نمو مستمر ينسجم مع التحول الاقتصادي









الدار العقارية
التقرير السنوي 2025

نمو مستمر ينسجم مع التحول الاقتصادي

يعكس الدور المحوري لمجموعة الدار بوصفها مساهماً فاعلًا في مسيرة تطوّر دولة الإمارات، من خلال مواءمة نموها المؤسسي مع الطموحات الوطنية للدولة.

تُجسّد الاستراتيجية الاقتصادية طويلة الأمد لدولة الإمارات رؤية طموحة تُترجم باستمرار إلى نمو اقتصادي ملموس وتقدم متسارع عبر مختلف القطاعات، مدفوعة بالاستثمار في الجيل القادم من التقنيات المتقدمة والمبتكرة. كما تسهم الاستثمارات المستدامة، وتعزيز مستويات الترابط مع الاقتصاد العالمي، والتوسع المتواصل في تطوير البنية التحتية في ترسيخ مكانة الدولة كمركز عالمي للفرص والنمو، فيما تواصل أبوظبي تصدّر هذا المشهد التنموي وقيادة مسيرته بثقة وثبات.

وبالتماشي مع هذا الزخم الاقتصادي، تواصل الدار ترسيخ مسار نموها المتسارع بما ينسجم مع التحولات الاقتصادية التي تشهدها الدولة. فاستناداً إلى استراتيجيتها «رؤية 2030»، تمضي الشركة قدماً في تطوير وجهات رئيسية تعيد رسم ملامح المشهد العمراني، وتعزيز عمق محفظتها من الأصول المدرّة للدخل، إلى جانب توسيع نطاق شراكاتها الاستراتيجية بما يدعم تنويع مصادر الدخل ويعزز وضوح واستدامة العوائد المستقبلية.

المحتويات

02 نظرة عامة
03 أبرز إنجازات عام 2025
04 لمحة سريعة
05 نطاق عملياتنا
06 إطار غايتنا المؤسسية
07 عامٌ من الإنجازات
09 كلمة رئيس مجلس الإدارة

10 وجهات من الطراز العالمي
12 أبوظبي
17 دبي

18 تقرير الإدارة
19 كلمة الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار
21 مبادرات استراتيجية
21 توسعة جزيرة الماريه
23 الدار كابيتال
24 البيئة السوقية والتوقعات المستقبلية
26 استراتيجية 2030
31 التحول الرقمي
37 محفظة «التطوير والاحتفاظ»
39 كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
41 ملخص الاستدامة
55 المراجعة التشغيلية
55 الدار للتطوير
71 الدار للاستثمار
97 إدارة المخاطر
108 إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

115 الحوكمة
116 مجلس الإدارة
118 الإدارة التنفيذية
120 حوكمة الشركات

164 البيانات المالية
165 تقرير مجلس الإدارة
166 تقرير مدقق الحسابات المستقل
170 بيان المركز المالي الموحد
173 بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
174 بيان الدخل الشامل الموحد
175 بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
177 بيان التدفقات النقدية الموحد
180 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

المبادرات الاستراتيجية

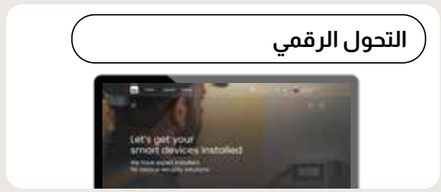


اقرأ المزيد في الصفحة 21



اقرأ المزيد في الصفحة 23

الرقمي



اقرأ المزيد في الصفحة 31

وجهات عالمية المستوى



اقرأ المزيد في الصفحة 13



اقرأ المزيد في الصفحة 14



اقرأ المزيد في الصفحة 15



اقرأ المزيد في الصفحة 16

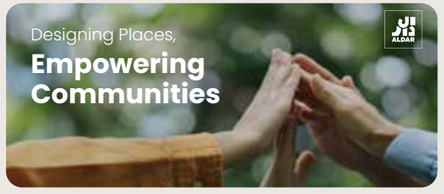


اقرأ المزيد في الصفحة 17

لمزيد من المعلومات



حمّل تطبيق علاقات المستثمرين



حمّل تقرير الاستدامة لعام 2025



حمّل تقرير الابتكار لعام 2025









نظرة عامة

أبرز إنجازات عام 2025 03
لمحة سريعة 04
نطاق عملياتنا 05
إطار غايتنا المؤسسية 06
عام من الإنجازات 07
كلمة رئيس مجلس الإدارة 09

أبرز إنجازات عام 2025

نمو متسارع عبر مختلف المنصات

الأداء المالي

68.4 مليار[1]
القيمة السوقية (درهم)

19.3%
العائد على حقوق المساهمين

109.6 مليار
إجمالي الأصول (درهم)

0.96
ربحية السهم (درهم)

التصنيف الائتماني – موديز

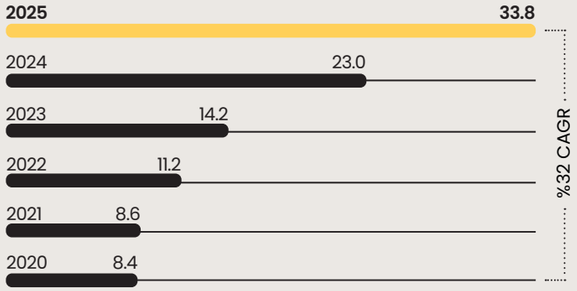
Baa2
الدار العقارية

Baa1
الدار للاستثمار العقاري

1 سعر إغلاق السهم – 31 ديسمبر 2025: 8.70 درهم

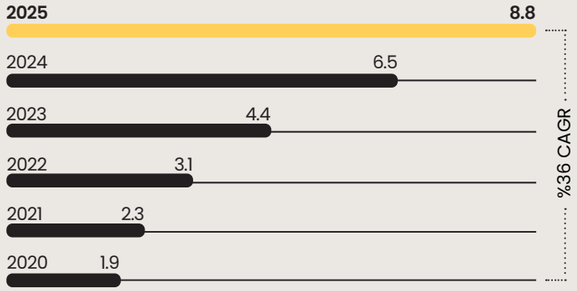
الإيرادات (درهم)

33.8 مليار (47%+ على أساس سنوي)



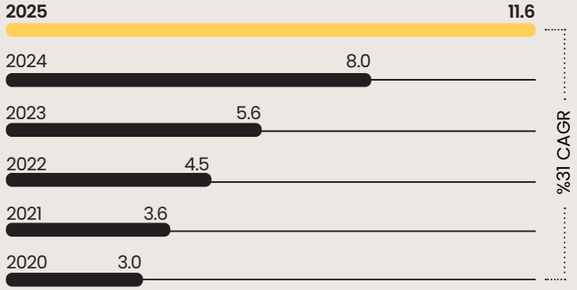
صافي الربح بعد الضريبة (درهم)

8.8 مليار (36%+ على أساس سنوي)



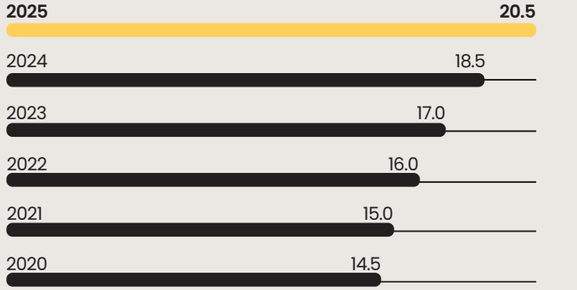
الأرباح الإجمالية (درهم)

11.6 مليار



توزيعات الأرباح للسهم (فلس)

20.5



تصنيفات ومؤشرات الاستدامة

67
درجة مؤشر داو جونز للاستدامة الأولى إقليمياً في قطاع العقارات (ضمن أفضل 10% من الشركات عالمياً على مستوى القطاع)

A
تصنيف مؤشر مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال – **MSCI** لممارسات إدارة المخاطر المرتبطة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

16.7
درجة مخاطر الاستدامة
(فئة المخاطر المنخفضة) **Sustainalytics**

للاطلاع على المزيد، يرجى الرجوع إلى ملخص الاستدامة ص 41

لمحة سريعة

شركة رائدة في القطاع العقاري في أبوظبي

تُعدّ الدار الشركة الرائدة في تطوير وإدارة واستثمار العقارات في أبوظبي، مع حضور متنامٍ في مختلف أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وأوروبا.

وتقف الدار في طليعة مسيرة التحول الاقتصادي، مساهمةً في تحقيق رؤية دولة الإمارات للنمو والتنويع والاستدامة. ومن خلال تطوير مجتمعات متكاملة ووجهات نابضة بالحياة، ترتقي الدار بجوانب الحياة كافة، عبر توفير بيئات ملهمة تتيح للناس العيش والعمل والتواصل في آنٍ واحد.

وبصفتها محركاً رئيسياً للتنمية في أبوظبي، عاصمة دولة الإمارات، تؤدي الدار دوراً محورياً في رسم ملامح المشهد الاقتصادي، واستقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وتعزيز الشراكات العالمية. كما تسهم مبادراتها في ترسيخ مكانة أبوظبي مركزاً استثمارياً رائداً يدفع عجلة النمو المستدام ويعزز التنافسية الدولية.

نطاق أعمالنا

من خلال محفظتها المتنوعة والمتنامية، تسهم الدار في تعزيز مكانة أبوظبي وجهةً مفضلة للسكان والشركات والمستثمرين. وتعكس مشاريعها السكنية والتجارية ومراكز التجزئة ثقافة الإمارة العريقة ورؤيتها المستقبلية الطموحة، مما يجذب اهتماماً عالمياً ويكرّس أبوظبي موطناً طويل الأمد لمجتمع دولي متنامٍ. وانطلاقاً من التزام راسخ بالاستدامة، توائم الدار استراتيجيتها مع مستهدفات استراتيجية الإمارات للحياد المناخي 2050.

الدار العقارية ش.م.ع

الدار للتطوير
تُعدّ الدار للتطوير المطوّر الرئيسي للمجتمعات المتكاملة القابلة للعيش والمزدهرة في أبرز الوجهات الحيوية في مختلف أنحاء دولة الإمارات.

التطوير العقاري والمبيعات
النشاط الأساسي للمجموعة في تطوير وبيع المشاريع السكنية داخل دولة الإمارات

المبيعات (درهم)
35.5 مليار

الإيرادات المتراكمة (درهم)
61.0 مليار

أبوظبي | دبي | رأس الخيمة

خدمات إدارة المشاريع
إدارة مشاريع الإسكان والبنية التحتية الحكومية في دولة الإمارات

الإيرادات المتراكمة (درهم)
94.8 مليار

أبوظبي

الأعمال الدولية

المبيعات (درهم)
5.1 مليار

الإيرادات المتراكمة (درهم)
10.7 مليار

مصر | المملكة المتحدة

الدار للاستثمار
تتولى الدار للاستثمار حيازة وإدارة أصول مدرّة للدخل المتكرر، إلى جانب محفظة الضيافة، ومنصات التعليم، وإدارة العقارات والمرافق المتكاملة في مختلف أنحاء دولة الإمارات.

قيمة الأصول المُدارة (درهم)
49.0 مليار

الاستثمار العقاري
النشاط الأساسي لإدارة الأصول العقارية المتميزة

أصول التجزئة	الأصول السكنية	الأصول التجارية	الأصول الصناعية واللوجستية
33 أصلًا	8,649 وحدة	29 أصلًا	6 أصلًا
*%97 معدل إشغال	%96 معدل إشغال	%100 معدل إشغال	%98 معدل إشغال

أبوظبي | دبي | رأس الخيمة

*باستثناء رمال مول

الدار للتعليم
- المجموعة التعليمية الرائدة في أبوظبي
- مدارس مملوكة ومدارة
- مدارس مُدارة

عدد المدارس / عدد الطلبة

18/13 ألف
(مملوكة ومدارة)

18/14 ألف
(مدارس مُدارة)

أبوظبي | دبي

الضيافة والترفيه
- فنادق
- أندية جولف
- مرافق ترفيهية

3,867
عدد الغرف الفندقية

أبوظبي | رأس الخيمة

الدار للعقارات
- إدارة المرافق
- إدارة العقارات
- خدمات المجتمعات المتكاملة
- التقييم والاستشارات

155 ألف
وحدة سكنية

2.3 مليون متر مربع
مساحات تجارية وتجزئة

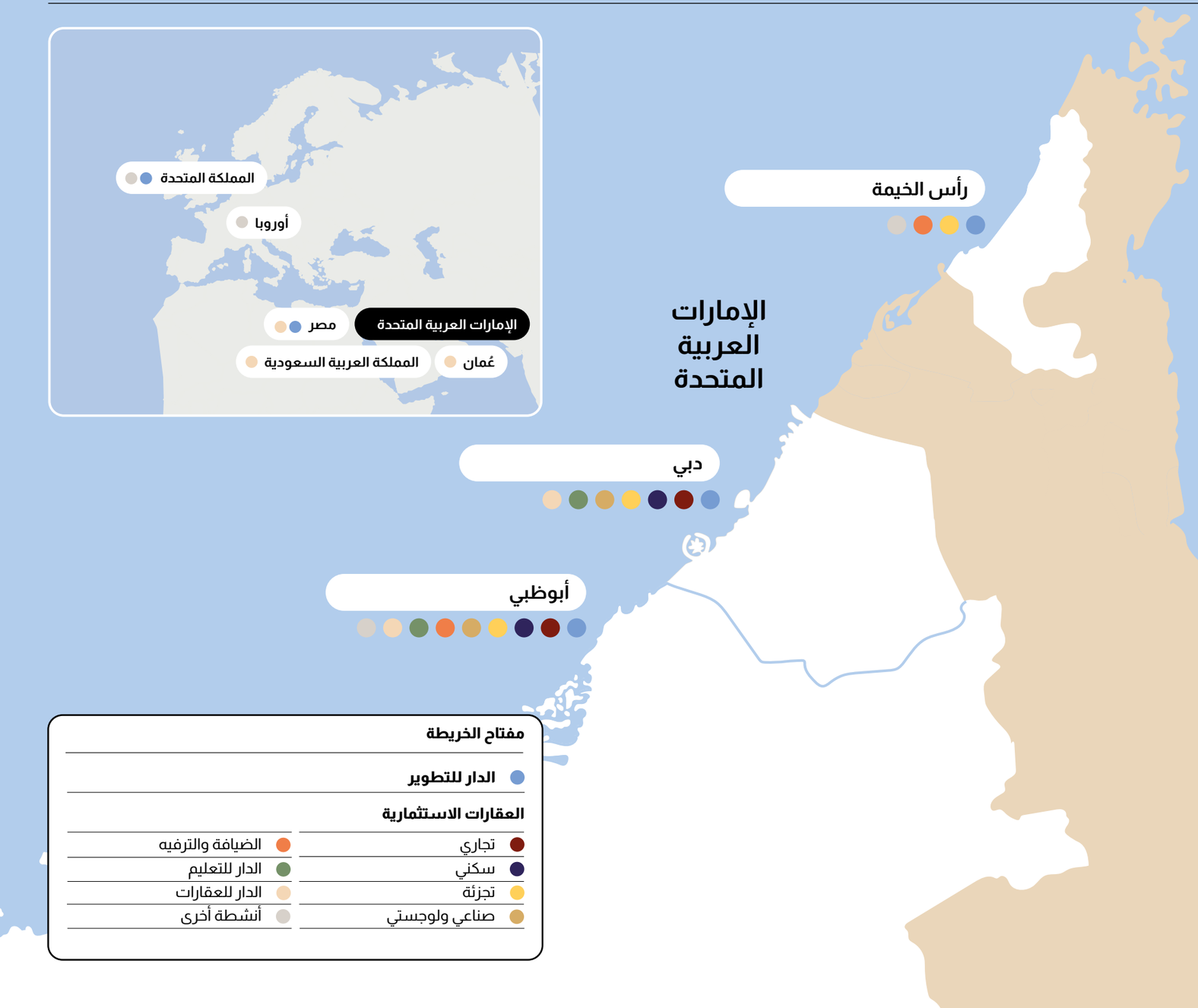
أبوظبي | دبي | رأس الخيمة | مصر / عُمان / السعودية

أنشطة أخرى
- الائتمان الخاص
- مساحات العمل المشتركة
- استثمارات مالية عقارية بديلة

أبوظبي | المملكة المتحدة | أوروبا

نطاق عملياتنا

توسّع مدروس داخل دولة الإمارات وعلى الصعيد الدولي



مفتاح الخريطة

الدار للتطوير

العقارات الاستثمارية

- تجاري
- سكني
- تجزئة
- صناعي ولوجستي
- الضيافة والترفيه
- الدار للتعليم
- الدار للعقارات
- أنشطة أخرى

السوق المحلية – دولة الإمارات

تؤدي الدار دوراً محورياً في رسم ملامح المشهد الاقتصادي لإمارة أبوظبي باعتبارها الشركة العقارية الرائدة في السوق، وتواصل الاستفادة من سجلها الحافل بالإنجازات وخبراتها العميقة ومحفظة أراضيها الواسعة لتطوير مجتمعات متكاملة نابضة بالحياة في أبرز الوجهات وأكثرها طلباً في دولة الإمارات.

وانطلاقاً من استراتيجيتها الرامية إلى تنويع حضورها الجغرافي وتوسيع نطاق فئات الأصول، وسّعت الدار عملياتها خارج أبوظبي لتشمل إماراتي دبي ورأس الخيمة. وتستثمر الشركة علامتها الراسخة وخبرتها في تطوير المجتمعات المخططة وفق رؤية متكاملة، إلى جانب قدراتها القوية في إدارة محفظة متنامية من العقارات الاستثمارية.

حضور دولي

وبالاعتماد على نموذج تشغيلي مرن مصمم لتحقيق نمو مستدام، اتخذت الدار خطوات عملية لتعزيز حضورها على المستوى الدولي، وذلك من خلال الاستحواذ على شركات تطوير سكني طموحة ومتوافقة في الرؤية في كلٍ من المملكة المتحدة ومصر، إضافةً إلى الاستثمار في فرص التمويل الخاص في أوروبا.

للمزيد حول وجهاتنا عالمية المستوى، يرجى الرجوع إلى صفحة 10

world.aldar.com

إطار غايتنا المؤسسية

إطار غايتنا المؤسسية

غايتنا
إحداث أثر إيجابي في حياة الناس.

رؤيتنا

أن نصبح **الشركة الرائدة إقليمياً في قطاع العقارات**، التي تقدم **تجارب استثنائية** لعملائها و**قيمة مستدامة** لمساهميها.

الريادة الإقليمية في قطاع العقارات
- مستهدف صافي أرباح يتجاوز 20 مليار درهم
- هيكل أرباح متوازن بنسبة 50:50 على مستوى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك
- الريادة في الاستدامة مقارنةً بنظائرنا
- أن نكون شريك العمل المفضل

تجارب استثنائية
- مؤشر صافي الترويج للعملاء 60+
- علامة تجارية موثوقة
- تعزيز البيع المتبادل عبر مختلف العروض
- أفضل منصة مبيعات عالمية

قيمة مستدامة
- مستهدف عائد على حقوق المساهمين للمجموعة يتجاوز 20%
- . تصنيف ائتماني ضمن الفئة الاستثمارية
- . سهم عالي النمو
- . سياسة توزيعات أرباح تصاعدية

الاستراتيجية

التميّز في المنتجات
نركز على جاهزية جميع المنتجات وإطلاقها إلى السوق بصورة استراتيجية مدروسة.

تجارب استثنائية
نتبنى نموذجاً يرتكز على مفاهيم الضيافة لتعزيز تجربة العملاء، مع إعطاء الأولوية للاستدامة واعتماد نهج رقمي متكامل.

إدارة رأس المال
نتبع سياسة تخصيص رأسمالي استراتيجية، مع استكشاف فرص استثمارية مجزية تحقق التوازن الأمثل بين المخاطر والعوائد.

عوامل التمكين
نعزز ميزتنا التنافسية من خلال استقطاب المواهب العالمية، والاستفادة من تحليلات البيانات، وتمكين التحول الرقمي.

للمزيد، يرجى الرجوع إلى قسم استراتيجية 2030 ص 26

أولوياتنا في الاستدامة

بناء أماكن مستدامة
نركز على تطوير مجتمعات مزدهرة وتصميم وجهات تراعي المرونة المناخية وكفاءة استخدام الموارد.

تحقيق قيمة مجتمعية
نسعى إلى تحقيق نمو شامل من خلال إنشاء أحياء نابضة بالحياة ومتصلة تعزز تمكين المجتمعات.

ترسيخ إرث مسؤول
نلتزم بممارسات أعمال مسؤولة وأخلاقية قائمة على المساءلة، بما يرسخ الاستدامة عبر كامل سلسلة القيمة.

للمزيد، يرجى الرجوع إلى ملخص الاستدامة ص 41

قيمنا

التركيز على النتائج
نسعى إلى تحقيق أهدافنا بعزيمة، مع التزام راسخ بالجودة والقدرة على التكيف مع التغيير.

التعاون
نبني مجتمعات تتيح للأفراد الازدهار، وننصت لاحتياجات عملائنا ونتجاوز توقعاتهم.

الالتزام بالمسؤولية
نقود بطموح ونتبنى الفرص لتوسيع نطاق تأثيرنا من خلال قرارات مدروسة.

الطموح للنمو
نقود بطموح ونتبنى الفرص لتوسيع نطاق تأثيرنا من خلال قرارات مدروسة.

التركيز على المجتمع
نعمل بروح الفريق الواحد لتحقيق أهداف مشتركة وبناء علاقات قائمة على الثقة والشفافية.

عام من الإنجازات

مجموعة الدار

الربع الأول

إصدار أول سندات هجينة بقيمة مليار دولار أمريكي، في أكبر إصدار تقليدي من نوعه في الشرق الأوسط

جمع 9 مليارات درهم عبر تسهيل ائتماني متجدد مرتبط بالاستدامة

إصدار سندات هجينة ثانوية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي لصالح شركة أبولو جلوبال مانجمنت

الربع الأخير

إطلاق مشروع مشترك مع مبادلة لتوسعة جزيرة الماريه بقيمة تطويرية تتجاوز 60 مليار درهم



إطلاق «الدار كابيتال» بالشراكة مع مبادلة كابيتال، مع استهداف إطلاق أول صندوق بقيمة مليار دولار أمريكي في عام 2026



إتمام مشروع مشترك مع مبادلة لتأسيس منصة تجزئة فاخرة بقيمة 9.8 مليار درهم، من خلال دمج ياس مول و«المجموعة الفاخرة في الغاليريا»



محفظة التطوير والاحتفاظ

الربع الأول

مشاريع مستكملة: «نويا» – مرافق التجزئة المجتمعية، جزيرة ياس، أبوظبي

الربع الثاني

مشاريع مستكملة: «ياس بليس»، جزيرة ياس، أبوظبي

مشاريع مستكملة: مرافق التجزئة في «ياس غولف كولكشن»، جزيرة ياس، أبوظبي

مشاريع جديدة: مشاريع جديدة: مدرسة كينغز كوليدج ويمبلدون، جزيرة فاهد، أبوظبي

الربع الثالث

مشاريع جديدة: مشاريع جديدة: مركز تسلا لتجربة العملاء، جزيرة ياس، أبوظبي



الربع الأخير

مشاريع مستكملة: أكاديمية المُنى البريطانية، جزيرة السعديات، أبوظبي

مشاريع جديدة: المجمع السكني للعاملين في الجزيرة «قرية ياس السكنية»، جزيرة ياس، أبوظبي

مشاريع جديدة: مشروع «الريمان» للإسكان الميسر، الشامخة، أبوظبي

مشاريع جديدة: مشروع ياس بارك غايت السكني، جزيرة ياس، أبوظبي

مشاريع جديدة: توسعة «ملتقى أعمال أبوظبي»، أبوظبي

مشاريع جديدة: «مجمّع أعمال ياس»، جزيرة ياس، أبوظبي

عام من الإنجازات

الدار للتطوير

الربع الأول

منارة ليفنج III، جزيرة السعديات، أبوظبي



ذا وايلدز، دبي



الربع الثاني

فاهد بيتش ريزيدنسز، جزيرة فاهد، أبوظبي



والدورف أستوريا ريزيدنسز، جزيرة ياس، أبوظبي

بيع مبنى سكنياً في مجمع «ممشى جاردنز» إلى «غاو كابيتال بارتنرز».

الربع الثالث

شاطئ فاهد تيراسيز، جزيرة فاهد، أبوظبي

الديم تاون هومز، أبوظبي

رايز من أثلون، دبي



الربع الأخير

ياس ليفنج، جزيرة ياس، أبوظبي

مجمّع «ياس ريفا ريزيدنس»، جزيرة ياس، أبوظبي



ذا رو السعديات، جزيرة السعديات، أبوظبي



الدار للاستثمار

الربع الأول

افتتاح منتجع الظفرة تحت علامة فينيت كوليكشن التابعة لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال

الاستحواذ على الحصة المتبقية في «بساتين» المتخصصة في تنسيق الحدائق

إصدار صكوك خضراء لأجل 10 سنوات بقيمة 500 مليون دولار أمريكي (الدار للاستثمار العقاري)

الربع الثاني

الاستحواذ على أصول لوجستية في مجمع المركز الصناعي



الربع الثالث

إصدار إضافي مزدوج الشريحة لصكوك خضراء بقيمة 290 مليون دولار أمريكي (الدار للاستثمار العقاري)

إعادة افتتاح الجيمي مول

الاستحواذ على حصة 17.45% في الدار للعقارات

الاستحواذ على هانسا إنرجي

الاستحواذ على الحصة المتبقية البالغة 40% في برج الماريه



الربع الأخير

شراكة مع مدرسة رجبي دبي لإطلاق مدرسة فائقة التميز تقدم المنهاج البريطاني

الاستحواذ على أصلين من الفئة الممتازة في مناطق خليفة الاقتصادية أبوظبي – مجموعة كيزاد

كلمة رئيس مجلس الإدارة

مواصلة الزخم القوي ضمن مسيرة التنمية طويلة الأجل في أبوظبي



معالي محمد خليفة المبارك
رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية

تواصل دولة الإمارات دفع أجندة النمو، والتي تتصدر فيها إمارة أبوظبي مشهد الاستثمار المستدام الرامي إلى بناء اقتصاد متنوّع قائم على المعرفة والابتكار، وقادر على المنافسة عالمياً.

ويُسهم هذا التوجّه في تحفيز النمو السكاني وتأسيس المشاريع التجارية وتصاعد حركة التجارة الدولية وتدفّقات الاستثمار، ممّا يُولّد طلباً متنامياً على البيئة العمرانية والبنية التحتية الاجتماعية.

وترتبط الدار ارتباطاً وثيقاً بهذا الزخم التنموي، حيث تغطي أنشطتها مختلف مجالات القطاع العقاري، وتوظّف خبراتها المتراكمة في الاستثمار وتطوير الوجهات المتكاملة وتنفيذ المشاريع الكبرى وإدارة الأصول، لدعم مسيرة التقدّم الاجتماعي والاقتصادي في الدولة.

وضمن هذا السياق، تتقاسم الدار السمات ذاتها التي يقوم عليها نموذج النمو في أبوظبي: الرؤية بعيدة المدى، والتخطيط الاستراتيجي، والتنفيذ المنضبط، والتركيز على المرونة والمتانة. وتظلّ هذه المبادئ بوصلة توجه توسّع المجموعة، وتعزز قدرتها على تجاوز التقلّبات الخارجية، وداعمة لاستحداث قيمة مستدامة عبر الدورات الاقتصادية المتعاقبة.

وإلى جانب تحقيقها أداءً استثنائياً في عام 2025، واصلت الدار تمهيد الطريق أمام النمو المستقبلي، عبر تعزيز مخزونها من الأراضي، وإبرام استحواذات استراتيجية، وتوسيع محفظة مشاريع «التطوير والاحتفاظ»، فضلًا عن إطلاق الدار كابيتال بالشراكة مع مبادلة كابيتال، التي ستوجّه استثمارات عالمية ضخمة نحو الفرص العقارية في الإمارات والمنطقة ككل.

وتتكشّف هذه المبادرات في مرحلة تتحوّل فيها استراتيجية التنمية طويلة الأمد لأبوظبي إلى حجم ملموس ونضج فعلي في قطاعات اقتصادية متعدّدة، بينما تبلغ وجهات رائدة مثل جزيرة السعديات وجزيرة ياس وجزيرة الماريه مستوى من الزخم الحقيقي والنضج الاقتصادي الذي يؤهّلها لقيادة المرحلة المقبلة من مسيرة التنمية.

في هذه المرحلة المحورية من تطوّر أبوظبي، نواصل الإسهام بصورة جوهرية في هذا التحوّل، بمحفظة أعمال متراكمة تشمل مشاريع الدار والمشاريع الحكومية تبلغ قيمتها الإجمالية 167 مليار درهم. ومن خلال التوزيع المتوازن لرأس المال وإدارة المخاطر بإحكام والاستثمار المتواصل في القدرات المؤسسية، تتوسّع المجموعة بثبات ومسؤولية مع تقدّم عجلة الاقتصاد الوطني وتسارع وتيرة التنويع.

وختاماً، يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس إدارة الدار وفريق الإدارة التنفيذية وجميع موظّفينا، أن أتقدّم بخالص الشكر والامتنان إلى صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان، رئيس الدولة حفظه الله، وإلى سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، على قيادتهما الحكيمة ورؤيتهما الملهمة التي تواصل رسم ملامح تقدّم الإمارة وحمايتها. كما أعرب عن تقديري العميق لعملائنا على ثقتهم الراسخة، ولموظّفينا الذين يشكّل التزامهم وكفاءاتهم الركيزة التي تقوم عليها مساهمة الدار المتواصلة في مسيرة نموّ أبوظبي على المدى البعيد.









وجهات من الطراز العالمي

أبوظبي 12
دبي 17

وجهات من الطراز العالمي

تحقيق قيمة إيجابية في المجتمع

تتمثل طموحات الدار في تعزيز القيمة الإيجابية في المجتمع، وتعزيز قوة المجتمعات لبناء أماكن صحية ومتاحة للجميع تُلهم الأفراد للعيش والانتماء والاستدامة.

وتقوم المجموعة بتطوير الوجهات من خلال نهج متكامل بالكامل، يوفر مزيجاً من العقارات عالية الجودة والبنية التحتية والمرافق المتكاملة، بما يسهم في تحفيز التقدم الاقتصادي وتعزيز جودة الحياة الاستثنائية.

وفي العاصمة الإماراتية أبوظبي، تعمل المجموعة على تطوير مشاريع سكنية فاخرة في المنطقة الثقافية في السعديات، كما قامت بتطوير جزيرة ياس لتصبح تجربة متكاملة للحياة والعمل والترفيه، وتستثمر في المنطقة المالية المزدهرة لسوق أبوظبي العالمي في جزيرة الماريه.

كما وسّعت الدار حضورها إلى دبي للمساهمة في الحيوية الاقتصادية للإمارة، إلى جانب دعم مكانة رأس الخيمة كوجهة رائدة للترفيه والسياحة.

ومن خلال الاستفادة من خبراتها وقدراتها عبر منصتي التطوير والاستثمار، تواصل الدار توفير فرص جديدة للمجتمعات التي تخدمها، وتحقيق قيمة ملموسة ومستدامة للمساهمين.









وجهات من الطراز العالمي

أبوظبي

جزيرة ياس
تُعد جزيرة ياس وجهة متميزة للترفيه ونمط الحياة في أبوظبي، حيث توفر مزيجاً متوازناً من الترفيه والأنشطة الترفيهية والمحيط الطبيعي.

اقرأ المزيد في ص 13

جزيرة فاهد
تُعد جزيرة فاهد وجهة ساحلية محورها العافية، حيث تتكامل الطبيعة والحياة الفاخرة والتعليم والضيافة لخلق أسلوب حياة متوازن يركز على الصحة في قلب أبوظبي.

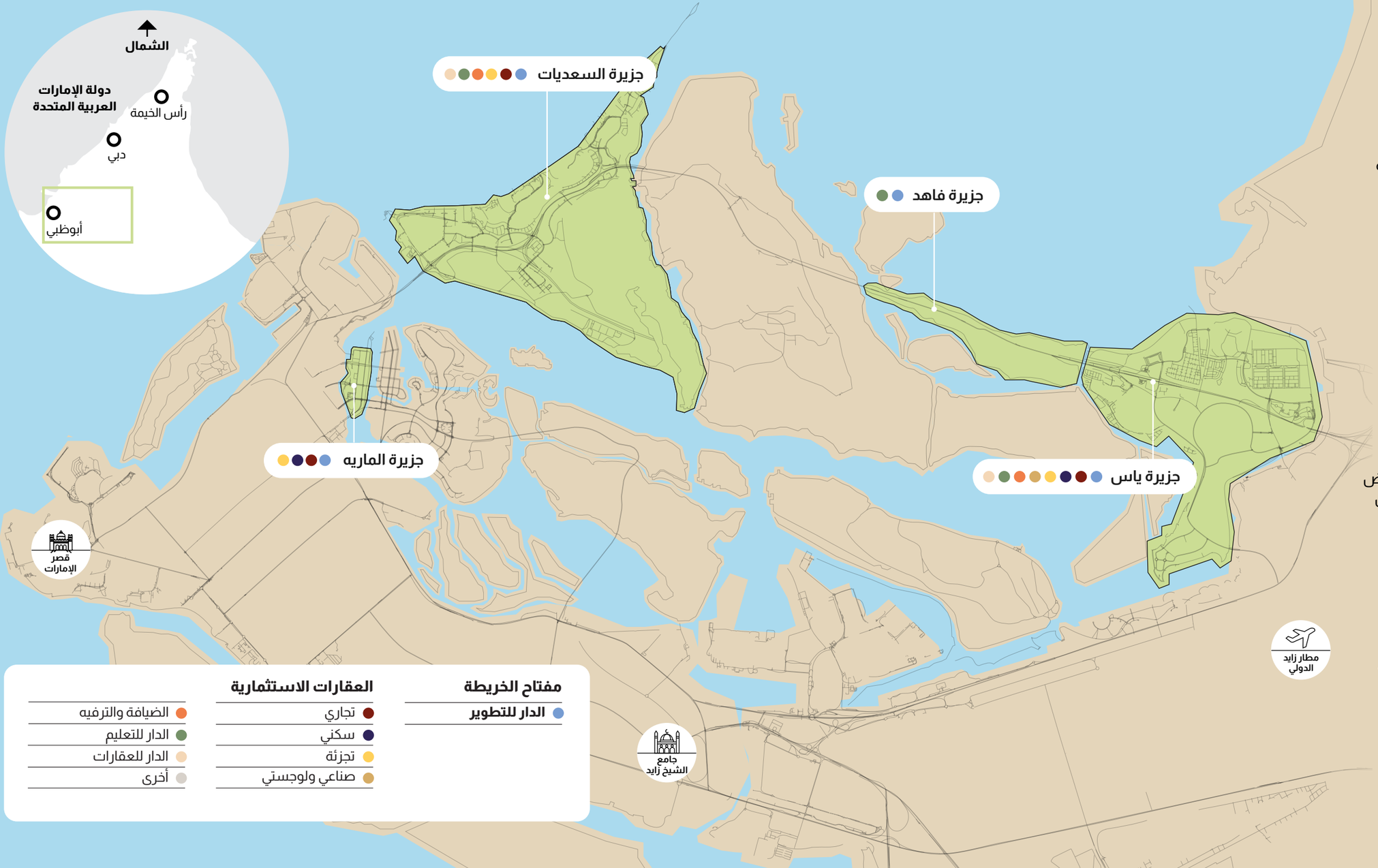
اقرأ المزيد في ص 14

جزيرة السعديات
تُعد جزيرة السعديات أولوية استراتيجية ضمن عرض نمط الحياة في أبوظبي، حيث تقدم مزيجاً يجمع بين الطبيعة والثقافة والفخامة. وتحيط بها شواطئ ذات رمال بيضاء، ويستند تطويرها إلى مخطط رئيسي منخفض الكثافة يراعي الاعتبارات البيئية.

اقرأ المزيد في ص 15

جزيرة الماريه
تحتضن جزيرة الماريه المنطقة المالية في أبوظبي، وتضم عروضاً عالمية المستوى في القطاعات التجارية والتجزئة والمأكولات والمشروبات والضيافة لخدمة المجتمع ومنظومة مزدهرة من الشركات والمؤسسات المالية القائمة في سوق أبوظبي العالمي.

اقرأ المزيد في ص 16

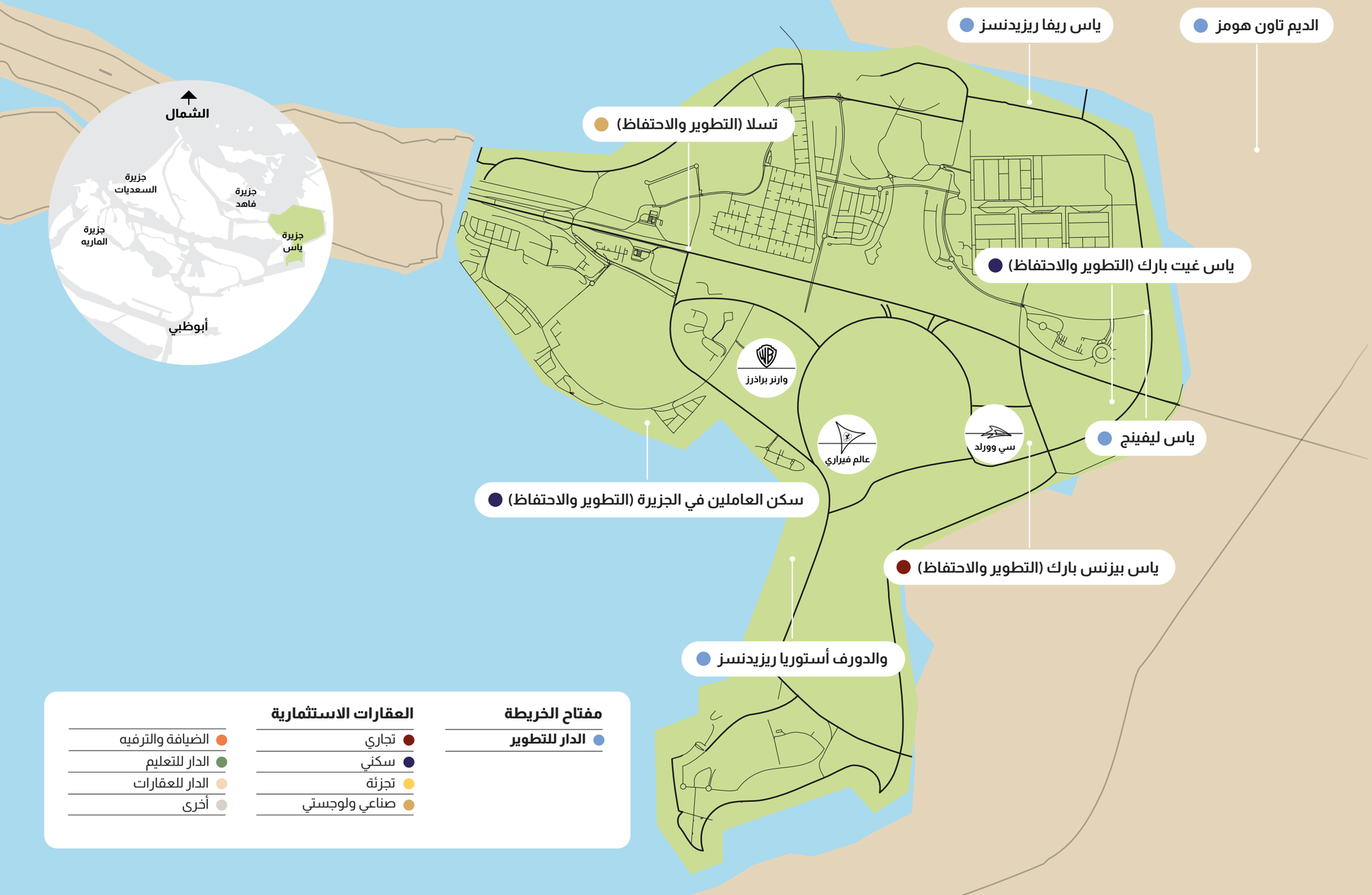


وجهات من الطراز العالمي
مستجدات 2025

جزيرة ياس

تواصل جزيرة ياس تطورها كوجهة متميزة للترفيه ونمط الحياة في أبوظبي، مدعومة بمزيج متوازن من الترفيه والأنشطة الترفيهية والأصول الطبيعية.

في عام 2025، أطلقت الدار أربعة مشاريع تطويرية، شملت وحدات سكنية تحمل علامة تجارية بالشراكة مع «والدورف أستوريا»، إلى جانب بدء تطوير حديقة أعمال جديدة ومنشأة مُشيّدة خصيصاً لشركة «تسلا»، بما يدعم مواصلة تنويع القاعدة الاقتصادية للجزيرة.



وجهات من الطراز العالمي

مستجدات 2025

جزيرة فاهد

أُطلقت جزيرة فاهد في عام 2025، وهي وجهة ساحلية تمتد على مساحة 3.4 مليون متر مربع ترتكز على مفهوم العافية، وستضم أكثر من 6,000 وحدة سكنية موزعة على امتداد كيلومتر واحد من الواجهة البحرية، حيث تتلاقى الطبيعة مع الحياة الفاخرة وتجارب نمط الحياة المختارة بعناية.

وخلال العام، أطلقت الدار ثلاثة مشاريع تطويرية جديدة في الجزيرة، وأعلنت عن إطلاق مدرسة «كينغز كوليدج ويمبلدون أبوظبي»، المقرر افتتاحها في العام الدراسي 2028–2029، مما يؤسس قاعدة قوية للنمو السكني طويل الأجل وتحقيق القيمة.



فاهد بيتش ريزيدنسز

فاهد بيتش تيراسز

ذا بيتش هاوس

مدرسة كينغز كوليدج ويمبلدون (التطوير والاحتفاظ)

مفتاح الخريطة

- **الدار للتطوير**

العقارات الاستثمارية

- تجاري
- سكني
- تجزئة
- صناعي ولوجستي

- الضيافة والترفيه
- الدار للتعليم
- الدار للعقارات
- أخرى

وجهات من الطراز العالمي
مستجدات 2025

جزيرة السعديات

تُعد جزيرة السعديات أولوية استراتيجية ضمن عرض نمط الحياة في أبوظبي، حيث تقدم مزيجاً يجمع بين الطبيعة والثقافة والفخامة.

تحيط بها شواطئ ذات رمال بيضاء، ويستند تطوير الجزيرة إلى مخطط رئيسي منخفض الكثافة يراعي الاعتبارات البيئية ويحافظ على طابعها الطبيعي، مع دمج مؤسسات ثقافية عالمية المستوى ومجمعات سكنية وأصول ضيافة.

في عام 2025، أطلقت الدار مشروعين تطويريين في الجزيرة، مما عزز مكانتها كإحدى أبرز الوجهات السكنية المتميزة في المنطقة.



ذا رو السعديات

اللوفر

منارة ليفينج III

جامعة نيويورك أبوظبي

مفتاح الخريطة
- **الدار للتطوير**

العقارات الاستثمارية
- تجاري
- سكني
- تجزئة
- صناعي ولوجستي

- الضيافة والترفيه
- الدار للتعليم
- الدار للعقارات
- أخرى

وجهات من الطراز العالمي

مستجدات 2025

جزيرة الماريه

تحتضن جزيرة الماريه سوق أبوظبي العالمي، المركز المالي للإمارة، وتضم مزيجاً متميزاً من الأصول التجارية والتجزئة والضيافة والرعاية الصحية.

في عام 2025، استحوذت الدار على الحصة المتبقية البالغة 40% في برج الماريه من مبادلة، لتؤمّن الملكية الكاملة لهذا الأصل التجاري من الفئة الأولى. تم إدراج «المجموعة الفاخرة في الغاليريا» ضمن مشروع مشترك جديد لقطاع التجزئة بين الدار ومبادلة. كما كشف الشريكان عن التوسعة المخططة وفق مخطط رئيسي للمنطقة المالية في شمال جزيرة الماريه، بما يعزز جاهزية الجزيرة لمرحلتها التالية من النمو التجاري.



المجموعة الفاخرة في الغاليريا

برج الماريه

مفتاح الخريطة

- الدار للتطوير

العقارات الاستثمارية

- تجاري
- سكني
- تجزئة
- صناعي ولوجستي

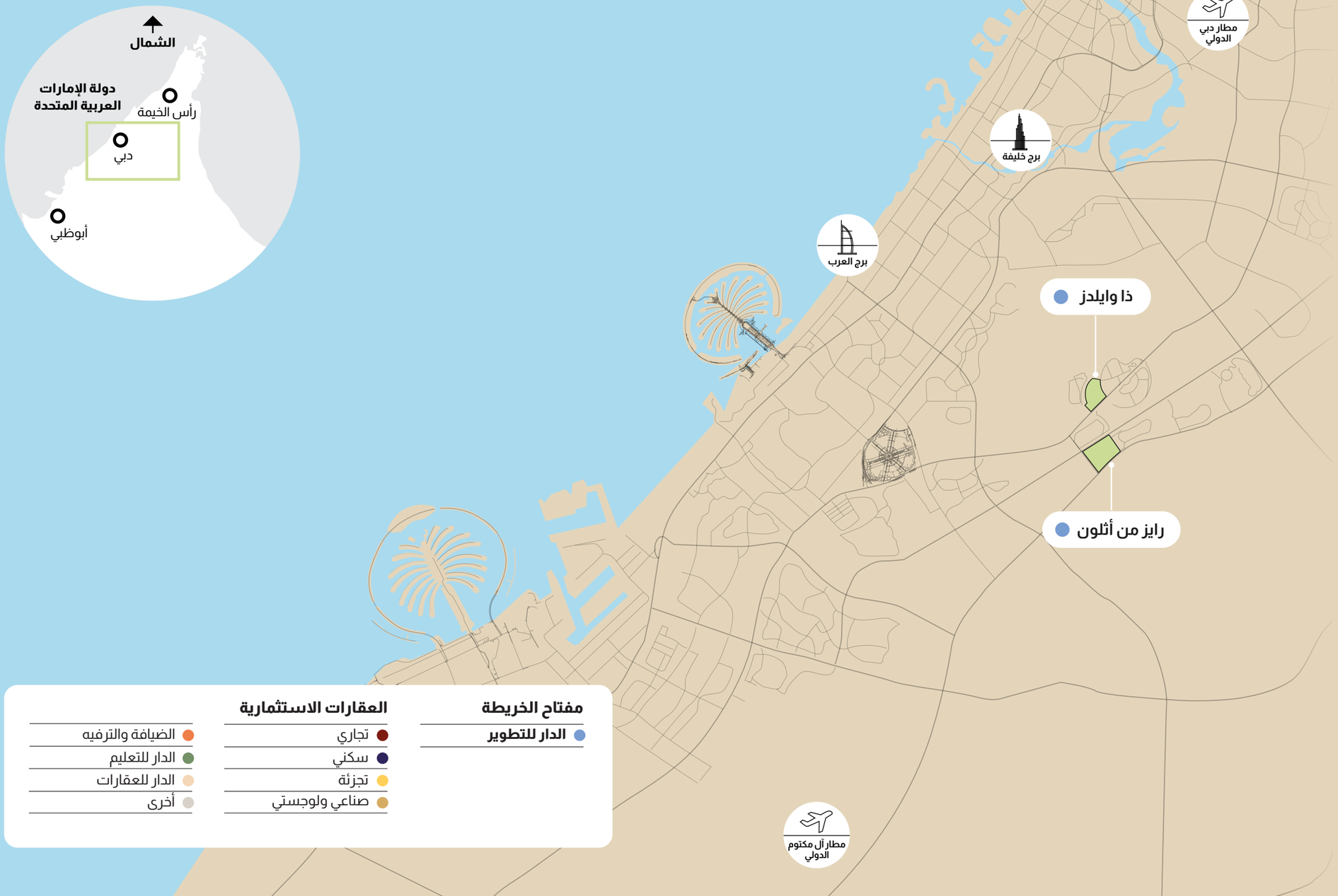
- الضيافة والترفيه
- الدار للتعليم
- الدار للعقارات
- أخرى

وجهات من الطراز العالمي
مستجدات 2025

دبي

واصلت دبي ترسيخ مكانتها كمركز عالمي للأعمال ونمط الحياة، مستقطبةً الكفاءات ورؤوس الأموال، مع نمو مدفوع بقطاعات رئيسية تشمل التجارة والخدمات اللوجستية والسياحة والتكنولوجيا والتمويل.

في عام 2025، واصلت الدار توسيع حضورها في الإمارة، حيث أطلقت مشروعين تطويريين جديدين من خلال مشروعها المشترك مع دبي القابضة.











تقرير الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة 19
مبادرات استراتيجية 21
توسعة جزيرة الماريه 21
الدار كابيتال 23
بيئة السوق والتوقعات المستقبلية 24
استراتيجية 2030 26
التحول الرقمي 31
محفظة التطوير والاحتفاظ 37
كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة 39
ملخص الاستدامة 41
نظرة على الأداء التشغيلي 55
الدار للتطوير 55
الدار للاستثمار 71
إدارة المخاطر 97
إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة 108

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة

تحقيق قيمة على نطاق واسع وبخطى متسارعة

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية



تواصل الدار تحقيق قيمة متنامية بوتيرة استثنائية. ففي عام 2025، سجّلت الشركة أعلى صافي أرباح بعد الضريبة في تاريخها بواقع 8.8 مليار درهم، بزيادة قدرها 36% على أساس سنوي، مدعومةً بمبيعات تطويرية قياسية وتوسّع متواصل في محفظتها المُدرّة للإيرادات المتكرّرة والمُستدامة.

ويعكس هذا الأداء المالي الاستثنائي متانة نموذجنا التشغيلي المتنوّع وجودة التنفيذ المتميّزة لاستراتيجيتنا الممتدّة حتى عام 2030.

يرتبط مسار النمو المتسارع الذي تسلكه الدار ارتباطاً وثيقاً بالحيوية الاقتصادية التي تشهدها دولة الإمارات. فالبيئة المحفّزة للأعمال والنمو السكاني ومكانة الدولة كوجهة عالمية لرؤوس الأموال والكفاءات والابتكار، جميعها عوامل تدفع الطلب عبر مختلف فئات الأصول العقارية.

في هذا السياق، شهدت الدار تحوّلًا جذرياً في حجم أعمالها وتنوّع أنشطتها وجودة أرباحها. فمنذ عام 2020، تضاعف صافي الأرباح بعد الضريبة نحو خمسة أضعاف، وتجاوز العائد على حقوق المساهمين ضعفَي مستواه السابق، فيما حقّقت الشركة عائداً إجمالياً للمساهمين بنسبة 222% خلال السنوات الخمس. كذلك تضاعفت الأصول المُدارة ثلاث مرّات لتبلغ 49 مليار درهم، ونمت المحفظة التطويرية المتراكمة للمجموعة بأكثر من عشرين ضعفاً إلى 71.7 مليار درهم، ممّا يوفّر وضوحاً كبيراً في الرؤية المستقبلية للأرباح ومتانةً عالية في مواجهة التحديات.

وتواصل الدار للتطوير أداءها القوي بوصفها مطوّراً رائداً للوجهات الرئيسية المتكاملة. وقد بلغت مبيعات المجموعة من المشاريع التطويرية مستوًى غير مسبوق عند 40.6 مليار درهم في 2025، حيث ساهمت مبيعات المشاريع في دولة الإمارات بمبلغ 35.5 مليار درهم، مدفوعةً بطلب مستمرّ من المواطنين الإماراتيين والمشترين الدوليين والمقيمين، وتسلسل مُحكَم لعمليات الإطلاق، وانتشار شبكة المبيعات الدولية المدعومة بالحلول الرقمية. وشكّل إطلاق جزيرة فاهد في أبوظبي محطّة فارقة للعام ولآفاق النمو المستقبلي. وتُجسّد هذه الوجهة الساحلية الجديدة قدرة الدار على ابتكار مجتمعات كبرى متميزة تتوافق مع تطلّعات أنماط الحياة العصرية والرفاهية. كما واصلنا بناء عملياتنا وتوسيع نطاقها في مصر والمملكة المتحدة، بما يُضيف تنويعاً إضافياً في مصادر الإيرادات خلال السنوات المقبلة.

وتطوّرت الدار للاستثمار لتغدو منصّة أعمال عالية التنوّع والمتانة، مدعومةً باستحواذات مدروسة وتوسيع مشاريع «التطوير والاحتفاظ» إلى 17.2 مليار درهم بنهاية العام. وتنعكس جودة محفظة العقارات الاستثمارية في مستويات الإشغال المرتفعة باستمرار والزيادات الإيجارية المطّردة عبر مختلف فئات الأصول.

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة

ونمضي قُدماً في تنفيذ استراتيجية نمو مركّزة ومتعدّدة السنوات على مستوى المنصّات التشغيلية للدار للاستثمار. ونظلّ ملتزمين بزيادة إسهام الإيرادات المتكرّرة من الدار للاستثمار في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك للمجموعة، عبر النمو العضوي وتوظيف رأس المال في الاستحواذ على أصول جديدة وتوسيع برنامج «التطوير والاحتفاظ»، بما يعزّز استقرار الأرباح وتنوّعها واستحداث القيمة على المدى البعيد.

وعلى نطاق المجموعة، يعزّز التحوّل الرقمي الكفاءة التشغيلية والانضباط الرأسمالي وجودة خدمة العملاء. فمن خلال برنامج Spine الرقمي، نعمل على توحيد سير العمل ودمج البيانات عبر المشاريع والأصول، مع تضمين التحليلات المتقدّمة والذكاء الاصطناعي الموجَّه في صلب العمليات الجوهرية. وفي الوقت ذاته، تُتيح منصة Live Aldar للعملاء والوسطاء إتمام معاملاتهم بمختلف مراحلها عبر قنوات رقمية سلسة، ممّا يرفع مستوى الشفافية ويُبسّط عمليات البيع والخدمات بصورة ملحوظة.

تعميق الشراكات الاستراتيجية لتسريع وتيرة النمو وتوسيع نطاقه

تظلّ الشراكات الاستراتيجية عماداً رئيسياً في نموذج الدار لتحقيق نموّ مدروس بتكلفة رأسمالية مناسبة. ففي عام 2025، عمّقنا تعاوننا مع شركة مبادلة للاستثمار عبر عدّة مبادرات بارزة، في مقدّمتها التوسعة المخطّطة لجزيرة الماريه التي ستُنجز المرحلة التالية من المنطقة المالية في أبوظبي بقيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 60 مليار درهم. ومن المتوقّع أن يؤدّي هذا المشروع المتعدّد السنوات دوراً محورياً في دعم التوسّع المتواصل لمنظومة الخدمات المالية في الإمارة، بما يُحدث أثراً مُضاعفاً على الاقتصاد عموماً ويُرسّخ مكانة أبوظبي مركزاً مالياً عالمياً. وفي دبي، واصل مشروعنا المشترك مع دبي القابضة تعزيز متانته، مع إطلاقات إضافية ناجحة في عام 2025 وتوسيع محفظة الأراضي وخطّ المشاريع قيد التطوير، ما يعزّز الحضور المتنامي لشركة الدار في الإمارة.

كذلك أتممنا المشروع المشترك في قطاع التجزئة مع مبادلة، بدمج ياس مول والمجموعة الفاخرة في الغاليريا في محفظة تجزئة فاخرة بقيمة أصول إجمالية تبلغ 9.8 مليار درهم. وتتولّى الدار مسؤولية إدارة هذه الأصول، مستثمرةً خبرتها الواسعة في استحداث قيمة كبيرة من خلال أوجه التكامل التشغيلي واستراتيجيات التأجير الاستباقية.

وبالتوازي مع ذلك، يمثّل تأسيس الدار كابيتال عبر مشروع مشترك مع مبادلة كابيتال محطّةً مهمّة في استراتيجيتنا لتنويع مصادر الدخل وتحقيق نموّ خفيف الأصول. وتجمع هذه الشراكة بين نقاط القوة الجوهرية لكلا الطرفين ضمن منصّة رائدة ومتميزة، ونستهدف إطلاق أوّل صندوق بقيمة مليار دولار أمريكي خلال عام 2026.

وانطلاقاً من سجلّنا الحافل بالإنجازات، سنواصل توسيع نطاق أنشطتنا التطويرية للاستفادة من الطلب، مع تنمية الإيرادات المتكرّرة لتعزيز قوة وجودة الأرباح بما ينسجم مع استراتيجيتنا حتى 2030. ويرتكز هذا النهج على التفوّق في المنتجات وتميز تجربة العملاء والإدارة المنضبطة لرأس المال والاستثمار المتواصل في كوادرنا البشرية وقدراتنا الرقمية وأجندة الاستدامة. ومع تمتعها بميزانية عمومية متينة وسيولة وفيرة، تحتلّ الدار موقعاً متقدّماً يُمكّنها من النمو عبر الدورات الاقتصادية ومواصلة استحداث قيمة مستدامة طويلة الأمد للمساهمين والعملاء والمجتمعات على حدّ سواء.

وختاماً، أتوجّه بالشكر والتقدير إلى مجلس إدارتنا برئاسة معالي محمد خليفة المبارك على توجيهاته ودعمه المتواصلَين، وإلى جميع موظّفينا على التزامهم وإتقانهم في التنفيذ. معاً نبني مجموعة قوية تتّسم بنطاق أعمالها الواسع ومتانة أسسها وأثرها الملموس، وتتوافق توجهاتها مع مستقبل دولة الإمارات وتكرس إمكاناتها لتحقيق قيمة مستدامة وإنجازات مستمرة.



مبادرات استراتيجية

توسعة جزيرة الماريه









توسيع المنطقة المالية في أبوظبي من خلال المخطط الرئيسي البارز لجزيرة الماريه

في ديسمبر 2025، أعلنت الدار ومبادلة عن إطلاق مشروع مشترك بارز لتطوير المرحلة التالية من الأعمال التطويرية في جزيرة الماريه، المنطقة المالية الدولية لإمارة أبوظبي.

وبقيمة تطوير إجمالية تتجاوز 60 مليار درهم تمثل هذه التوسعة واحدة من أهم مشاريع تطوير المناطق المالية متعددة الاستخدامات على مستوى العالم، وتعزز مكانة أبوظبي على الخارطة الدولية بصفتها مركزاً عالمياً لرؤوس الأموال والاستثمار المؤسسي.

ويتضمن المخطط الرئيسي تطوير آخر قطعة أرض رئيسية غير مطوّرة في الجهة الشمالية من جزيرة الماريه، الممتدة على مساحة تقارب 500,000 متر مربع، مع توفير أكثر من 1.5 مليون متر مربع من إجمالي المساحات المبنية، تشمل مكاتب من الفئة الممتازة، ووحدات سكنية فاخرة، ومساحات تجزئة، ومرافق ضيافة.

ومن شأن هذا التطوير أن يضاعف الطاقة الاستيعابية للمكاتب من الفئة الممتازة في الجزيرة، من خلال إضافة أكثر من 450,000 متر مربع من مساحات العمل الجديدة لدعم النمو المستمر لسوق أبوظبي العالمي.

ويواصل سوق أبوظبي العالمي تسجيل زخم قوي، مع وجود أكثر من 11,000 رخصة نشطة ونحو 40,000 كادر مهني يعملون ضمن المنطقة. ولا يزال الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة قوياً، وستوفر هذه التوسعة القدرة اللازمة لاستيعاب المزيد من النمو في قطاعات الخدمات المالية والخدمات المهنية والقطاعات القائمة على التكنولوجيا.

مبادرات استراتيجية

تم تصميم المخطط الرئيسي كمنظومة حضرية متكاملة بالكامل، تجمع بين العناصر التجارية والسكنية وعناصر نمط الحياة ضمن إطار واحد متجانس. ويشمل المخطط إنشاء أكثر من 3,000 وحدة سكنية فاخرة مطلة على الواجهة البحرية، استجابةً للطلب المستدام من المهنيين الراغبين في السكن بالقرب من المنطقة المالية. كما تشكل أنشطة التجزئة والضيافة والترفيه جزءاً أساسياً من التطوير، مستندةً إلى المنظومة القائمة في الجزيرة والتي ترتكز على «الغاليريا» ومستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي والفنادق الفاخرة القائمة حالياً.

وتُعد البنية التحتية والربط أحد المحاور الرئيسية في المخطط الرئيسي. ويتضمن التطوير إنشاء 2.5 كيلومتر من ممرات المشاة المكيفة، وأكثر من 12,000 موقف للسيارات، وتخصيص 20% من المساحة كمناطق مفتوحة ضمن المنطقة. كما يجري التخطيط لإنشاء ثلاثة جسور جديدة لربط الجهة الشمالية من جزيرة الماريه بجزيرة الريم والبر الرئيسي لأبوظبي، بما يعزز سهولة الوصول بشكل كبير ويضمن أن تكون جزيرة السعديات على بعد أقل من عشر دقائق بالسيارة. ومن المقرر أن تبدأ أعمال التمكين في عام 2026.

ويأتي المشروع المشترك، الذي تمتلك فيه الدار نسبة 60% ومبادلة نسبة 40%، امتداداً لشراكة استراتيجية تمتد لأكثر من عقدين، وسجل قوي من التعاون في جزيرة الماريه، بما في ذلك مشروع «برج الماريه» والمشروع المرتقب «ون ماريه بليس». وتمثل هذه التوسعة المرحلة التالية ضمن التطوير طويل الأمد لأهم منطقة مالية وتجارية في أبوظبي.



حقائق رئيسية

تم الإعلان في شهر ديسمبر 2025

نسبة حصص المشروع المشترك:
60% الدار / 40% مبادلة

القيمة التطويرية الإجمالية:
أكثر من 60 مليار درهم

مساحة الأرض: نحو 500,000 متر مربع

إجمالي المساحات المبنية:
أكثر من 1.5 مليون متر مربع (متعددة الاستخدامات)

المساحات التجارية القابلة للتأجير:
أكثر من 450,000 متر مربع

أكثر من 3,000 وحدة سكنية فاخرة مطلة على الواجهة البحرية



مبادرات استراتيجية

الدار كابيتال

ربط رؤوس الأموال المؤسسية العالمية بفرص الأصول الحقيقية في دول مجلس التعاون الخليجي

يمثل إطلاق «الدار كابيتال» في ديسمبر 2025 محطة استراتيجية بارزة، إذ يؤسس لذراع متخصصة في إدارة الاستثمارات تهدف إلى ربط المستثمرين المؤسسيين العالميين بفرص استثمارية عالية الجودة في قطاعات العقارات والبنية التحتية عبر دولة الإمارات ومنطقة دول مجلس التعاون الخليجي.

وقد تم تأسيس الدار كابيتال كمشروع مشترك بين مجموعة الدار ومبادلة كابيتال، لتقديم حلول استثمارية احترافية في الأصول الحقيقية، في وقت يشهد فيه الطلب العالمي على الأصول المدرة للدخل والمتنوعة نمواً متزايداً.

وتجمع هذه الشراكة بين الخبرة الريادية للدار في الاستثمار والتطوير العقاري، وقدرات مبادلة كابيتال المؤسسية في إدارة الصناديق، إلى جانب شبكتها الواسعة من المستثمرين العالميين.

ويقع المقر الرئيسي للدار كابيتال في سوق أبوظبي العالمي، وتعمل الشركة ضمن إطار حوكمة مستقل يلتزم بأعلى المعايير المؤسسية العالمية، مع تركيز واضح على الشفافية، والرقابة الفعالة، ومواءمة المصالح مع المستثمرين. وستقدم الدار كابيتال استراتيجيات استثمارية تغطي مجموعة واسعة من المخاطر والعوائد، بما يتماشى مع أهداف الصناديق السيادية، وصناديق التقاعد، وصناديق الصناديق، وشركات التأمين، والمكاتب العائلية الساعية إلى الانكشاف الاستثماري في المنطقة.

ومن المقرر أن تُطلِق الدار كابيتال أول صندوق استثماري لها في عام 2026، مستهدفةً حجماً يبلغ مليار دولار أمريكي. ومن المتوقع أن يسهم توظيف رؤوس الأموال المؤسسية في أصول العقارات والبنية التحتية في دعم تكوين رأس المال، وتعزيز التنويع الاقتصادي، وترسيخ الاستثمار طويل الأجل في دولة الإمارات ومنطقة الخليج، مع تعزيز مكانة أبوظبي مركزاً عالمياً على خارطة الاستثمار المؤسسي.







حقائق رئيسية

- تم الإعلان عن تأسيس الدار كابيتال في ديسمبر 2025
- مشروع مشترك بين مجموعة الدار ومبادلة كابيتال
- ذراع لإدارة الاستثمارات تربط المستثمرين المؤسسيين العالميين بفرص الأصول الحقيقية في الإمارات ومنطقة الخليج
- يقع مقرها في سوق أبوظبي العالمي ضمن إطار حوكمة مستقل
- تقدم استراتيجيات استثمارية مؤسسية تغطي مجموعة واسعة من المخاطر والعوائد
- أول صندوق مستهدف بحجم مليار دولار أمريكي، ومن المتوقع إطلاقه في 2026

بيئة السوق والتوقعات المستقبلية

زخم اقتصاد كلي قوي وأساسيات عقارية متينة

أظهر اقتصاد دولة الإمارات زخماً قوياً وشاملًا خلال عام 2025، رغم استمرار التحديات العالمية الناتجة عن التوترات الجيوسياسية، وتباطؤ التجارة الدولية، واعتدال وتيرة النمو الاقتصادي العالمي.

وقد مكّن التنوع الهيكلي للاقتصاد، إلى جانب الفوائض المالية الكبيرة واستمرار مسار الإصلاحات الهيكلية، الدولة من الحفاظ على أحد أكثر معدلات الأداء مرونة في المنطقة.

ووفقاً لتقرير آفاق الاقتصاد العالمي الصادر عن صندوق النقد الدولي في أكتوبر 2025، من المتوقع أن يبلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لدولة الإمارات نحو 4.8% في عام 2025، على أن يرتفع إلى حوالي 5.0% في عام 2026، مدفوعاً بقوة النمو في القطاعات غير النفطية وتعافي إنتاج القطاع النفطي تدريجياً.

في حين اصلت القطاعات غير النفطية لعب دور محوري في النشاط الاقتصادي، حيث سجلت قطاعات الصناعات التحويلية، والإنشاءات، والخدمات المالية، والعقارات، والخدمات اللوجستية، والسياحة نمواً مستقراً. ويعكس هذا الأداء الأثر التراكمي للإصلاحات الهيكلية، وتعزيز تنافسية بيئة الأعمال، واستمرار النمو السكاني.

كما ظل الطلب المحلي قوياً، مدعوماً بتدفقات مستمرة من الكفاءات المهنية، ما عزز عمق سوق العمل ورفع الطلب على الإسكان والتعليم والخدمات. وشهد النشاط السياحي أداءً قوياً مع ارتفاع حركة المسافرين عبر مطاري دبي وأبوظبي، ما انعكس إيجاباً على قطاعات الضيافة والتجزئة والترفيه. وفي الوقت ذاته، ظلّت معدلات التضخم عند مستويات معتدلة، إذ ساهم تراجع أسعار الوقود في الحد من الضغوط التضخمية في قطاع الخدمات.

واصلت الاستثمارات تشكيل أحد أبرز ملامح الاقتصاد الإماراتي في عام 2025، حيث تصدرت الدولة المنطقة من حيث قيمة المشاريع الممنوحة، مدعومةً بمحافظ استثمارية ضخمة في قطاعات النقل، والمرافق، والطاقة الصناعية، والتطوير الحضري واسع النطاق. وأسهم هذا الاتساع في الاستثمارات في الحفاظ على زخم قطاع الإنشاءات وتعزيز ثقة المستثمرين.

أسهمت التحسينات التنظيمية وتطوير الإجراءات، بما في ذلك التوسع المستمر في التحوّل الرقمي، في تعزيز مكانة دولة الإمارات بوصفها مركزاً عالمياً للأعمال والتمويل والتكنولوجيا.

شهد سوق العقارات في أبوظبي زخماً قوياً خلال عام 2025، مدعوماً بأسس اقتصادية متينة واستمرار الطلب عبر فئات الأصول الرئيسية. ووفقاً لمركز أبوظبي العقاري (ADREC)، بلغت القيمة الإجمالية لمعاملات بيع العقارات مستوى قياسياً قدره 93 مليار درهم في عام 2025، مدفوعة بشكل رئيسي بالنمو القوي في مبيعات الوحدات السكنية التي ارتفعت إلى 76 مليار درهم، مقارنة مع 19 مليار درهم في عام 2022، بما يعكس قوة الطلب من المستخدمين النهائيين والمستثمرين على حد سواء.



بيئة السوق والتوقعات المستقبلية



قيمة المعاملات العقارية

أبوظبي

درهم إماراتي

93 مليار

دبي

درهم إماراتي

683 مليار

سجل سوق العقارات في دبي أقوى أداء له حتى الآن في عام 2025، مدعوماً باستمرار الطلب في القطاعين السكني والاستثماري. ووفقاً لبيانات دائرة الأراضي والأملاك في دبي، بلغت قيمة المبيعات العقارية نحو 683 مليار درهم عبر أكثر من 215,000 معاملة خلال العام، ما يمثل نمواً سنوياً بنحو 31% في القيمة و19% في عدد المعاملات.

وجاء النشاط مدعوماً بقوة مبيعات المشاريع على المخطط، إلى جانب أداء قوي في السوق الثانوية، بما يعكس ثقة المستثمرين واستمرار الطلب من المستخدمين النهائيين. كما اتسم السوق باتساع هيكلي ملحوظ، مع نمو نشاط الرهون العقارية وارتفاع مشاركة المستثمرين على مدار العام، ما يعزز مكانة دبي كوجهة عقارية عالمية رائدة.



شهدت العقارات التجارية في كل من أبوظبي ودبي طلباً مستقراً، لا سيما على المساحات المكتبية من الفئة الممتازة في المناطق التجارية الرئيسية. وقد جاء هذا الطلب مدفوعاً بتوسع أنشطة الخدمات المالية، والخدمات المهنية، وقطاع التكنولوجيا، في ظل محدودية المعروض من المساحات عالية الجودة، ما دعم مستويات الإشغال. كما سجلت الأصول اللوجستية أداءً قوياً، مستفيدةً من مكانة الإمارات الراسخة باعتبارها مركزاً إقليمياً للتجارة وتنفيذ عمليات التجارة الإلكترونية. وظل الطلب على المستودعات الحديثة، ومرافق التخزين المبرد، ومنشآت توصيل «الميل الأخير» مستقراً، خاصة في المواقع القريبة من الموانئ والمناطق الحرة والمطارات. أما وجهات التجزئة والسياحة، فقد واصلت تحقيق أداء قوي مدفوعةً بتدفقات زوار مرتفعة واستمرار زخم الإنفاق الاستهلاكي، في ظل بيئة اقتصادية داعمة ونمو متسارع في القطاعين.
كما أسهم تطوّر المناطق متعددة الاستخدامات – التي تجمع بين مساحات الترفيه والضيافة والثقافة والمجتمع ضمن بيئات حضرية متكاملة – في تعزيز جاذبية هذه الوجهات وإطالة مدة الإقامة وزيادة معدلات الإنفاق.

وتمضي دولة الإمارات بخطى واثقة في عام 2026 مدفوعةً بزخم اقتصادي قوي، يأتي مدعوماً بقاعدة غير نفطية متنوعة، وتقدم مستمر في مشاريع البنية التحتية والطاقة الكبرى، ونمو سكاني مستدام. ويظل مناخ الأعمال إيجابياً، مدعوماً بوضوح الإطار التنظيمي، وقوة المراكز المالية الحكومية، والترابط المتين بالأسواق العالمية.

ومن المتوقع أن تدعم هذه المعطيات استمرار الطلب عبر أسواق العقارات. فمن المرجح أن يظل الطلب السكني في أبوظبي ودبي مستقراً، مدفوعاً بالتوسع الديموغرافي واستمرار التطوير الحضري. كما يُنتظر أن تستفيد الأصول التجارية واللوجستية من نمو الأعمال، وتوسع مقرات الشركات الإقليمية، وتعزيز مكانة الإمارات كمركز للتصنيع المتقدم وعمليات سلاسل الإمداد. وفي قطاع التجزئة والوجهات التجريبية، فمن المتوقع أن يستمر الدعم الناتج عن تدفقات السياحة المتواصلة والاستثمار في المخططات الرئيسية التي تركز على تطوير الوجهات المتكاملة.

ورغم استمرار بعض التحديات العالمية، فإن نقاط القوة الهيكلية لدولة الإمارات توفر حاجزاً فعالًا أمام التقلبات الخارجية. فاستراتيجية التنويع طويلة الأمد، والتنفيذ المتسق للسياسات، وبيئة الأعمال التنافسية، تواصل تعزيز قدرة الدولة على جذب الأفراد ورؤوس الأموال والشركات، ما يدعم مرونة الاقتصاد ويوفر رؤية واضحة لعام آخر من الأداء الاقتصادي المستقر وزخم سوق العقارات.

استراتيجية 2030

تحقيق نمو مستدام

تتمثل رؤية الدار في أن تصبح مطوراً رائداً إقليمياً في قطاع العقارات، بما يخلق تجارب مميّزة للعملاء وقيمة مستدامة للمساهمين. ولترجمة هذه الرؤية إلى واقع، تحدد استراتيجية 2030 أربعة «محاور للتغيير»: تميّز المنتجات؛ التجارب المميّزة؛ إدارة رأس المال؛ وعوامل التمكين.

وتهدف الدار إلى تحقيق عوائد مالية مجزية للمساهمين من خلال ربحية رائدة على مستوى القطاع، مدعومة بتوظيف منضبط لرأس المال ومصادر دخل متنوعة.

التميّز في المنتجات

تواصل الدار تطوير وترسيخ «منظومة التسليم» لديها بوصفها ركيزة تشغيلية استراتيجية، تمكّنها من التوسع على نطاق أوسع، وتسريع وتيرة التنفيذ، والارتقاء بمعايير الجودة عبر كامل سلسلة القيمة في قطاعات أعمالها الأساسية وشركاتها التابعة.

اقرأ المزيد في الصفحة 27

التجارب المميزة

تعتمد الدار نموذجاً قائماً على مفاهيم الضيافة في إدارة تجربة المتعاملين، مع إعطاء أولوية للاستدامة وتبنّي نهج رقمي بالدرجة الأولى.

اقرأ المزيد في الصفحة 28

إدارة رأس المال

تنتهج الدار مسار نمو منهجي ومنضبط قائم على أفضل الممارسات في تخصيص رأس المال بصورة استراتيجية، مع التركيز على استقطاب فرص استثمارية جاذبة تحقق التوازن الأمثل بين المخاطر والعوائد، بما يلبّي مستهدفاتها المالية.

اقرأ المزيد في الصفحة 29

عوامل التمكين

تعزز الدار مقوماتها التنافسية من خلال استقطاب الكفاءات العالمية، والاستفادة من تحليلات البيانات، وتمكين التحول الرقمي.

اقرأ المزيد في الصفحة 30









استراتيجية 2030

التميّز في المنتجات

تواصل الدار تطوير وترسيخ «منظومة التسليم» لديها بوصفها ركيزة تشغيلية استراتيجية، تمكّنها من التوسع على نطاق أوسع، وتسريع وتيرة التنفيذ، والارتقاء بمعايير الجودة عبر كامل سلسلة القيمة في قطاعات أعمالها الأساسية وشركاتها التابعة. كما تركز الشركة على ضمان جاهزية جميع منتجاتها وإطلاقها إلى السوق بصورة استراتيجية ومدروسة.

مستهدفاتنا في عام 2025

تنفيذ المشاريع باستخدام أساليب إنشاء مبتكرة مثل البناء المعياري وتقنيات الطباعة ثلاثية الأبعاد، بما يعزّز قابلية التوسع وكفاءة التسليم.

تطوير منتجات مصمّمة خصيصاً لتلبية احتياجات السوق وخدمة الشرائح المجتمعية غير المخدومة بالشكل الكافي.

تحسين دورة حياة التطوير لتمكين التوسع، وتعزيز الجودة، وتسليم المشاريع قبل المواعيد المستهدفة.

إنجازاتنا في عام 2025

الإنشاء والتسليم المبتكر:
تسليم أكثر من 400 تاون هاوس ومرافق رئيسية عبر البناء المعياري، بما يعزز السرعة وكفاءة التكاليف وجودة البناء. تجربة الطباعة ثلاثية الأبعاد في مشاريع مختارة ضمن برنامج الدار للابتكار في البناء والتسليم.

إطلاق منتجات ووجهات جديدة:

- **جزيرة فاهد – وجهة ساحلية صممت لتعزيز جودة الحياة الصحية:**
  كشفنا عن «جزيرة فاهد» كأول وجهة ساحلية متكاملة تدعم نمط الحياة الصحي في أبوظبي، تمتد على 11 كيلومتراً من الواجهة البحرية الطبيعية بين جزيرتي السعديات وياس، وبقيمة تطويرية تقديرية تبلغ 40 مليار درهم، لترسي معياراً جديداً للفخامة والعيش الصحي المتكامل.
- **العيش الفاخر – والدورف أستوريا ريزيدنسز:**
  أطلقنا أول مشروع سكني يحمل علامة تجارية في جزيرة ياس، مقدّماً تجربة معيشية فائقة الفخامة ترتكز إلى علامة والدورف أستوريا العالمية.
- **مجتمعات مستلهمة من الطبيعة – ذا وايلدز:**
  أطلقنا مجمعاً سكنياً رائداً في دبي قائم على مبادئ «الطبيعة أولًا»، يجمع بين العمارة المستدامة والمساحات الخضراء الغامرة لتقديم تجربة عيش متكاملة ومتوازنة.
- **نمط الحياة النشط – رايز من أثلون:**
  وسعنا محفظتنا المتخصصة في أنماط الحياة الصحية والنشطة في دبي عبر مشروع «رايز من أثلون»، الوجهة التي تدمج بين نمط الحياة الصحي والتفاعل المجتمعي لتلبية تطلعات المقيمين الباحثين عن أسلوب حياة صحي متكامل.
- **تجربة ثقافية – ذا رو السعديات:**
  أُطلقت مجمّع سكني حصري يشمل منازل فاخرة ومعاصرة في قلب «المنطقة الثقافية في السعديات»، بالقرب من أبرز المعالم الثقافية في أبوظبي، بما في ذلك متحف زايد الوطني ومتحف التاريخ الطبيعي أبوظبي.

التوسع في الفئة المتوسطة:
وضعنا استراتيجية متكاملة للإسكان المتوسط والميسّر، حيث واصلت المجموعة العمل بشكل وثيق مع الجهات المعنية لتطوير مشاريع سكنية ضمن محفظة «التطوير والاحتفاظ» في وجهات متعددة، استجابةً للطلب القوي والمتنامي في هذا القطاع.

ريادة سوق العقارات فائقة الفخامة:
عززنا حضورنا في سوق أبوظبي للعقارات فائقة الفخامة، مدعوماً بصفقة بيع قياسية لقصر بقيمة 400 مليون درهم في «فايا السعديات»، والتي تُعدّ من أعلى صفقات بيع الوحدات السكنية الفردية قيمةً التي أُنجزت في دولة الإمارات.

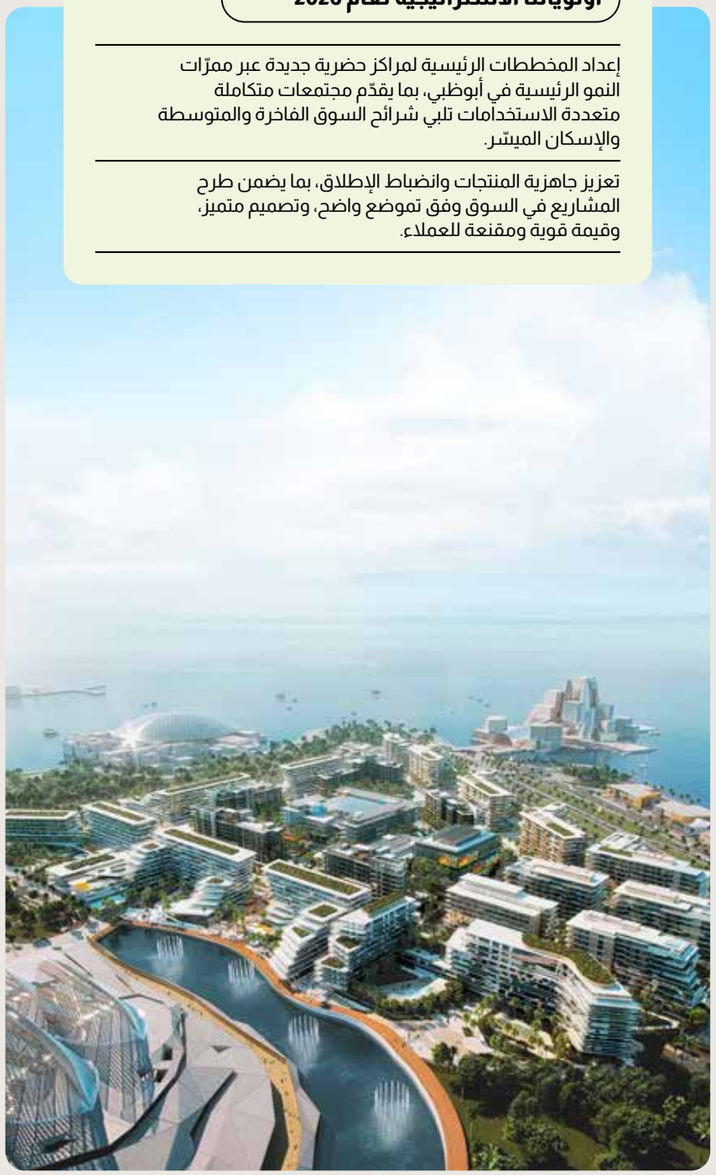
ركيزة تعليمية متميزة:
وسّعت الدار عروضها في قطاع التعليم المتميّز عبر إطلاق وتوسيع نطاق مجموعة من المدارس الرائدة الجديدة في أبوظبي ودبي، بما يشمل:

- **مدرسة كينغز كوليدج ويمبلدون:**
  البريطانية في المنطقة، وهي مدرسة فائقة التميّز من الروضة حتى الصف الثاني عشر، ومن المقرر افتتاحها خلال العام الدراسي 2028–2029.
- **مدرسة رجبي (دبي):**
  تأكيد إطلاق أول حرم جامعي للمدرسة في الشرق الأوسط، مقدّمةً المنهاج البريطاني وإرثاً أكاديمياً يمتد لأكثر من 450 عاماً، على أن تفتتح خلال العام الدراسي 2026–2027.
- **مدرسة ياسمينة الأمريكية (جزيرة ياس):**
  افتتاح المدرسة في سبتمبر، لتقديم المنهاج الأمريكي ضمن حرم حديث مُصمّم خصيصاً لهذا الغرض.
- **أكاديمية المُنى البريطانية (أبوظبي):**
  افتتاح المدرسة في أكتوبر، لتقديم تعليم المرحلة الابتدائية وفق المنهاج الوطني الإنجليزي.

أولوياتنا الاستراتيجية لعام 2026

إعداد المخططات الرئيسية لمراكز حضرية جديدة عبر ممرّات النمو الرئيسية في أبوظبي، بما يقدّم مجتمعات متكاملة متعددة الاستخدامات تلبي شرائح السوق الفاخرة والمتوسطة والإسكان الميسّر.

تعزيز جاهزية المنتجات وانضباط الإطلاق، بما يضمن طرح المشاريع في السوق وفق تموضع واضح، وتصميم متميز، وقيمة قوية ومقنعة للعملاء.



استراتيجية 2030

التجارب المميزة

تعتمد الدار نموذجاً قائماً على مفاهيم الضيافة في إدارة تجربة المتعاملين، مع إعطاء أولوية للاستدامة وتبنّي نهج رقمي بالدرجة الأولى. ويهدف هذا النموذج إلى إحداث تأثير إيجابي ملموس والارتقاء بتجربة المتعاملين عبر جميع مراحل التفاعل ونقاط الاتصال ضمن أعمال المجموعة، بما يضمن ترجمة الفهم العميق لسلوك العملاء واحتياجاتهم إلى إجراءات عملية ذات قيمة حقيقية.

مستهدفاتنا في عام 2025

ترسيخ إطار ومعايير الضيافة الإماراتية تجارب التجزئة المميزة عبر جميع قطاعات المجموعة، لتقديم خدمات راقية ومتمحورة حول المتعامل.

تعزيز ولاء العملاء وزيادة معدلات الاحتفاظ بهم، مع فتح آفاق جديدة لفرص البيع المتبادل عبر المنصات المختلفة.

تطوير منصات رقمية متكاملة لقطاعي الأعمال والمستهلكين عبر محفظتنا، بما يضمن تجربة رقمية سلسة ومترابطة.

تعزيز نمو منصتي «Live Aldar» و«دارنا»، من خلال توسيع قاعدة المستخدمين وزيادة حجم المعاملات الرقمية.

إنجازاتنا في عام 2025

تجارب ترتكز إلى مفاهيم الضيافة:
أطلقنا «أكاديمية الدار لتجربة المتعاملين» بالشراكة مع مؤسسات ضيافة عالمية مرموقة، من بينها «لي روش» و«إي إتش إل»، لتقديم برامج تدريبية مستندة إلى معايير الضيافة الإماراتية والتجربة المميزة، استفاد منها أكثر من 7,700 موظف مباشر وغير مباشر في مجموعة الدار.

شراكات ضمن المنظومة المتكاملة:
- عقدنا شراكة مع بنك الإمارات دبي الوطني لإطلاق أول بطاقة ائتمانية مشتركة تحمل علامة «دارنا» بالتعاون مع «فيزا»، كما وسّعنا نطاق برنامج الولاء ليشمل «الغاليريا مول»، ما أسهم في زيادة عدد مستخدمي «دارنا» النشطين بنسبة 31% على أساس سنوي.
- عقدنا شراكة مع مكتب أبوظبي للاستثمار (ADIO) لإطلاق مبادرة «Unlock Luxury Rewards» في الغاليريا جزيرة المارية، بما يتيح لأعضاء «دارنا» الحصول على استرداد نقدي يصل إلى 15% على مشترياتهم عبر أكثر من 80 علامة تجارية فاخرة.

توسيع نطاق المنصات الرقمية:
تم تعزيز المنظومة الرقمية من خلال توسيع نطاق المنصات الموجهة للعملاء وترسيخ التمكين الرقمي عبر نقاط التواصل الرئيسية.
- توسيع منصة **«Live Aldar»** لتصبح منصة متكاملة تدعم رحلة العميل العقارية من البداية إلى النهاية، بدءاً من البحث عن العقار وشرائه وصولًا إلى التملك وخدمات ما بعد البيع، مع الوصول إلى أكثر من 100,000 مستخدم نشط عبر أكثر من 500,000 جلسة تفاعل، وتمكين مبيعات رقمية تتجاوز 536 مليون درهم.
- تعزيز القدرات الرقمية المتقدمة ضمن الدار للتعليم عبر إطلاق رحلات رقمية متكاملة تشمل التسجيل بالكامل عبر القنوات الرقمية، وسداد الرسوم، والتسجيل في الأنشطة اللامنهجية، مع ربطها بمنصّتَي «دارنا» و**«Live Aldar»**. وقد أسهم ذلك في تمكين معاملات آمنة وفعّالة وتحسين الشفافية للأسر، مع وصول معدل التبنّي الرقمي إلى 83% في عام 2025 مقارنةً بنحو 40% في العام السابق، إلى جانب ارتفاع رضا أولياء الأمور كما انعكس في تحسّن مؤشر صافي نقاط الترويج (NPS).

تعزيز التحول الرقمي عبر قطاع التجزئة:
أنجزنا التحول الرقمي لقطاع التجزئة في الدار من خلال دمج عمليات التأجير، وإجراءات انضمام المستأجرين، وإدارة خدمات المقاولين ضمن منظومة رقمية موحدة بواجهة تشغيلية متكاملة.

تعزيز تجربة العملاء:
حققنا نمواً بنسبة 27% على أساس سنوي في صافي نقاط الترويج، بالتزامن مع دمج أنشطة وأعمال جديدة ضمن منظومة الدار الرقمية المتكاملة.

أولوياتنا الاستراتيجية لعام 2026

تعزيز إطار ومعايير الضيافة الإماراتية وتجربة التجزئة المميزة عبر جميع نقاط تواصل العملاء ومسارات.

تطوير منصات رقمية متكاملة وإطلاق مزايا رقمية جديدة لقطاعي الأعمال والمستهلكين عبر محفظتنا، بما يضمن تجربة رقمية سلسة ومترابطة تعزز تجربة المتعامل الشاملة.

توسيع برنامج الولاء من خلال شراكات جديدة وتوسيع نطاقه وتنفيذ حملات تفاعل مُوجّهة.



استراتيجية 2030

إدارة رأس المال

تنتهج الدار مسار نمو منهجي ومنضبط قائم على أفضل الممارسات في تخصيص رأس المال بصورة استراتيجية، مع التركيز على استقطاب فرص استثمارية جاذبة تحقق التوازن الأمثل بين المخاطر والعوائد، بما يلبّي مستهدفاتها المالية. كما تواصل الشركة تعظيم قيمة المساهمين عبر التوسع في سوقها الأساسية في دولة الإمارات وعلى الصعيد الدولي، مع العمل على إطلاق قيمة إضافية من أصولها وأعمالها.

مستهدفاتنا في عام 2025

استقطاب رأس المال وهيكلته وتخصيصه بصورة استراتيجية من خلال حلول تمويلية مبتكرة.

ضمان نمو مستدام ومتسق على المدى الطويل في أسواقنا الرئيسية وفئات الأصول الأساسية.

تعظيم الاستفادة من الأصول القائمة وتوظيفها بكفاءة لدعم النمو المستمر وخلق قيمة طويلة الأمد.

الاستثمار المشترك دولياً عبر الصناديق والشركاء الاستراتيجيين لدعم النمو وبناء القدرات عبر فئات الأصول البديلة.

إنجازاتنا في عام 2025

توظيف رأس المال الاستراتيجي:
عززنا وتيرة النمو من خلال تنفيذ صفقات اندماج واستحواذ استراتيجية بقيمة 3.3 مليار درهم، شملت توجيه أكثر من مليار درهم لتوسيع منصة القطاع الصناعي والخدمات اللوجستية.

تعزيز رأس المال والسيولة:
نجحنا في جمع 18.7 مليار درهم لتعزيز السيولة ودعم استراتيجية النمو. وشملت أبرز العمليات إصدار سندات رأسمالية هجينة بقيمة مليار دولار أمريكي – الأكبر والأعلى تصنيفاً في المنطقة – بالإضافة إلى تسهيل ائتماني متجدد مرتبط بالاستدامة بقيمة 9 مليارات درهم، وهو الأكبر من نوعه لشركة عقارية في الشرق الأوسط، بدعم من 15 مؤسسة مالية كبرى.

توسيع محفظة «التطوير والاحتفاظ»:
قمنا بزيادة محفظة الأصول المُدرة للدخل قيد التطوير ضمن استراتيجية «التطوير والاحتفاظ» لتصل إلى 17.2 مليار درهم عبر أصول تجارية وسكنية وتجزئة ولوجستية وتعليم وضيافة، مع إنجاز أربعة مشاريع خلال العام، والإعلان عن مشاريع جديدة بقيمة 4.4 مليار درهم.

إطلاق منصة «الدار كابيتال»:
أسسنا منصة «الدار كابيتال» بالشراكة مع «مبادلة كابيتال» لربط المستثمرين العالميين بفرص استثمارية قابلة للتوسع في الأصول الحقيقية في دول مجلس التعاون الخليجي.

توسيع مخزون الأراضي:
- أبرمنا شراكة مع مبادلة للإعلان عن توسعة استراتيجية تفوق قيمتها 60 مليار درهم للمنطقة المالية في أبوظبي على جزيرة المارية.
- واصلنا توسيع مخزون الأراضي في أبوظبي ودبي عبر مشاريع مشتركة وصفقات استحواذ استراتيجية في مطلع عام 2026.
- توسعة الشراكة مع دبي القابضة: أضفنا قطعتين استراتيجيتين من الأراضي إلى الشراكة بإجمالي قيمة تطويرية تفوق 38 مليار درهم، تشمل مجمعاً سكنياً عائلياً قرب ند الشبا ومشروعاً فاخراً على الواجهة البحرية في نخلة جبل علي.
- إضافات مخزون الأراضي في أبوظبي: أضفنا قيمة تطويرية قدرها 23 مليار درهم عبر قطع أراضٍ جديدة تتجاوز 2.3 مليون متر مربع في جزيرتي السعديات وياس، ومن المتوقع أن توفر نحو 3,000 وحدة سكنية جديدة عبر مجموعة من المشاريع السكنية.

دمج منصة التجزئة:
أسسنا كياناً وطنياً في قطاع التجزئة بقيمة 9.8 مليار درهم من خلال دمج «ياس مول» و«ذا غاليريا – مجموعة الفخامة» عقب إتمام المشروع المشترك مع مبادلة.

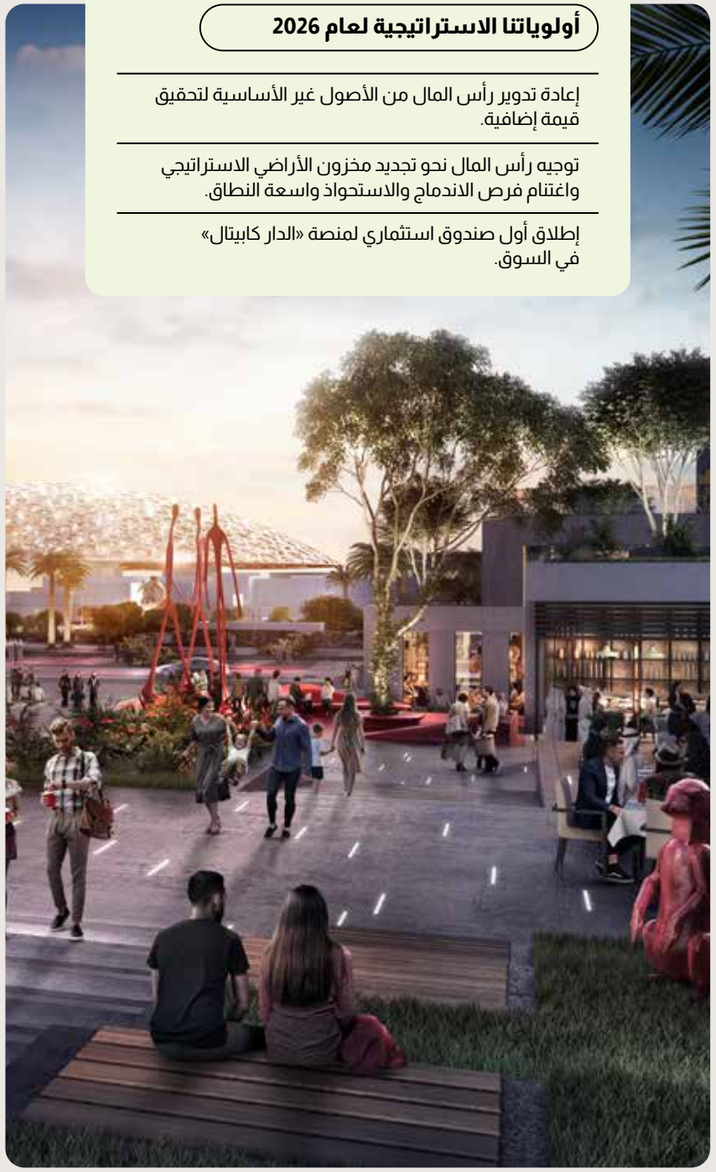
توسيع محفظة القطاع الصناعي والخدمات اللوجستية:
واصلنا توسيع وتنويع منصة الخدمات اللوجستية عبر مشاريع مصممة حسب الطلب وعمليات استحواذ.
- استحوذنا على أصل لوجستي متكامل في مجمع المركز الصناعي بمساحة 180,000 متر مربع من المساحات القابلة للتأجير.
- استحوذنا على أصلين من الفئة الممتازة من مناطق خليفة الاقتصادية أبوظبي (كيزاد)، مع تأمين مستأجرين من الشركات الكبرى، من بينهم "نون" و"إيمتل".
- أعلنا عن إطلاق أول مركز متكامل لتجربة العملاء لـ "تسلا" في أبوظبي على جزيرة ياس، بمساحة 5,000 متر مربع، ليضم صالة عرض ومركز خدمة ووظائف تسليم.

أولوياتنا الاستراتيجية لعام 2026

إعادة تدوير رأس المال من الأصول غير الأساسية لتحقيق قيمة إضافية.

توجيه رأس المال نحو تجديد مخزون الأراضي الاستراتيجي واغتنام فرص الاندماج والاستحواذ واسعة النطاق.

إطلاق أول صندوق استثماري لمنصة «الدار كابيتال» في السوق.



استراتيجية 2030

عوامل التمكين

تعزز الدار مقوماتها التنافسية من خلال استقطاب الكفاءات العالمية، والاستفادة من تحليلات البيانات، وتمكين التحول الرقمي عبر مختلف أنشطتها. كما تتبنى حلولًا مبتكرة ومرنة تضمن جاهزية أعمالها للمستقبل، وتسعى إلى ترسيخ مكانتها مرجعاً عالمياً في الاستدامة وتحقيق الأثر على الأجل الطويل.

مستهدفاتنا في عام 2025

تنفيذ مشروع التحول الشامل لنظام تخطيط موارد المؤسسة على مستوى المجموعة، لرفع الإنتاجية، وتعزيز الرؤى المستندة إلى البيانات، ودعم نمو أعمال مع الشركات والمستهلكين.

ترسيخ ثقافة مؤسسية تتمحور حول الإنسان، من خلال الاستثمار المستمر في رفاه الموظفين وتعزيز مشاركتهم وتفاعلهم.

مواصلة الاستثمار ضمن الجهود المبذولة للوصول إلى صافي الانبعاثات الصفري عبر التصميم المستدام، والبناء الأخضر، وترشيد كفاءة الطاقة، وممارسات الاقتصاد الدائري.

توظيف الذكاء الاصطناعي وتحليلات البيانات لتحسين العمليات ورفع جودة المخرجات.

إنجازاتنا في عام 2025

صافي الانبعاثات الصفري:
أحرزنا تقدماً ملموساً في مسار تحقيق صافي الانبعاثات الصفري عبر توسيع مبادرات كفاءة الطاقة على مستوى المجموعة، وتعزيز متطلبات التصميم المستدام في المشاريع الجديدة، وتوسيع نطاق ممارسات الاقتصاد الدائري من خلال برامج تحويل النفايات وتحسين استخدام الموارد.

ريادة ممارسات البناء الأخضر:
أصبحت الدار أول مطور في المنطقة يطبق حديد التسليح المعتمد على الهيدروجين بالشراكة مع «إمستيل»، مما أسهم في خفض البصمة الكربونية المجسدة في عمليات البناء.

الأفراد والثقافة المؤسسية:
- نظمنا جولات تواصل داخلية لقياس صافي نقاط الترويج للموظفين وتنفيذ برامج لبناء الفرق، محققين زيادة بنسبة 16% على أساس سنوي في مؤشر صافي نقاط الترويج للموظفين على مستوى المجموعة.
- تكريم من «نافس» تقديراً لجهودنا الاستثنائية في التوطين، حيث يشكل المواطنون الإماراتيون 44% من إجمالي القوى العاملة لدى المجموعة.
- أطلقنا حزمة سياسات معززة لدعم رفاه الموظفين، وتحقيق توازن أفضل بين العمل والحياة، وتعزيز تجربة العمل الشاملة عبر المجموعة.

تعميم استخدام أدوات الذكاء الاصطناعي:
وسّعنا نطاق تطبيقات الذكاء الاصطناعي عبر عمليات المؤسسة، بما في ذلك المناقصات المدعومة بالذكاء الاصطناعي، وتحليل ومقارنة التكاليف، وتحسين عمليات استقطاب المواهب، إلى جانب وكلاء ذكاء اصطناعي يدعمون عمليات اتخاذ القرار لدى مجلس الإدارة واللجان، ما أسهم في تسريع التنفيذ وتعزيز جودة النتائج.

المشتريات:
توحيد أكثر من 10 أنظمة وأدوات للمشتريات ضمن منصة موحّدة على مستوى المجموعة، ما أسهم في خفض زمن الإجراءات من أكثر من 40 ساعة إلى دقائق معدودة، وتعزيز حوكمة المورّدين عبر جميع الجهات التابعة.

أولوياتنا الاستراتيجية لعام 2026

توسيع نطاق استخدام الذكاء الاصطناعي والوكلاء الأذكياء عبر سلسلة القيمة الكاملة لدى الدار، بما يعزز جودة اتخاذ القرار، ويرفع الكفاءة التشغيلية، ويطوّر تقديم الخدمات.

الاستثمار في وتطوير بنية تحتية رقمية وأنظمة مؤسسية عالمية المستوى.

تعزيز مبادرات إشراك الموظفين وتطويرهم لاستقطاب أفضل الكفاءات والاحتفاظ بها.



التحول الرقمي

بناء منظومة ذكية ومترابطة تعزز الأداء وترسّخ النمو

يمثل التحوّل الرقمي في مجموعة الدار برنامجاً استراتيجياً ممتدّاً لعدة سنوات، يهدف إلى الارتقاء بتجربة المتعاملين، وتعظيم الكفاءة التشغيلية، ودعم مسيرة النمو المستدام عبر منصتي التطوير والاستثمار في المجموعة.

وتواصل الدار تطوير منظومة رقمية متكاملة وسلسة تتيح للعملاء والوسطاء والمستأجرين والضيوف والشركاء التفاعل مع المجموعة عبر قنوات رقمية ذكية وسهلة الاستخدام. وفي المقابل، تستفيد فرق العمل الداخلية من رؤى تحليلية قائمة على البيانات، وإجراءات مبسطة، وأدوات أتمتة دقيقة، تمكّنها من التركيز على المهام الاستراتيجية ذات القيمة المضافة.

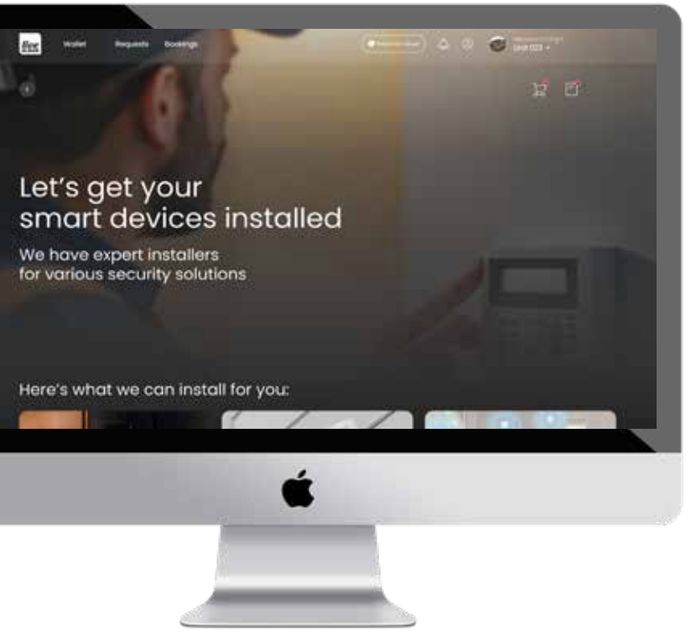
ويرتكز هذا النهج على ثلاثة محاور رئيسية:

- بنية رقمية موحدة وقوية تربط بين المشاريع والأصول والوحدات والأقسام المختلفة من خلال أنظمة متكاملة ونموذج بيانات مشترك.
- توحيد رحلة المتعامل ضمن واجهة رقمية واحدة سهلة الاستخدام، تغطي كامل دورة حياة تملك العقار والخدمات المرتبطة به.
- توظيف التحليلات المتقدمة وأدوات الذكاء الاصطناعي في حالات استخدام محددة وعالية القيمة، بما يحقق مكاسب ملموسة في سرعة الإنجاز، ودقة التنفيذ، وجودة اتخاذ القرار.

ويستند هذا البرنامج إلى أسس متينة أرستها الدار خلال السنوات الماضية، شملت إطلاق منصة «عامرة بأهلها» (Live Aldar) بوصفها محوراً رقمياً للمبيعات وإدارة الملكية، بجانب تفعيل روبوت المحادثة المدعوم بالذكاء الاصطناعي التوليدي عبر منصة Hello Aldar، إلى جانب تعميم استخدام الوثائق الرقمية عبر مختلف إدارات المجموعة. وقد أثبتت هذه المبادرات جدوى القنوات الرقمية في تعزيز رضا المتعاملين، وتسريع عمليات البيع، والحد من الأخطاء والهدر.

وأصبح التنفيذ الرقمي نهجاً راسخاً في أعمال الدار، حيث تُنجز رحلات التفاعل والبيع وخدمات ما بعد البيع بالكامل عبر القنوات الرقمية. وينصبّ التركيز حالياً على توسيع نطاق هذه القدرات وتعظيم أثرها عبر بصمة المجموعة المتنامية.





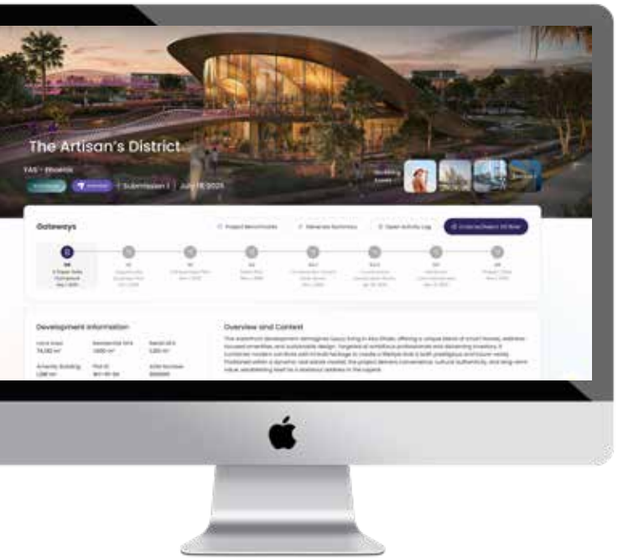


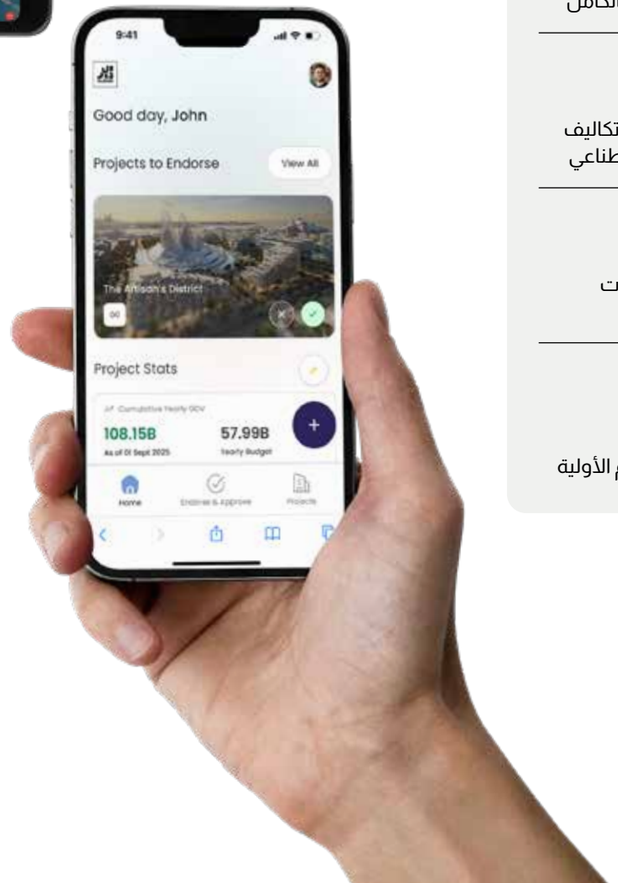
التحول الرقمي

البنية الرقمية الموحدة (Digital Spine)

البرنامج الذي يقود التميّز التقني في مجموعة الدار







تمثل البنية الرقمية الموحدة الركيزة الأساسية لبرنامج التحول الرقمي في مجموعة الدار، والأساس الذي تقوم عليه منظومتها التقنية من الجيل الجديد. فهي تربط فرق العمل والشركاء والأصول عبر كامل دورة حياة التطوير العقاري، من التخطيط الرئيسي وحتى التسليم والتشغيل، ضمن نموذج تشغيلي موحّد يجمع بين أتمتة الإجراءات، وتكامل البيانات، وتوظيف الذكاء الاصطناعي بشكل هادف. وتعمل المنظومة على توحيد آليات إطلاق المشاريع، وتصميمها، وتسعيرها، وحوكمتها، ومتابعة تنفيذها، بما يضمن انضباط تخصيص رأس المال، وتحقيق جودة تنفيذ متسقة وعلى نطاق واسع.

وفي إطار برنامج البنية الرقمية الموحّدة، شرعت الدار في استخدام أدوات متقدمة مدعومة بالذكاء الاصطناعي لإنتاج التصوّرات الأولية للمشاريع وتطوير أطر تصميم معيارية قابلة للتكرار والتكيّف. وقد أسهمت هذه الأدوات في تسريع وتيرة العمل خلال المراحل المبكرة من التطوير، وتعزيز قابلية المقارنة والتحليل بين المخططات المختلفة استناداً إلى معايير دقيقة وبيانات آنية. وأفضى ذلك إلى تقليص مدة إعداد التصاميم المفاهيمية من أشهر إلى أسابيع، من دون المساس بالإبداع أو جودة المخرجات. كما أطلقت الدار استوديو إبداعياً مدعوماً بالذكاء الاصطناعي لإنتاج الصور الحاسوبية ثلاثية الأبعاد (CGI) والفيديوهات الغامرة، ما يتيح تصور الأصول واستكشافها افتراضياً بسرعة وكفاءة، سواء لصناع القرار الداخليين أو للعملاء.

وتدعم قدرات الذكاء الاصطناعي كذلك عمليات مقارنة التكاليف عبر تحليل معمّق لقاعدة بيانات متنامية تضم مشاريع قائمة وأخرى مكتملة. وبالتوازي، تتيح تقنيات المسح الرقمي والمراقبة اللحظية رؤية واضحة وشاملة لتقدّم أعمال الإنشاء وجودتها، بما يمكّن من رصد الاختناقات التشغيلية في مراحل مبكرة ومعالجتها بشكل استباقي، قبل أن تتحوّل إلى تأثيرات على الجدول الزمني أو الكلفة. وقد أسهمت هذه القدرات في تحقيق وفورات تشغيلية مزدوجة الرقم في بعض المشاريع، إلى جانب تعزيز القدرة على التنبؤ بمسار التنفيذ ورفع كفاءة التسليم.

وتتكامل البنية الرقمية الموحّدة بسلاسة مع الأنظمة الحكومية الرئيسية، بما يسهم في تبسيط إجراءات إصدار سندات الملكية واستكمال معاملات البيع والشراء بكفاءة أعلى وسرعة أكبر، ويعزّز مستويات الشفافية والدقة في مختلف مراحل دورة المعاملة العقارية. وعلى مستوى الأصول والمجمّعات، تفتح هذه المنظومة آفاقاً متقدمة لقدرات العيش الذكي، إذ سيتمكّن السكان تدريجياً من الوصول إلى خدمات المباني والمرافق المجتمعية عند الطلب عبر واجهات رقمية سهلة الاستخدام.

وبوجهٍ عام، أسهمت البنية الرقمية الموحّدة في تقليص دورات التصميم بصورة جوهرية، مع ترسيخ أعلى درجات الانضباط المالي وتعزيز كفاءة إدارة التكلفة عبر مختلف مراحل المشروع. كما أتاحت المنظومة رؤية شاملة ومتكاملة تمتد من التخطيط الرئيسي ووضع المخططات المفاهيمية، وصولًا إلى مراحل التسليم والتشغيل. وبالارتكاز إلى بنية تحتية مرنة وقابلة للتكيّف، توفّر هذه المنظومة إطاراً رقمياً قابلًا للتوسّع يستوعب النمو المتسارع ومستوى تعقيد محفظة مشاريع الدار التطويرية، مع تمكين الإطلاق السريع لخدمات وقدرات جديدة، بما يعزّز الجاهزية المستقبلية ويواكب تطلعات المرحلة المقبلة.

+50
مشروعاً نشطاً يدار رقمياً بالكامل

%30
نسبة التحسّن في تحليل التكاليف بفضل أدوات الذكاء الاصطناعي

%40
نسبة تسريع الموافقات والاعتمادات

ما يصل إلى
%70
نسبة تقليص مدة التصاميم الأولية

التحول الرقمي

هاربور (Harbour)

المنصة التي تُرسّخ مفهوم المجتمعات الذكية على نطاق واسع

تُعد «هاربور» منصّة مركزية ضمن البنية الرقمية المتكاملة لمجموعة الدار، وتشكل المحرّك التنفيذي لاستراتيجية المدن الذكية عبر الوجهات والمخططات الحضرية الكبرى، مستندةً إلى برنامج البنية الرقمية الموحّدة (Digital Spine) بوصفه العمود الفقري للمنظومة التقنية للمجموعة.

وتُعد «هاربور» منصة ذكاء من الدار، ترتكز إلى تقنيات التوأم الرقمي، والذكاء الاصطناعي، وتحليلات البيانات اللحظية، لنمذجة التفاعل الديناميكي بين الأفراد والطاقة وأنظمة التنقّل والأصول ضمن البيئات متعددة الاستخدامات. ومن خلال محاكاة هذه الأنظمة قبل التنفيذ وبعده، تُمكّن المنصة الدار من اختبار سيناريوهات التطوير والتشغيل في بيئة افتراضية متقدمة، بما يعزّز كفاءة اتخاذ القرار، ويرتقي بجودة الحياة، ويدعم تحقيق أعلى مستويات الاستدامة والكفاءة التشغيلية. ويسهم هذا النهج في توجيه قرارات تخصيص رأس المال بكفاءة أعلى، وتحسين إدارة التكاليف، جنباً إلى جنب مع تعزيز الأداء التشغيلي وجودة الخدمات، مع رفع مستوى مرونة الأصول واستدامتها على المدى الطويل.

وقد صُممت «هاربور» كمحرّك رقمي قابل للتوسّع، يتيح تطبيقه عبر المخططات الرئيسية الكبرى والوجهات المتكاملة، مع مرونة عالية تمكّنه من التكيّف مع اختلاف الأطر التنظيمية، وتباين الظروف المناخية، وتنوّع متطلبات الأسواق. ويأتي ذلك انسجاماً مع مسيرة التوسّع المتواصل لمجموعة الدار.

ومن بين أبرز تطبيقات المنصّة حالياً في مشروع «سعديات غروف»، حيث تتعاون الدار مع شركة «سيمنز» لإطلاق نظام ذكي لإدارة المناطق الحضرية قائم على الحوسبة السحابية، ومدعوم بتقنيات التوأم الرقمي والتحليلات الفورية. ويعمل هذا النظام على دمج البيانات الواردة من أنظمة المباني، والمساحات العامة، والبنية التحتية، ضمن منصة موحّدة تتيح رؤية تشغيلية شاملة، بهدف تحسين كفاءة استهلاك الطاقة، ودعم الصيانة الاستباقية، وتعزيز الأداء التشغيلي على مستوى المنطقة ككل، بما يرسّخ نموذجاً متقدّماً للإدارة الذكية. ومن المتوقع أن تُسهم الأنظمة الذكية المطبّقة على مستوى المجمعّات والمشاريع في خفض استهلاك الطاقة بنسبة تتراوح بين 20% و30% على المدى المتوسط والطويل، بما ينعكس مباشرةً على تقليل تكاليف دورة الحياة، وتعزيز مؤشرات الاستدامة، وترسيخ الكفاءة التشغيلية. كما يدعم ذلك حماية القيمة طويلة الأمد للأصول، ولا سيما ضمن وجهة متعددة الاستخدامات ذات أهمية استراتيجية عالية.







التحول الرقمي

Live Aldar

منصة رقمية متكاملة لتجربة موحّدة للمتعاملين

انطلقت منصة «Live Aldar» في بدايتها كمحرّك متكامل لعرض العقارات وإدارة عمليات المبيعات، قبل أن تتطوّر اليوم إلى منصة رقمية شاملة تدعم رحلة المتعامل العقارية بالكامل. فهي تواكب العميل منذ مرحلة البحث والاستكشاف، مروراً بإجراءات الشراء والتملّك، وصولًا إلى خدمات ما بعد البيع، وذلك عبر واجهة رقمية موحّدة تتسم بسهولة الاستخدام وسلاسة التفاعل. وقد رسّخت المنصة مكانتها بوصفها القناة الرئيسية التي يتفاعل من خلالها العملاء مع الدار.

ومنذ إطلاقها، أرست منصة «Live Aldar» معياراً إقليمياً جديداً للتجارب العقارية الرقمية، عبر منظومة متكاملة تمكّن المتعاملين من استعراض كامل مخزون الدار باستخدام أدوات بحث متقدمة وقابلة للتخصيص بدرجة عالية، واستكشاف المشاريع ضمن بيئات افتراضية غامرة، وحجز الوحدات بكل سهولة، واستكمال الإجراءات التعاقدية رقمياً بكفاءة وسرعة. وأصبحت المبيعات الرقمية القاعدة لا الاستثناء؛ إذ جرى توقيع 93% من مبيعات الدار في دولة الإمارات خلال عام 2025 رقمياً، مع تزايد ملحوظ في نسبة العمليات التي تُنجز بالكامل عبر القنوات الرقمية، مدفوعة بإقبال قوي على الحجوزات الإلكترونية واعتماد واسع لإجراءات البيع الرقمية، بما يعكس تحولًا هيكلياً في سلوك المتعاملين ونموذج العمل على حد سواء.

شهد عام 2025 توسعاً نوعياً في نطاق منصة «Live Aldar»، حيث عمدت الدار إلى دمج تقنيات الأوامر الصوتية والذكاء الاصطناعي التفاعلي، بما يعزّز منظومة دعم العملاء ويرتقي بسرعة الاستجابة ودقة التفاعل. وتوفر المنصة اليوم باقة متكاملة من الخدمات تشمل طلب تجديد المنازل والخدمات والمرافق المرتبطة بها، وإدارة وحدات تأجير التجزئة والعقارات التجارية، والتسجيل الرقمي وسداد الرسوم لعملاء الدار للتعليم، إلى جانب حجز الشواطئ والمطاعم والاستفادة من الخصومات والمزايا المرتبطة ببرنامج الولاء لعملاء الدار للضيافة. وتُقدَّم جميع هذه الخدمات عبر واجهة رقمية موحّدة تعكس التزام الدار بإحراز أعلى درجات التميّز في التصميم وتجربة الاستخدام، من خلال سهولة التنقّل، وتقليل التعقيدات، وتوفير حلول مخصّصة في مراحل مفصلية من دورة حياة المتعامل، بما يعزّز تجربة متكاملة ومستدامة ترتكز إلى الابتكار والتمحور حول العميل.

وترتبط منصّة «Live Aldar» ارتباطاً مباشراً بمنظومة الوسطاء التابعة للدار، والتي جرى تطويرها خلال عام 2025 لتمكين الوسطاء من الوصول إلى رؤى تحليلية معمّقة حول العملاء، بما يعزّز قدرتهم على تقديم خدمات متكاملة بكفاءة وسلاسة غير مسبوقة. وتدعم «منصة الوسطاء» تخصيص المخزون بصورة فورية، وتتبع الأداء بمستويات عالية من الشفافية، وتسريع تنفيذ عمليات البيع عبر قنوات الدار المباشرة وشبكتها المتنامية من الوسطاء المحليين والدوليين.

أكثر من
100 ألف
مستخدم نشط وأكثر من 500 ألف جلسة تفاعل عبر المنصة

أكثر من
536 مليون درهم
مبيعات رقمية مكتملة بالكامل عبر «عامرة بأهلها»، بما في ذلك عدد كبير من العمليات المنفذة عبر منصة الوسطاء الرقمية المتكاملة

215 ألف
محادثة مدعومة بالذكاء الاصطناعي عبر Hello Aldar، مما عزز سرعة الاستجابة وأتاح للفرق التركيز على الاستفسارات ذات الأولوية

7 ألف
عملية سداد رسوم خدمات رقمياً و7.5 ألف+ اتفاقية بيع وشراء أُنجزت رقمياً بالكامل

%25
نسبة الارتفاع في صافي نقاط الترويج، بما يعكس تحسناً ملموساً في سهولة الاستخدام والشفافية وتحكم المتعامل

52 مليون درهم
قيمة التحصيلات الرقمية لرسوم الخدمات



التحول الرقمي

المرحلة التالية من التحوّل الرقمي

تواصل الدار ترسيخ مبادئ التكامل والأتمتة والتصميم المرتكز على المتعامل في مسار تعزيز التحوّل الرقمي لمنصة الدار للاستثمار.

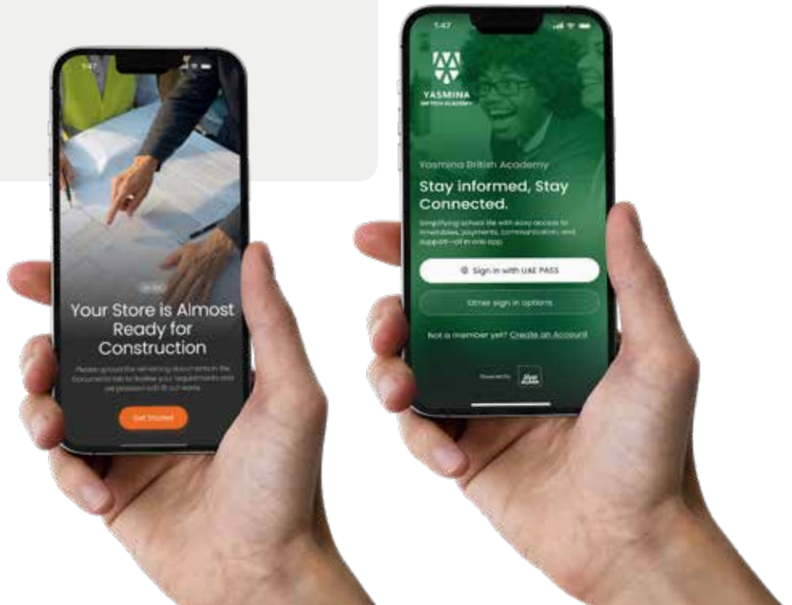


شهدت «الدار للعقارات» تحديثاً شاملًا لأنظمتها الأساسية، شمل توحيد أنظمة إدارة علاقات المتعاملين ضمن بيئة تشغيلية موحّدة تجمع بين التأجير، والشؤون المالية، وخدمات المستأجرين في منظومة متكاملة. وقد أسفر هذا التكامل عن تقليص ملموس للتدخلات اليدوية، وتحسين جودة البيانات ودقتها، وتعزيز اتساق تقديم الخدمات عبر مختلف نقاط التواصل. كما جرى دمج أنظمة إدارة الممتلكات ضمن إطار رقمي موحّد، ما أسهم في خفض العمليات اليدوية بنحو الثلث تقريباً، ودعم إدارة نسبة أعلى بكثير من العقود والتفاعلات عبر القنوات الرقمية. وشهدت المدد الزمنية لمعالجة المستندات الرئيسية – مثل شهادات عدم الممانعة – تحولًا جذرياً، إذ انخفضت إلى 3 أيام، مع مسار واضح للوصول إلى المعالجة الفورية لمعظم المعاملات.

وفي قطاع الضيافة، جرى تسريع وتيرة التحوّل الرقمي لدعم الحجوزات الإلكترونية وعبر التطبيقات للأندية الشاطئية والمطاعم والأنشطة الترفيهية. وبات بإمكان الضيوف اليوم الاستفادة من خصومات مرتبطة ببرنامج الولاء، وتلقّي توصيات مخصّصة للأنشطة مدعومة بالذكاء الاصطناعي، عبر إشعارات ذكية وأنظمة دفع رقمية متكاملة تضمن سهولة وسرعة إتمام المعاملات. وقد صُممت هذه الرحلات الرقمية لتكون سهلة وسلسة ومتمحورة حول المتعامل، مع تمكين الدار في الوقت ذاته من تكوين فهم أعمق لتفضيلات الضيوف وأنماط سلوكهم.

وفي «الدار للتعليم»، أُعيد تصميم تجربة أولياء الأمور بصورة شاملة من خلال إطلاق رحلات تسجيل رقمية متكاملة، تُمكّن من إتمام إجراءات التسجيل وسداد الرسوم إلكترونياً، إضافةً إلى التسجيل في الأنشطة المكمّلة للمنهج الدراسي عبر القنوات الرقمية، ضمن منظومة موحّدة وسهلة الاستخدام. وجرى دمج هذه العمليات مع برنامج الولاء «دارنا» ومنصة «عامرة بأهلها»، بما يضمن معاملات آمنة وشفافة وكفؤة للعائلات، ويعزّز التكامل بين مختلف نقاط التفاعل ضمن منظومة الدار. وقد ارتفعت نسبة استخدام المنصّات الرقمية عبر مدارس الدار إلى 83% في عام 2025، مقارنةً بنحو 40% في العام السابق، مدفوعةً بتحسّن ملحوظ في صافي نقاط الترويج، بما يعكس تنامي رضا أولياء الأمور وثقتهم في التجربة الرقمية المتكاملة.

ويستفيد شركاء التجزئة من رحلات تأجير رقمية متكاملة مدعومة بسير عمل مؤتمت ولوحات معلومات لحظية، توفّر رؤية شاملة لحالة العقود، والمواعيد والاستحقاقات المقبلة، وأداء المحفظة على مستوى الأصل والمنطقة. وفي السياق ذاته، تطوّر برنامج الولاء «دارنا» ليصبح حلقة وصل استراتيجية عبر كامل منظومة الدار – بدايةً من أصول التجزئة والضيافة ووصولًا إلى الأصول السكنية والتعليمية، بما يتيح تقديم عروض أكثر دقة وتخصيصاً، وبناء تجارب مترابطة وسلسة عبر مختلف الأصول ونقاط التفاعل. وبحلول نهاية عام 2025، بلغ عدد أعضاء برنامج «دارنا» نحو 280,000 عضو، مساهماً في توليد مئات الملايين من الدراهم عبر معاملات وإنفاق ضمن المنظومة المتكاملة.



%35
نسبة انخفاض العمليات اليدوية لدى الدار للعقارات، مع توقيع 91% من إبرام اتفاقيات البيع والشراء رقمياً

%83
ارتفاع استخدام المنصّات الرقمية في مدارس الدار إلى 83% مقارنة بـ 40% في العام السابق

3 أيام
الجدول الزمني لإصدار شهادات عدم الممانعة

أكثر من 600
شريك تجزئة انضموا إلى بيئة التأجير الرقمية للدار

أكثر من 17 ألف
فعالية أدارها قطاع الضيافة رقمياً

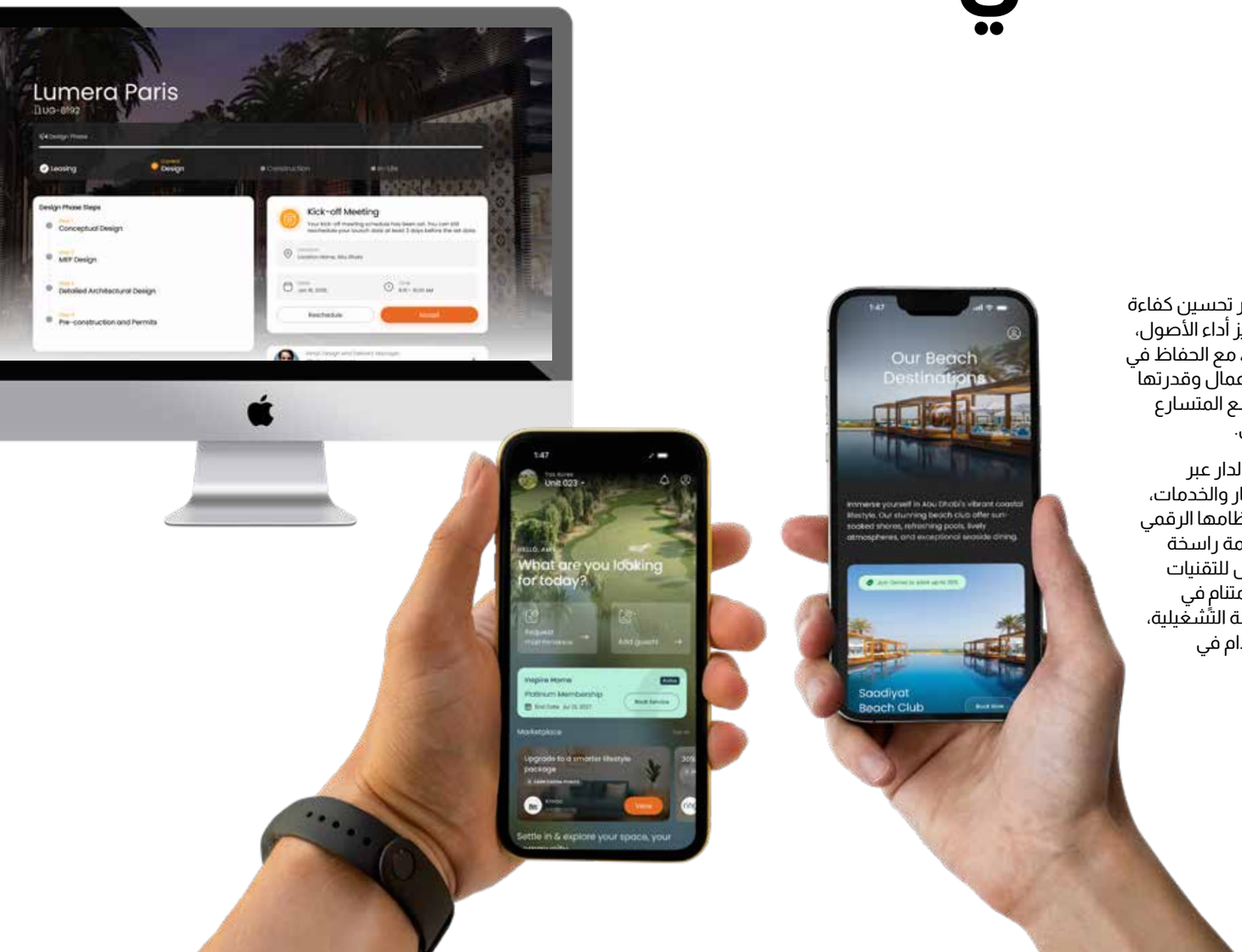
280 ألف
عضو في برنامج دارنا، يدعم ملايين المعاملات وإنفاقاً واسع النطاق عبر المنظومة

أكثر من 4 آلاف
دفعة مدرسية تمت معالجتها رقمياً

التحول الرقمي

تسريع اعتماد الذكاء الاصطناعي وتعزيز التحول الرقمي

تواصل الدار الاستثمار في بنيتها الرقمية الأساسية ومنصاتها الموجّهة للمتعاملين باعتبارها ركائز استراتيجية جوهرية لتحقيق مستهدفات «استراتيجية 2030».



وتشمل أولويات المرحلة المقبلة توسيع نطاق البنية الرقمية الموحّدة ليغطي فئات أصول ومناطق جغرافية إضافية، وتعميم منصة «هاربور» عبر المخططات الرئيسية الكبرى، إلى جانب توسيع نطاق ووظائف منصة «Live Aldar» بما يعمّق تجربة المتعامل ويعزز تكامل الخدمات. كما ستركّز الدار على تعزيز الترابط والتكامل بين مختلف المنصات الرقمية، بما يدعم عملية اتخاذ القرار بصورة أكثر اتساقاً وارتكازاً إلى البيانات على مستوى المجموعة.

ضمن هذا البرنامج التحولي الأوسع، تنفّذ الدار استراتيجية للذكاء الاصطناعي ترتكز على ثلاثة محاور رئيسية واضحة:

- عمليات الأعمال والإنتاجية المعززة بالذكاء الاصطناعي: دمج الذكاء الاصطناعي ضمن الحلول والأدوات المؤسسية الأساسية.
- «هاربور» كمنصة ذكية للأصول: منصة تطوير أصلية قائمة على الذكاء الاصطناعي تجمع بين الوكلاء الأذكياء، والنماذج اللغوية الكبيرة، والنماذج التوليدية ثلاثية الأبعاد.
- «Hello Aldar» وتفاعلات العملاء المميزة: وكلاء ذكاء اصطناعي يوفّرون تفاعلًا شخصياً وفورياً عبر مختلف مراحل دورة حياة العقار.

ومع تزايد ترسيخ التحليلات المتقدمة والذكاء الاصطناعي عبر العمليات التشغيلية، تركز الدار على توسيع نطاق استخدام هذه التقنيات بصورة منضبطة ومسؤولة. فالذكاء الاصطناعي لا يُطبَّق كحل مستقل، بل يُدمج ضمن مسارات عمل محددة يمكنه من خلالها تحقيق تحسينات ملموسة وقابلة للقياس في السرعة والدقة وجودة الرؤى، مع الحفاظ على مواءمته مع أطر الحوكمة وإدارة المخاطر والاستدامة المعتمدة لدى المجموعة.

وفي المرحلة المقبلة، ستواصل الدار ترسيخ نهجها في الذكاء الاصطناعي المسؤول، بما يضمن أعلى مستويات الشفافية، وسلامة البيانات، والإشراف البشري الفعّال، والامتثال التنظيمي مع اتساع نطاق الاستخدام وتزايد تعقيده. وقد صُمم هذا الإطار المؤسسي المتكامل لتمكين خلق قيمة طويلة الأمد عبر تحسين كفاءة توظيف رأس المال، وتعزيز أداء الأصول، والارتقاء بتجربة المتعامل، مع الحفاظ في الوقت ذاته على مرونة الأعمال وقدرتها على التأقلم في ظل التوسع المتسارع وتعاظم التعقيد التشغيلي.

وفي ظل استمرار توسّع الدار عبر منصات التطوير والاستثمار والخدمات، من المتوقع أن يضطلع نظامها الرقمي المتكامل – المدعوم بحوكمة راسخة وتوظيف انتقائي ومدروس للتقنيات المتقدمة – بدور محوري ومتنام في دعم العوائد، وتعزيز المرونة التشغيلية، وترسيخ أسس نمو مستدام في أسواقها الأساسية.

التطوير والاحتفاظ

استراتيجية التطوير والاحتفاظ

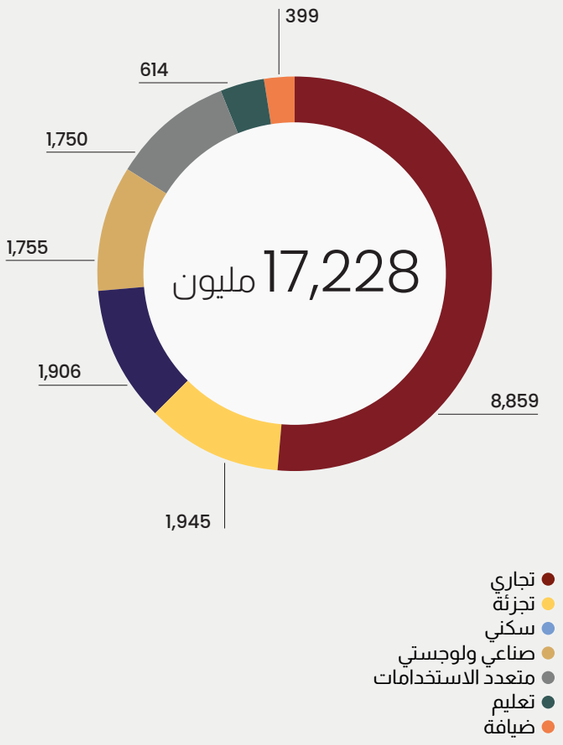
تركز استراتيجية الدار للتطوير والاحتفاظ على تطوير أصول متميزة للاحتفاظ بها على المدى الطويل ضمن محفظة المجموعة الاستثمارية المدرة للدخل، بما يدعم تنمية الايرادات المتكررة وتعزيز نمو رأس المال على المدى الطويل.

تربط استراتيجية التطوير والاحتفاظ بين نشاطي الدار الرئيسيين، من خلال توظيف خبراتها في التطوير وإدارة الأصول النشطة لتحقيق عوائد مجزية ونمو مستدام في رأس المال على المدى الطويل.

في عام 2025، واصلت الدار تسليم وتوسيع مشاريعها ضمن محفظة التطوير والاحتفاظ. وقد تم إنجاز أربعة مشاريع ونقلها إلى منصة العقارات الاستثمارية، بقيمة تجاوزت 800 مليون درهم، وهي: ياس بليس، وأكاديمية منى البريطانية، ومساحات التجزئة في مجمع نويا، ومساحات التجزئة في مجمع ياس غولف كوليكشن. كما أُضيفت سبعة مشاريع جديدة بقيمة إجمالية بلغت 4.4 مليار درهم، شملت مشروع الريمان للإسكان الميسّر، وسكن الموظفين في ياس ريزيدنشال فيليدج، ومركز تسلا للتجربة، وياس بيزنس بارك، وياس غيتواي بارك، وتوسعة مركزأبوظبي للأعمال، ومدرسة كينجز كوليدج ويمبلدون المخطط إنشاؤها.

وبنهاية العام، بلغت قيمة محفظة مشاريع الدار للتطوير والاحتفاظ 17.2 مليار درهم، ومن المقرر استكمالها حتى عام 2029، عبر أصول تشمل المكاتب التجارية، والأصول السكنية، والتجزئة، والخدمات اللوجستية، والضيافة، والتعليم، بما يوفر رؤية واضحة للإضافات المستقبلية إلى محفظتها المدرة للدخل.

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ



مشاريع التطوير والاحتفاظ المنجزة في 2025

تجاري



ياس بليس
أبوظبي، جزيرة ياس
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 23.1 ألف متر مربع

التجزئة



مساحات التجزئة في مجمع نويا
أبوظبي، جزيرة ياس
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 5 آلاف متر مربع

مساحات التجزئة في مجمع ياس غولف كوليكشن
أبوظبي، جزيرة ياس
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 1.4 ألف متر مربع

تعليم



أكاديمية منى البريطانية
أبوظبي، جزيرة السعديات
عدد الطلبة 2,600

التطوير والاحتفاظ

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ

2026

تجزئة

ذا غروف مول (النصف الأول)
أبوظبي، جزيرة السعديات
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 51.5 ألف متر مربع



صناعي ولوجستي

حديقة لوجستية - المرحلة الأولى (النصف الأول)
دبي، جبل علي، منطقة الاستثمار الوطنية
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 67 ألف متر مربع



إمارات سناك فودز - تطوير مخصص من الفئة الأولى (النصف الأول)
دبي، دبي الجنوب
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 20 ألف متر مربع

2027

تجاري

حديقة السعديات للأعمال، أربعة أبراج من الفئة الأولى (النصف الثاني)
أبوظبي، جزيرة السعديات
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 25 ألف متر مربع

تجزئة

لاغونز - مساحات التجزئة في المجمع السكني (النصف الثاني)
أبوظبي، جزيرة السعديات
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 12.5 ألف متر مربع

سكني

الريمان - إسكان ميسّر (النصف الأول)
أبوظبي، الشامخة
عدد الوحدات 1,957

صناعي ولوجستي

توسعة مركزية (النصف الأول)
دبي، مجمع دبي للاستثمار
زيادة المساحة القابلة للتأجير إلى 36 ألف متر مربع

حديقة لوجستية - المرحلة الثانية (النصف الأول)
دبي، جبل علي، منطقة الاستثمار الوطنية
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 79 ألف متر مربع

تسلا - تطوير مخصص (النصف الأول)
أبوظبي، جزيرة ياس
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 5 آلاف متر مربع

توسعة ملتقى أعمال أبوظبي - المرحلة الخامسة (النصف الأول)
أبوظبي
زيادة المساحة القابلة للتأجير بمقدار 5.5 ألف متر مربع

توسعة ملتقى أعمال أبوظبي (النصف الثاني)
أبوظبي
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 166 ألف متر مربع

الضيافة والترفيه

فندق نوبو (النصف الثاني)
أبوظبي، المنطقة الثقافية في جزيرة السعديات
عدد الغرف 126

2028

تجاري

ون ماريه بليس، برجين من الفئة الأولى (النصف الأول)
أبوظبي، المنطقة المالية في جزيرة الماريه
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 98 ألف متر مربع



ياس بيزنس بارك (النصف الأول)
أبوظبي، جزيرة ياس
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 47.5 ألف متر مربع

برج مركز دبي المالي العالمي (النصف الثاني)
دبي، مركز دبي المالي العالمي
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 49 ألف متر مربع

سكني

سكن الموظفين (النصف الثاني)
أبوظبي، جزيرة ياس
عدد الوحدات 448

ياس غيت بارك (النصف الثاني)
أبوظبي، جزيرة ياس
عدد الوحدات 217

تعليم

مدرسة كينغز كوليدج ويمبلدون (النصف الثاني)
أبوظبي، جزيرة فاهد
عدد الطلبة 2,218

2029

تجاري

برج تجاري على شارع الشيخ زايد، من الفئة الأولى (النصف الثاني)
دبي، بالقرب من مركز دبي المالي العالمي
إجمالي المساحة القابلة للتأجير 88 ألف متر مربع



تجاري | تجزئة | سكني

5 مبانٍ متعددة الاستخدامات (النصف الثاني)
دبي، مدينة إكسبو
86 ألف متر مربع إجمالي المساحة القابلة للتأجير



كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

تسريع النمو وتعزيز المتانة المالية للمجموعة



فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار

واصلت الدار مسار نموّها الاستثنائي في عام 2025، ونجحت في توسيع عملياتها عبر قطاعَي التطوير والاستثمار مع ترسيخ الأسس المالية للمجموعة. واتّسم العام بتركيز واضح على تنفيذ استراتيجيتنا الخمسية الجديدة وإدارة رأس المال بنهج متوازن، بما دعم الأداء على المدى القريب وأرسى أسساً قوية للقيمة على المدى البعيد.

ارتفعت إيرادات المجموعة بنسبة 47% على أساس سنوي لتبلغ 33.8 مليار درهم، فيما نمت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 46% إلى 11.2 مليار درهم. وبلغ صافي الأرباح بعد الضريبة مستوًى قياسياً عند 8.8 مليار درهم، بزيادة 36% على أساس سنوي. وقد تحقّق هذا الأداء بالتزامن مع تطبيق معدّل أعلى لضريبة الدخل على الشركات في الدولة، حيث ارتفع معدّل الضريبة الفعلي للدار إلى 11.4% في 2025 مقارنةً بـ5.2% في العام السابق.

وحقّقت الدار للتطوير عاماً متميّزاً، مدعومةً بعمليات إطلاق ناجحة لمشاريع جديدة ومبيعات قوية من المخزون القائم وتسليم مشاريع مكتملة بكفاءة عالية. وارتفعت إيرادات التطوير بنسبة 58% لتبلغ 24.8 مليار درهم، بينما نمت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 67% إلى 7.2 مليار درهم. وسجّلت المنصّة رقماً قياسياً جديداً في المبيعات التطويرية بلغ 40.6 مليار درهم، مدعوماً بـ11 عملية إطلاق في الإمارات وطلب استثنائي من مختلف شرائح العملاء. وحافظت التحصيلات النقدية على قوّتها عند 15.4 مليار درهم، ممّا يعكس جودة المبيعات وانتظام تسليم المشاريع. وعند نهاية العام، بلغت محفظة المشاريع التطويرية المتراكمة 71.7 مليار درهم، ممّا يوفّر رؤية واضحة على المدى المتوسط بشأن الاعتراف بالإيرادات وتسجيلها.

وواصلت الدار للاستثمار تحقيق نمو مطّرد يعكس جودة محفظتها المُدرّة للدخل وفاعلية إدارة الأصول والتوسّع المنضبط عبر الاستحواذات. وارتفعت الإيرادات بنسبة 16% لتبلغ 8.1 مليار درهم، فيما نمت الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 20% إلى 3.2 مليار درهم. وجاء الأداء مدعوماً بمستويات إشغال مرتفعة وزيادات إيجارية مطّردة عبر فئات الأصول وإسهامات قوية من الاستحواذات الأخيرة. ويواصل التنوّع عبر القطاعات التجارية والسكنية وقطاع التجزئة والصناعات واللوجستيات والتعليم والضيافة والخدمات العقارية تعزيزَ استقرار تدفّقات الإيرادات المتكرّرة للمنصّة واستدامتها على المدى البعيد.

توظيف رأس المال بانضباط وتعزيز الكفاءة بدعم من التحوّل الرقمي

وظفنا خلال العام 3.3 مليار درهم من رأس المال مُوجَّهة في غالبيتها لتوسيع منصّة الدار للاستثمار. وشملت أبرز الصفقات: 1.1 مليار درهم للاستحواذ على أصول صناعية ولوجستية، و722 مليون درهم للاستحواذ على حصّة إضافية بنسبة 17.45% في الدار للعقارات لترتفع ملكيتنا إلى 82.55%، إضافةً إلى 362 مليون درهم للاستحواذ على حصّة 40% في برج الماريه لتمتلك الدار البرج بالكامل.

كذلك أنفقت الدار 2.1 مليار درهم كنفقات رأسمالية في 2025 على مشاريع «التطوير والاحتفاظ» الجارية. ويمثّل التوسّع المتواصل في هذا البرنامج محرّكاً مهماً للنمو حيث يركز على تطوير أصول فاخرة للاحتفاظ بها ضمن المحفظة المُدرّة للدخل. وخلال العام، نُقلت أربعة مشاريع مكتملة بقيمة تقارب مليار درهم إلى الدار للاستثمار، فيما أُضيفت سبعة مشاريع جديدة بقيمة إجمالية 4.4 مليار درهم إلى المحفظة التطويرية في أبوظبي، تشمل

كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

ثلاثة مشاريع سكنية ميسّرة ومتوسطة وياس بيزنس بارك ومدرسة كينغز كوليدج ويمبلدون في جزيرة فاهد. وعند نهاية العام، بلغ حجم محفظة مشاريع «التطوير والاحتفاظ» 17.2 مليار درهم يُتوقَّع تسليمها بحلول 2029، ممّا يوفّر رؤية واضحة للإيرادات المتكرّرة المستقبلية ويُعزّز تنويع المحفظة بصورة مستمرّة.

الاستدامة ركيزة لاستحداث القيمة على المدى البعيد

تظلّ الاستدامة جزءاً رئيسياً في صميم النموذج التشغيلي واستراتيجية رأس المال لدى الدار. ففي عام 2025، رفعت MSCI تصنيف المجموعة في الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة إلى درجة «A»، وانضمّت الدار إلى سلسلة مؤشرات FTSE4Good، ممّا يعكس التقدّم المتواصل في الممارسات البيئية والاجتماعية وممارسات الحوكمة. فضلًا عن ذلك، ارتفعت درجة الدار في أحدث إصدار من مؤشر داو جونز للاستدامة إلى 67 نقطة من 61، لتحتلّ المرتبة الأولى إقليمياً وتندرج ضمن أفضل 10% عالمياً في قطاعها.

ومن أبرز إنجازاتنا في 2025، تحقيق انخفاض بنسبة 9% في كثافة استهلاك الطاقة عبر محفظة الإيرادات المتكرّرة من خلال برنامج تحسين كفاءة المباني القائمة، ممّا خفض الانبعاثات الكربونية ورفع الكفاءة التشغيلية. وفي قطاع التطوير، تُدمَج اعتبارات الاستدامة منذ أولى مراحل التخطيط والتصميم. وقد حصلت جميع المشاريع التي أطلقناها في 2025 على تصنيف نجمتين من Fitwel، بينما أسهمت مبادرات البناء في خفض البصمة الكربونية المُضمَّنة بنسبة 21% وإعادة تدوير 97% من مخلّفات البناء.

أسس مالية راسخة تدعم النمو المستقبلي

نواصل اعتماد مقاربة استباقيّة مُعاكِسة للدورات الاقتصادية في إدارة التمويل والسيولة، بما يُرسّخ المتانة المالية ويبني حاجزاً رأسمالياً متيناً لدعم النمو طويل الأمد. وفي عام 2025، جمعت الدار 18.7 مليار درهم من رأس المال عبر سلسلة من الصفقات البارزة التي اتّسمت بإقبال قوي وتسعير جاذب، شملت تسهيلًا ائتمانياً متجدّداً مرتبطاً بالاستدامة بقيمة 9 مليارات درهم، وإصدارات سندات هجينة وصكوك خضراء بقيمة 8.45 مليار درهم شاملةً الإصدارات الإضافية.

وفي يناير 2026، عزّزت الدار هيكلها الرأسمالي بإصدار هجين بقيمة مليار دولار أمريكي، محقّقةً واحداً من أضيق هوامش التسعير لصفقة من هذا النوع في منطقة وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. ومنحت وكالة موديز هذا الإصدار تصنيف Baa3، أي درجة واحدة دون التصنيف المؤسسي للدار عند Baa2 مع نظرة مستقبلية مستقرة، ممّا يعكس متانة المركز المالي وقوة السيولة والمكانة الراسخة للمجموعة شريكاً استراتيجياً لحكومة أبوظبي.

وحافظت الدار على مستوى رافعة مالية متوازنة ونسبة تغطية فوائد قوية طوال العام. وعند نهاية 2025، بلغت الأرصدة النقدية الحرّة وغير المقيّدة 14.2 مليار درهم، مع تسهيلات مُلتزَم بها وغير مسحوبة بقيمة 16.4 مليار درهم. واستقرّ متوسّط أجل استحقاق الدين الممتاز عند خمس سنوات، دون التزامات إعادة تمويل جوهرية في الأجل القريب.

ويوفّر الأداء المالي القوي للدار في 2025، إلى جانب الإجراءات المتّخذة لتعزيز الميزانية العمومية، أساساً صلباً للمرحلة المقبلة من النمو. وبالنظر إلى المستقبل، نظلّ ملتزمين بتوظيف رأس المال بانضباط وتنمية تدفّقات الإيرادات المتكرّرة والحفاظ على المرونة المالية اللازمة لدعم تحقيق القيمة على المدى البعيد عبر مختلف الدورات الاقتصادية.



ملخص الاستدامة

استراتيجية الاستدامة

نضع الاستدامة في صميم كل ما نقوم به، لأنها بالنسبة لنا تتجاوز كونها مسؤولية لتصبح ركيزةً جوهرية في نموذج أعمالنا. في مجموعة الدار، تُعدّ الاستدامة محرّكًا رئيسيًا للابتكار والنمو. إذ ندمج التفكير المستدام في كل قرار نتخذه، لنصوغ مجمّعات مزدهرة اليوم وقادرة على تحقيق أثراً مستداماً لأجيالٍ قادمة.

غايتنا واضحة: تطوير أماكن نابضة بالحياة ومرنة، وتحقيق قيمة طويلة الأمد لأصحاب المصلحة وللمنطقة ككل. وتقودنا رؤية واضحة المعالم، كما ندمج الاستدامة ضمن استراتيجيتنا المؤسسية وأطر الحوكمة ومؤشرات الأداء، بما يضمن أن يكون تقدمنا قابلًا للقياس وذا أثرٍ ملموس.

تُوائم طموحاتنا مع مسار استراتيجية الإمارات للحياد المناخي 2050، وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، وخطة أبوظبي للتكيُّف مع تغير المناخ لقطاع البيئة. وتشكل تلك الخطة الأخيرة، الصادرة عن هيئة البيئة – أبوظبي، مرجعاً أساسياً في نهجنا للتصميم والتخطيط العمراني، لنؤسس لمستقبل تكون فيه الاستدامة محرّكًا للتحوّل الحقيقي، لا مجرد متطلبٍ شكلي.

صياغة مستقبل أفضل

بناء مجمّعات مرنة، شاملة، ومزدهرة، عبر دمج الممارسات المستدامة في جميع عملياتنا.

بناء أماكن مستدامة

نركّز على تطوير مجتمعات مزدهرة وصياغة أماكن مستدامة تدمج المرونة المناخية وكفاءة استخدام الموارد في كل مرحلة من مراحل دورة حياة الأصل العقاري، بما يسرّع مسيرتنا نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري.

%34
خفض في كثافة استخدام الطاقة (EUI) وفق التصميم مقارنة بمعيار ASHRAE 2007

%41
خفض في كثافة استخدام المياه وفق التصميم مقارنة بخط الأساس لبرنامج «استدامة»

%96
نسبة إعادة تدوير نفايات البناء والهدم

%100
من المشاريع الجديدة في 2025 تدمج شهادة «فيتويل»

339 ألف متر مربع
من الأصول التي تم تجديدها حصلت على شهادة الريادة (LEED) الذهبية أو البلاتينية في مجال التشغيل والصيانة

تحقيق قيمة مجتمعية

ترتكز رؤيتنا على توليد قيمة مجتمعية مستدامة من خلال النمو الشامل، وتطوير أحياء نابضة ومترابطة تمكّن الأفراد والمجتمعات، وتعزز المساواة وسهولة الوصول، وتدفع عجلة التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

%19
ارتفاع في مؤشر صافي نقاط الترويج (NPS) لعام 2025

%44
نسبة التوطين

30 مليار درهم
قيمة المساهمة ضمن برنامج المحتوى الوطني

+3,500
ساعات تدريب

18 مليون درهم
تم إنفاقها على الأثر الاجتماعي

بناء إرث مسؤول

نلتزم بممارسات أعمال مسؤولة وأخلاقية تقوم على النزاهة والمساءلة، باعتبارها الأساس لترسيخ الاستدامة عبر كامل سلسلة القيمة. ونوفّر بيئة عمل آمنة وشاملة، ونعزّز مكانتنا كجهة عمل مفضّلة، لبناء إرث إيجابي دائم يعود بالنفع على أصحاب المصلحة والقطاع.

0.02
معدل الإصابات المضيعة للوقت (LTIFR)

100 مليون+
ساعات عمل خالية من إصابات مضيعة للوقت (LTI) عبر عدة مشاريع

%100
من المقاولين المعيّنين أكملوا تدريب الاستدامة والامتثال

9 مليار درهم
تم جمعها عبر تسهيل ائتماني دوّار مجمّع مرتبط بالاستدامة

790 مليون دولار أمريكي
تم جمعها عبر صكوك خضراء

تسريع الابتكار

عوامل التمكين
ريادة التواصل المؤثر

تعزيز الشراكات التعاونية

ملخص الاستدامة

بناء أماكن مستدامة

ينطلق كل مجتمع نطوّره من التزامٍ راسخ بإنشاء مساحات تحترم البيئة، وترتقي بجودة الحياة، وتدوم لأجيالٍ متعاقبة. فمنً التصميم منخفض الكربون مروراً بكفاءة الطاقة، وصولًا إلى ترشيد استهلاك المياه وصون التنوع البيولوجي، ندمج الاستدامة في كل مرحلة من مراحل التطوير.

تسريع وتيرة خفض الانبعاثات الكربونية

تتبوأ خطة الدار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري موقعًا محوريًا في صميم استراتيجيتنا للاستدامة. ومنذ إطلاقها في عام 2023، شكّلت الخطة الإطار الناظم لنهجنا في خفض الانبعاثات الكربونية. ومن خلال تكثيف نطاق التركيز وتعزيز الجهود الموجّهة إلى تدابير إزالة الكربون، عززنا متانة قواعد بياناتنا، بما يتيح تتبعاً أدق للتقدم المحرز نحو مستهدفاتنا، ورؤى أوضح للأداء من عام إلى آخر، وقرارات أكثر استنارة تمكّننا من توجيه إجراءاتنا لتحقيق أقصى أثر ممكن.

ونظل متمسكين بالتزامنا المتمثّل في تحقيق صافي انبعاثات صفري عبر عملياتنا وسلسلة القيمة لدينا بحلول عام 2050.

ويرتكز نهجنا على أفضل الممارسات الدولية، بما في ذلك بروتوكول غازات الاحتباس الحراري ومعايير قطاع المباني ضمن مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi). ويضمن هذا التوافق أن تكون مستهدفاتنا واقعية وقابلة للقياس ومنسجمة مع دور الدار كمطوّر ومدير أصول عقارية.

ويتم تنفيذ نهج خفض الانبعاثات من خلال ثمانية محاور رئيسية تمتد عبر كامل سلسلة القيمة، من مرحلة التصميم المفاهيمي وصولًا إلى التسليم والتشغيل. ويخضع كل محور لمنظومة إدارة البرامج وآليات الضبط والرقابة لدينا، بما يضمن قابلية قياس الأداء وتكراره وتدقيقه.

- التصميم منخفض الكربون
- سلسلة توريد منخفضة الكربون
- البناء الأخضر
- الطاقة النظيفة
- كفاءة الموارد وإدارتها
- مبادرات المستأجرين
- الاقتصاد الدائري
- عمليات الاستحواذ المستدامة

نعمل بشكل منهجي على خفض الانبعاثات ضمن محفظة أصولنا العقارية من خلال دمج استراتيجيات التصميم منخفض الكربون في جميع المشاريع التطويرية الجديدة، وتعزيز كفاءة الطاقة والمياه، ودعم بيئات معيشية أكثر صحة، وتسريع وتيرة إزالة الكربون عبر ممارسات البناء الأخضر.

وتحرص الدار دوماً على دمج معايير الاستدامة في عملية التصميم منذ المراحل الأولى. إذ تنخرط فرقنا في كل خطوة، بدءاً من مرحلة ما قبل المفهوم والتخطيط الرئيسي، وصولًا إلى التصميم التفصيلي والتنفيذ، لضمان تكامل الأداء والمرونة والرفاه في المشاريع. ويُعد هذا النهج جزءًا أصيلًا من طريقة عملنا، وليس مبادرة منفصلة.

ومن الأمثلة على ذلك مشروع «سعديات غروف»، أول منطقة ذكية قائمة على الحوسبة السحابية في دولة الإمارات، حيث أسهمت الشاشات الحية والبيانات الفورية في توفير 60 طنًا من الكربون خلال شهر واحد، مما يعكس أثر التحسين اللحظي في استهلاك الطاقة وجدولة المعدات.

وبصفتها معياراً داخلياً ملزماً، تشترط الدار أن تحقق جميع مشاريعها التطويرية الجديدة تصنيف ثلاث لآلئ كحد أدنى ضمن برنامج «استدامة»، متجاوزةً المتطلب الوطني البالغ لؤلؤة واحدة. كما نعتمد هدفاً إلزامياً يتمثل في تحقيق انخفاض بما لا يقل عن 30% في استهلاك الطاقة مقارنة بخط الأساس، استرشادًا معايير كفاءة الطاقة في المباني (ASHRAE) المعتمدة ضمن نظامي «استدامة» وشهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED).



ومن خلال التركيز على أكثر عناصر التصميم تأثيرًا، لا سيما كفاءة الطاقة والمياه، نحقق مكاسب أداء ملموسة عبر الأصول والمجتمعات.

ويتجسّد هذا النهج في نتائج قوية ومتسقة؛ إذ يحقق 90% من مشاريعنا تصنيف ثلاث لآلئ، مع متوسط انخفاض يبلغ 34% في كثافة استهلاك الطاقة (EUI) و41% في كثافة استهلاك المياه (WUI).

وتمتد هذه التحسينات مجتمعة على مساحة تقارب 4 ملايين متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية، مما يؤكد حجم الأثر الواقعي والتزام الدار بتصميم أماكن عالية الأداء ومرنة ومستدامة للمستقبل.

وترتكز تصاميمنا منخفضة الكربون على دراسات فنية متخصصة تدرس عناصر مثل فيزياء المباني، وتحسين أداء الواجهات، وخفض أحمال أنظمة التبريد. كما يتم اختبار المرونة المناخية من خلال دراسات التخطيط الرئيسي التي تغطي درجات الحرارة القصوى ومخاطر الفيضانات وتدابير التخفيف.

عندما نصمم وجهةً أو مشروعاً، فإننا نضع الإنسان والطبيعة معاً. إذ يتم دمج مفاهيم الرفاه والتنوع البيولوجي في المخططات واختيار المواد واستراتيجيات المساحات العامة، بدعم من شراكات مع الجهات البيئية وبرامج إشراك المجتمع التي تعزز حماية النظم البيئية المحلية والاحتفاء بها.

ويُعد التصميم الشامل أولوية أخرى. فنحن نستعد لتطبيق إطار تصنيف التصميم الشامل المرتقب في أبوظبي من خلال إجراء تحليلات فجوات مقابل المستويات الناشئة، لضمان تحقيق معايير الوصول وإمكانية الاستخدام بشكل متسق عبر مجتمعاتنا وأصولنا. ويأتي هذا العمل استكمالًا لخارطة طريق إمكانية الوصول وجهود الدمج الأوسع القائمة بالفعل.

ملخص الاستدامة

معايير البناء المستدام

في الدار، لا نكتفي بالامتثال للمتطلبات التنظيمية، بل نضع معاييرنا أعلى بكثير من الحد الأدنى المطلوب. فكل مشروع جديد نصمّمه يهدف إلى تجاوز الاشتراطات النظامية، وتجسيد التزامنا بريادة القطاع في تطوير مجتمعات مستدامة وصحية ومرنة. ونسعى إلى الحصول على شهادات واعتمادات دولية توثق إنجازاتنا وتؤكد مستوى طموحنا، كما تُحفّز الابتكار عبر مختلف فئات الأصول، سواء على مستوى المباني الفردية، أو المجتمعات المتكاملة، أو حتى المخططات الرئيسية على مستوى الجزر.

استدامة

في إطار لوائح أبوظبي، يتعين على جميع الأصول العقارية الحصول على حد أدنى يبلغ لؤلؤة واحدة ضمن المشاريع الخاصة، ولؤلؤتين للمشاريع الحكومية. أما في الدار، فنستهدف تصنيف ثلاث لآلئ أو أعلى في جميع مشاريعنا التطويرية الجديدة.

شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED)

نسعى إلى الحصول على شهادات دولية تعكس طموحنا وتؤكد مستوى ابتكارنا. وقد حصلت جزيرتا ياس وفاهد على الفئة البلاتينية من شهادة LEED للمعايير المسبقة للمدن والمجتمعات.

وفي عام 2025، حصلت 9 أصول على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة لأعمال التشغيل والصيانة ضمن الفئتين الذهبية والبلاتينية، بإجمالي مساحة طابقية بلغت 338,826 مترًا مربعًا، مما يعزز ريادتنا في التخطيط الرئيسي المستدام.

«فيتويل»

بجانب حرصنا على تعزيز كفاءة ترشيد الطاقة وإدارة الموارد، نولي أولوية قصوى لصحة ورفاه الأفراد. إذ نلتزم بدمج معايير تصنيف «فيتويل» ضمن محفظة أصولنا لضمان أن كل مساحة نطوّرها تعزز الراحة والسلامة وجودة الحياة للسكان والزوار والموظفين. وبناءً على ذلك، حصلت 100% من المشاريع الجديدة التي تم إطلاقها في عام 2025 على تصنيف لا يقل عن نجمتين ضمن شهادة «فيتويل».

أكاديمية المنى البريطانية: أول مدرسة مستدامة بتصنيف خمس لآلئ في أبوظبي

تمثل أكاديمية المنى البريطانية إنجازاً نوعياً في البنية التحتية التعليمية المستدامة، حيث أصبحت أول مدرسة في أبوظبي تحصل على تصنيف 5 لآلئ ضمن برنامج «استدامة».

ويجسّد هذه المؤسسة التعليمية المتطورة التكامل بين معايير التعليم العالمي والمسؤولية البيئية، ما مكنها من وضع معيار جديد لتصميم المدارس المستدامة على مستوى المنطقة.



جزيرة فاهد: أول جزيرة تحصل على تصنيف «فيتويل»

تُعد جزيرة فاهد أول جزيرة بدولة الإمارات يتم تصميمها حول مفهوم الرفاه وجودة الحياة، وتعكس شهاداتها هذا الطموح. فقد حصل هذا المشروع على تصنيف ثلاث نجوم ضمن تصنيف «فيتويل»، ليكون بذلك أول جزيرة على مستوى العالم تحقق هذا التصنيف، كما حصلت على الفئة البلاتينية من شهادة LEED للمعايير المسبقة للمدن والمجتمعات، وتصنيف «3 لآلئ» وفق نظام «استدامة». وتؤكد هذه الإنجازات ريادة الدار في التخطيط العمراني المستدام، وترسي معياراً جديداً في مجالات الرفاه، والتميّز التشغيلي، والتصميم الذي يلبي احتياجات الأفراد في المجمعّات واسعة النطاق.



ملخص الاستدامة

مواد منخفضة الكربون

نوجّه تركيزنا إلى المراحل التي تصنع الفارق الأكبر. لذا نعتمد في التصميم والتنفيذ مواد منخفضة الكربون وحلولًا إنشائية متقدمة تسهم في تقليص الانبعاثات المتجسّدة. كما نعمل بشكل متكامل مع الموردين والمقاولين والجهات المعنية لترسيخ معايير أعلى وتسريع التحوّل المستدام في القطاع العقاري.

تلزم الدار باعتماد ما لا يقل عن 40% من مخلفات خبث الأفران العالية المحبب المطحون (GGBS) بديلًا للأسمنت في الخلطات الخرسانية، وترتفع النسبة إلى 65% في أعمال البنية التحتية متى ما كان ذلك ملائماً فنياً، في إطار خفض الكربون المتجسّد في المراحل المبكرة من المشروع.

واعتبارًا من عام 2025، بدأنا باعتماد اشتراطات تلزم باستخدام حديد تسليح لا تتجاوز كثافة الكربون المتجسّد فيه 1.25 طن من ثاني أكسيد الكربون لكل طن من الفولاذ. وحيثما يتوافر، نختار منتجات تحقق خفضًا يتجاوز 50% في الانبعاثات مقارنة بطرق الإنتاج التقليدية.

وشمل ذلك تركيب أول حديد تسليح منتج باستخدام الهيدروجين على مستوى العالم في مسجد المدينة المستدامة – جزيرة ياس. وبالتوازي مع ذلك، نعمل مع مبادرة مسرّع الانتقال الصناعي، وجامعة نيويورك أبوظبي بما في ذلك مختبر AMBER، إلى جانب شركاء من القطاع، على بحث وتجربة إسمنت LC3 منخفض الكلنكر والأقل انبعاثًا للكربون كبديل لإسمنت بورتلاند العادي، لتسريع وتيرة خفض الانبعاثات ضمن محفظة مواد البناء لدينا.

تعزيز كفاءة استخدام الموارد

نلتزم بتعظيم كفاءة استخدام الموارد عبر اعتماد أنظمة مياه ذكية، وتركيبات عالية الكفاءة، وحلول متقدمة لإعادة استخدام المياه. وخلال مرحلة التشغيل، ننفذ برامج تحديث شاملة لتعزيز كفاءة الطاقة، وتوسيع أنظمة إعادة التدوير، وتطبيق تقنيات ذكية تدعم الكفاءة التشغيلية وترفع مستوى المرونة. كما نعمل من خلال برامج إشراك المستأجرين على ترسيخ ممارسات مستدامة تُوسّع أثرنا الإيجابي إلى ما يتجاوز نطاق عملياتنا المباشرة.

وتتيح محطات إعادة تدوير مياه الصرف الصحي في مواقع الإنشاء إعادة استخدامها لأغراض الري وإزالة الغبار، مما أدى إلى مضاعفة كميات المياه المعاد تدويرها تقريبًا خلال عام 2025 من 25.5 مليون لتر إلى 50 مليون لتر. وشملت المبادرات المتقدمة تنفيذ مشاريع تجريبية لاستخدام الفحم الحيوي لتحسين كفاءة الري، إلى جانب تصاميم مسابح مغلقة تقلل فقد المياه عبر التبخر. كما تتيح هذه التصاميم الاستخدام على مدار العام، بما يحقق فوائد اجتماعية واقتصادية من خلال توسيع إمكانية وصول المجتمع إلى الأنشطة الترفيهية.

وتُعد مبادرات ترشيد الطاقة خطوة أساسية في خفض الانبعاثات التشغيلية وتعزيز كفاءة الموارد عبر مشاريعنا.

كما يُعد برنامجنا لتجديد الأصول وتحديثها من بين الأكبر على مستوى المنطقة في فئته، إذ تم إطلاقه في عام 2021 بهدف الارتقاء بكفاءة استهلاك الطاقة عبر الأصول المُدِرّة للدخل، مستندًا إلى استثمار إجمالي يتجاوز 150 مليون درهم، ويشمل 66 أصلًا ضمن المحفظة، في خطوة تعكس التزامنا الراسخ بتعزيز الكفاءة التشغيلية وترسيخ معايير الاستدامة طويلة الأمد.

وقد جرى تنفيذ البرنامج على ست مراحل متتالية، واختُتمت مرحلته الأخيرة في أواخر عام 2025، مستهدفًا تحقيق خفض يقارب 21% في استهلاك الطاقة. وحتى تاريخه، سجّل البرنامج أداءً موثقًا على مدى ثلاث سنوات متتالية، محققًا متوسط انخفاض بلغ 21% في استهلاك الطاقة مقارنة بخطوط الأساس المعتمدة، بما يؤكد فاعلية نهجه واستدامة أثره التشغيلي.

ومن خلال استبدال وحدات الإضاءة التقليدية عالية الاستهلاك بأنظمة LED متطورة، نجحنا في خفض استهلاك الكهرباء والأحمال المرتبطة بها بصورة ملموسة، ما أسفر عن تحقيق وفورات مالية قابلة للقياس، وتراجع كبير في انبعاثات غازات الاحتباس الحراري، في خطوة تجمع بين الكفاءة التشغيلية والمسؤولية البيئية.

ولا تقتصر هذه التحسينات على مواءمتها مع مستهدفاتنا لخفض الانبعاثات، بل تجسّد كذلك التزامنا الراسخ بتطوير بنية تحتية حضرية مستدامة، تضمن أن يسهم كل تحديث في تعزيز الاستدامة البيئية وترسيخ المرونة على المدى الطويل. ومن خلال هذه المبادرات المنهجية، نؤكد أن التدخلات الدقيقة والمدروسة قادرة على إحداث أثر ملموس ومتراكم في مسيرتنا نحو مستقبل منخفض الكربون وأكثر استدامة.



تعزيز إدارة النفايات

انطلاقاً من نهجها المتكامل والمتعدد الأبعاد في إدارة النفايات وتعزيز دائرية الموارد، تواصل الدار ترسيخ مبادئ الاقتصاد الدائري عبر كامل دورة حياة المبنى، بما يشمل مراحل التصميم والإنشاء والتشغيل. وفي عام 2025، تجاوزنا نطاق الجهود التأسيسية لنحقق أثرًا ملموسًا وقابلًا للقياس، عبر خفض النفايات عند المصدر، وتبنّي حلول مبتكرة تعيد صياغة مفهوم إدارة الموارد، وتدفع به نحو نموذج أكثر كفاءة واستدامة.

كما وسّعنا نطاق شراكاتنا لمعالجة التحديات الناشئة في مجال إدارة الموارد:

- جمع النفايات الإلكترونية وإعادة توزيعها بالتعاون مع مؤسسة مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية وشركة Ecyclex، جرى جمع النفايات الإلكترونية من المجتمعات والمدارس والمكاتب، وإعادة تأهيلها وتجديدها، ثم التبرع بها لمدارس بحاجة إليها، في مبادرة تُحوّل النفايات إلى فرصة، وتمنح الأجهزة حياة جديدة تخدم العملية التعليمية.
- برنامج «نديرة – يلا نحوّلها»
أطلقنا أكياسًا مخصصة مزوّدة برموز شريطية، مدعومة بنظام إعادة تدوير عبر تطبيق إلكتروني، في سبع مجمّعات سكنية، مع خطط للتوسع مستقبلًا.
- المبادرة الوطنية للحد من فقد وهدر الغذاء – «نعمة»

خلال شهر رمضان، تقوم فنادقنا بتوزيع فائض البوفيهات غير المفتوحة على العمال من ذوي الدخل المحدود عبر آلات بيع غذائية، ضمن برنامج «نعمة» لاسترداد الغذاء. كما يواصل مشروع Replate في ياس مول، على مدار العام، توجيه فائض الأغذية والمشروبات من المتاجر إلى ثلاجة مجتمعية لإعادة التوزيع. وفي عام 2025، شاركت فنادقنا كذلك في دراسة خط الأساس لفقد وهدر الغذاء في دولة الإمارات، من خلال تقديم بيانات شاملة تغطي مختلف مراحل سلسلة القيمة، دعمًا للجهود الوطنية الرامية إلى بناء منظومة غذائية أكثر كفاءة واستدامة.

ملخص الاستدامة

تفعيل دور الأطراف الفاعلة في سلسلة القيمة

منذ اللحظة الأولى لوضع التصور المفاهيمي لأي مشروع، وحتى مراحل التنفيذ والتشغيل وتجربة المتعاملين، نضطلع بمسؤولية كاملة عن الأثر الذي نُحدثه عبر سلسلة القيمة بأكملها. فكل محطة تمثل فرصة حقيقية لاتخاذ قرارات أكثر التزامًا بالاستدامة، وأكثر عناية بصحة الأفراد ورفاههم، وأكثر قدرة على توليد قيمة ممتدة عبر الزمن.

وعلى امتداد محفظتنا، نُكثّف اعتماد مبادئ التصميم منخفض الكربون والبناء المسؤول، ونعمل بشراكة وثيقة مع الموردين والمقاولين لخفض الانبعاثات المجسّدة والتشغيلية على حد سواء. إلا أن طموحنا المناخي لا يتوقف عند حدود أصولنا؛ ففي عام 2025، ارتقينا بتعاوننا مع الجهات الحكومية والمستأجرين والعملاء والمجتمعات إلى مستوى أكثر تكاملًا وتأثيرًا، بهدف تسريع وتيرة العمل الجماعي، وترسيخ الاستدامة ليس فقط في كيفية تشييد المباني، بل في كيفية إدارة المدن وتشغيلها وتمكين نموّها المستدام.

وقد شكّلت مذكرة التفاهم التي وقعناها مع دائرة الطاقة خلال أسبوع أبوظبي للاستدامة 2025 محطة مفصلية، إذ أتاحت لخبرائنا المتخصصين الإسهام بصورة مباشرة في صياغة وتنفيذ مبادرات استراتيجية ذات أثر واسع.

وشمل ذلك تقديم خبرات فنية متقدمة دعمت تطوير نظام تصنيف المباني، واستراتيجية إدارة المبرّدات، ودليل أحمال التبريد لإمارة أبوظبي، إلى جانب مبادرة «التبريد كخدمة» وبرنامج الاستجابة للطلب.

كما شاركت الدار في مشروع الاستجابة للطلب عبر 31 أصلًا من أصولها، ونالت إشادة دائرة الطاقة لامتلاكها «أكثر محفظة تنوعًا في المشاركة». وتجسد هذه الشراكات توجيه خبراتنا التشغيلية لخدمة الأولويات الوطنية في كفاءة الطاقة وتعزيز الجاهزية المناخية، بما يرسّخ دورنا كشريك فاعل في مسيرة التحول المستدام على مستوى الدولة.

إشراك المستأجرين والمجتمع

أصول التجزئة

نفّذنا برنامجًا متكاملًا لإشراك المستأجرين عبر محفظة أصولنا في قطاع التجزئة، بهدف الارتقاء بأداء إدارة النفايات، وتعزيز كفاءة الفرز، وخفض مستويات التلوث، وترسيخ ممارسات تشغيلية مسؤولة. ومن خلال جلسات توعوية متخصصة، وإرشادات تشغيلية واضحة، ودعم ميداني مباشر، عملنا على مواءمة توقعات الاستدامة وتوحيد معاييرها، بما أسهم في رفع مستوى الأداء البيئي في ياس مول وسائر الأصول، وترسيخ نموذج تشغيلي أكثر انضباطًا واستدامة.

الأصول السكنية والتجارية

وعلى امتداد المجتمعات السكنية والتجارية، واصلنا تعزيز ثقافة المسؤولية البيئية المشتركة بوصفها ركيزة أساسية لنمو مجتمعات مستدامة. فقد أسهمت الفعاليات المجتمعية، وحملات التوعية الموجهة، ومبادرات التواصل المباشر في ترسيخ ممارسات ترشيد استهلاك الطاقة، وتحسين كفاءة استخدام المياه، والحد من النفايات، وتعزيز مفاهيم الإشراف البيئي. وأفضت هذه الجهود إلى تعميق الروابط مع السكان وشاغلي الأصول، وزيادة معدلات المشاركة في برامج الاستدامة، وتحفيز تطوير حلول عملية تستجيب لاحتياجات كل مجتمع وخصوصيته.

المشتريات المستدامة

تستند منظومة المشتريات لدينا إلى دمج اشتراطات صارمة في مجالات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، بدءًا من مرحلة التأهيل المسبق، وصولًا إلى بنود التعاقد الملزمة بمعايير رعاية العمال والامتثال لمتطلبات الاستدامة. ويُطلب من الاستشاريين والمقاولين تقديم خطط صافي الانبعاثات الصفري وتقارير التقدم ذات الصلة ضمن عمليات التقييم، بما ينعكس مباشرة على نتائجهم في العطاءات. ويكفل هذا النهج توحيد التوجهات وضمان مواءمة جميع الشركاء مع مستهدفات الدار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري، إلى جانب تحفيز الابتكار في التصميم، واختيار المواد.

برنامج الحوافز من الدار

وفي خطوة نوعية، أطلقت الدار هذا العام أول برنامج حوافز من نوعه في المنطقة لتعزيز الاستدامة في سلسلة التوريد، بهدف تسريع خفض الانبعاثات عبر شبكة شركائنا، بما يتماشى مع طموح استراتيجية الإمارات للحياد المناخي 2050، ودعم مستهدفات برنامج المحتوى الوطني.

ويُقيّم البرنامج أداء المقاولين وفق معايير دقيقة في مجالي الاستدامة ورعاية العمال، تشمل كثافة انبعاثات الكربون، ونسبة استخدام الطاقة المتجددة، ومعدلات إعادة التدوير، واعتماد المواد منخفضة الكربون.

ويُكافأ الأداء المتقدم بحوافز مالية وغير مالية، من بينها تسريع دورات الدفع وإتاحة برامج تدريب متخصصة، بما يشكل حافزًا ملموسًا لإدماج الاستدامة في صميم العمليات التشغيلية للشركاء.

ومن خلال ترسيخ الاستدامة في قرارات المشتريات وأداء سلسلة التوريد، يدعم البرنامج التحول نحو بيئة عمرانية أكثر مرونة وأقل كثافة كربونية، ويعزز مستويات المساءلة والتكامل والتعاون عبر كامل سلسلة القيمة.



ملخص الاستدامة

الطبيعة والتنوع البيولوجي

انعكس التزام الدار بحماية الطبيعة والتنوع البيولوجي خلال هذا العام في إطلاق مبادرات طموحة، وإبرام شراكات استراتيجية رفيعة المستوى، وتعزيز دمج مبادئ الإشراف البيئي في مختلف مراحل التطوير والتشغيل.

وينطلق هذا التوجه من قناعة راسخة بأن الدار تتمتع بموقع فريد يمكّنها من صون الموائل الطبيعية داخل المجتمعات والبيئات التي تنشط فيها، وتحويل حضورها العمراني إلى رافعة للحماية والاستعادة البيئية.

وتفخر الدار بكونها شريكًا رسميًا في مؤتمر الاتحاد الدولي لحفظ الطبيعة (IUCN) لعام 2025، في خطوة تعكس التزامها الراسخ بحماية التنوع البيولوجي، وترسّخ طموحها في تطوير أماكن مستدامة، وبناء مجمّعات مزدهرة، وصياغة مستقبل أكثر مرونة وإشراقًا للأجيال القادمة.

ولا تكتفي الدار بالامتثال للمتطلبات التنظيمية، بل تتجاوزها عبر تبني شراكات طوعية وأفضل الممارسات العالمية، بما يسهم في إرساء معايير جديدة للقطاع وتعزيز أثره الإيجابي.

ومن خلال شراكتنا مع جامعة نيويورك أبوظبي، نعمل على تحليل جودة الهواء وأنماط حركة الغبار، بهدف توسيع نطاق أنظمة الرصد البيئي وتعزيز الجاهزية والمرونة. كما خضعت جميع مشاريعنا التطويرية الجديدة لتقييمات شاملة للأثر البيئي والحصول على موافقات هيئة البيئة – أبوظبي، حيث أسهمت الدراسات المتخصصة للنباتات والحياة الفطرية المحلية في توجيه إجراءات الحماية والاستعادة والتخفيف البيئي، وضمان دمج الاعتبارات البيئية في صميم عملية التطوير.

الدار وهيئة البيئة – أبوظبي وجمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة: إشراف قائم على أسس علمية في منتزه السعديات البحري الوطني

عزّزت الدار تعاونها مع هيئة البيئة – أبوظبي وجمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة لدراسة وحماية الموائل الساحلية في منتزه السعديات البحري الوطني، الذي يحتضن أنظمة بيئية غنية وأنواعًا مهددة بالانقراض، من بينها سلاحف منقار الصقر، والدلافين، وأبقار البحر، إضافة إلى الشعاب المرجانية، وأعشاب البحر، وأشجار القرم. وترتكز هذه الشراكة على أدوات علمية متقدمة، تشمل مسوحات الحمض النووي البيئي وتقنيات التصوير المرئي تحت الماء باستخدام الكاميرات الطُعمية (BRUVs)، لرسم خرائط دقيقة للتنوع البيولوجي ورصد التغيرات البيئية. ويوفر هذا النهج إطارًا عمليًا متكاملًا للإشراف البيئي على محفظة الدار الساحلية، ويعزز في الوقت ذاته إشراك المجتمع في جزيرة السعديات ضمن جهود الحماية طويلة الأمد. ويأتي هذا البرنامج امتدادًا لالتزامنا الذي أعلناه في عام 2024 ضمن تعهد مبادرة القرم – أبوظبي، والهادف إلى حماية واستعادة النظم البيئية الزرقاء القادرة على احتجاز الكربون، بما يشمل أشجار القرم، وأعشاب البحر، والمسطحات الملحية، والحصائر الميكروبية.



ملخص الاستدامة

تحقيق قيمة مجتمعية

نؤمن بأن التقدّم الحقيقي لا يُقاس بحجم العوائد المالية فحسب، بل بعمق الأثر الإيجابي الذي نُحدثه في حياة الأفراد والمجتمعات. وفي عام 2025، رسّخنا دورنا كشريك موثوق في بناء مجتمع أكثر شمولًا ومرونة وحيوية، عبر استثمارات ومبادرات تعكس التزامًا عمليًا وطويل الأمد.

18 مليون درهم
استثمرناها عبر شراكات مع جهات حكومية وقطاع خاص وأطراف ثالثة خلال عام 2025

13,114 ساعة
من العمل التطوعي

110 ألف
مستفيد تم الوصول إليهم عبر مبادراتنا للتأثير المجتمعي

ومن دعم التعليم والمبادرات الثقافية، إلى تعزيز جودة الحياة وتوسيع فرص النمو الاقتصادي، تؤكد أعمالنا حقيقة راسخة: حين تزدهر المجتمعات، نزداد نحن ازدهارًا. ومن هذا المنطلق، نواصل تطوير أماكن تتمحور حول الإنسان، وبرامج تُطلق الطاقات الكامنة، وتجارب تثري الحياة في مختلف أنحاء دولة الإمارات وخارجها.

التركيز على العملاء

يشكّل التركيز على العملاء حجر الزاوية في رسالة الدار، والمحرك الرئيس لطموحنا في الارتقاء بكل تجربة وتقديم خدمة استثنائية عبر جميع نقاط التواصل. ويتجسد هذا الالتزام في قدرتنا على الإصغاء بعمق، والابتكار باستمرار، والاستجابة بمرونة لاحتياجات سكاننا وضيوفنا وعملائنا، بما يضمن أن تكون كل تجربة ذات قيمة حقيقية وأثر دائم.

أكاديمية تجربة العملاء: ترسيخ ثقافة مستمدة من الضيافة

أطلقنا في مطلع عام 2025 أكاديمية تجربة العملاء الداخلية بالشراكة مع أكاديمية أبوظبي للضيافة – لي روش، بهدف ترسيخ ثقافة خدمة مستمدة من مفاهيم الضيافة عبر المجموعة، ودعم استراتيجية تجربة المتعاملين في أبوظبي.

واستلهامًا من تقاليد الضيافة الإماراتية الأصيلة، تركز الأكاديمية على تصميم تجارب مميزة عند كل نقطة تواصل.

ونستهدف تدريب أكثر من 30,000 موظف مباشر وغير مباشر في قطاعات المبيعات، وإدارة المجتمعات والمرافق، والتجزئة، والضيافة، والتعليم، مع خطط لإنشاء منشأة متخصصة للأكاديمية في جزيرة ياس، بما يرسّخ ثقافة مؤسسية قوامها التميّز والاهتمام بالتفاصيل.



التواصل المجتمعي والتأثير الاجتماعي

انطلاقًا من رسالتنا الهادفة إلى تمكين الأفراد من العيش والانتماء والاستدامة، واصلت الدار في عام 2025 توسيع نطاق أثرها المجتمعي عبر استثمارات وشراكات نوعية أحدثت فرقًا ملموسًا في حياة الآلاف. فقد استثمرنا 18 مليون درهم بالشراكة مع جهات حكومية ومؤسسات من القطاع الخاص والقطاع الثالث، وقدم موظفونا أكثر من 13,114 ساعة عمل تطوعي، فيما وصل أثر مبادراتنا إلى أكثر من 100,000 مستفيد في مختلف أنحاء الدولة.

العيش

نلتزم ببناء مجتمعات نابضة بالحياة، صحية ومترابطة، تُمكّن الأفراد والعائلات من الازدهار. وينصب تركيزنا على تصميم بيئات تعزز الرفاه والسعادة والنمو الشخصي، بما يضمن أن يعيش الجميع حياة متكاملة وغنية بالفرص.

برنامج «ثرايف» للمنح الدراسية

منذ إطلاقه في عام 2022، شكّل «ثرايف» للمنح الدراسية ركيزة أساسية في إرث الدار التعليمي، مع تركيز واضح على توسيع نطاق الوصول الشامل إلى تعليم عالي الجودة. وقد استقبل البرنامج حتى اليوم 69 طالبًا عبر أربع دفعات متتالية.

وفي عام 2025، حقق البرنامج محطة مفصلية بتخريج أول ستة طلاب، في تجسيد عملي لنهجه طويل الأمد في إحداث أثر مستدام، والتزامه بمرافقة الطلبة طوال رحلتهم الأكاديمية والمهنية.

توسيع نطاق الوصول إلى التعليم من مؤسسة خلال مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية

عزّزت الدار في عام 2025 أثرها التعليمي عبر شراكات استراتيجية ضمن إطار مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية، دعمًا لكلٍ من دبي العطاء والمدارس الرقمية، بهدف تمكين الطلبة من الفئات الأقل حظًا من الوصول إلى تعليم عالي الجودة.

وبصفتها الراعي الحصري لمبادرة «العودة إلى المدرسة»، نقلت الدار نسخة عام 2025 إلى أبوظبي، حيث تم دعم نحو 10,000 طالب من خلال توزيع الحقائب المدرسية الأساسية. كما حشدت، عبر مبادرتي «العودة إلى المدرسة» ومشاريع تجديد المدارس، أكثر من 500 متطوع في أبوظبي ودبي.

وشملت جهود التجديد تطوير المرافق التعليمية في مدرسة دبي – بنات الخيرية وتجديد مدرسة الشيخ خليفة بن زايد العربية الباكستانية، بما أفاد أكثر من 3,000 طالب. واستكمالًا لهذه المبادرات، ساهمت الدار بمبلغ 500,000 درهم في مبادرة «تبرع بجهازك»، إلى جانب تبرعات عينية مستمرة بالأجهزة. وقد مكّنت هذه الجهود من تجديد وتوزيع أكثر من 200 جهاز تعليمي رقمي، لدعم 9,280 طالباً سنوياً وتوفير 37,120 سنة تعليمية تراكمية. كما جرى إعادة تدوير 50,453 جهازاً بطريقة مسؤولة، محققين بذلك أثراً بيئياً ملموساً، وداعمين في الوقت ذاته الشمول الرقمي والإدارة المستدامة للنفايات الإلكترونية.

إلهام مبتكري المستقبل عبر استدامة الفضاء والذكاء الاصطناعي

في ديسمبر 2025، تعاونت الدار للتعليم مع أكاديمية الفضاء الوطنية لتنظيم برنامج المخيم الطلابي للفضاء والاستدامة والذكاء

ملخص الاستدامة

الاصطناعي في مدرسة فيرجينيا الدولية، في مبادرة وطنية تعكس التزامنا بالتعلم المستقبلي وإعداد الجيل القادم لاقتصاد قائم على المعرفة والابتكار. وعلى مدار ثلاثة أيام، خاض الطلبة الذين تتراوح أعمارهم بين 9 و15 عامًا تجربة تعليمية تفاعلية قائمة على منهجية «فكّر–ابنِ–اختبر»، ومتوافقة مع المعايير العالمية في قطاع الفضاء.

وتضمن المخيم ثلاثة مسارات رئيسية، وهي: الفضاء والصواريخ، والفضاء والاستدامة، والفضاء والذكاء الاصطناعي بما يربط التعلم الأكاديمي بالتحديات الواقعية. وتعرّف الطلبة على آليات عمل الصواريخ، ودور تقنيات الفضاء في دعم التنمية المستدامة، وكيف يعيد الذكاء الاصطناعي تشكيل مهام الفضاء المستقبلية، إلى جانب الاطلاع على أبرز برامج الفضاء في دولة الإمارات، بما يعزز الطموحات الوطنية للوصول إلى المريخ وما بعده.

ومن خلال دمج محاور الاستدامة، مثل الاقتصاد الدائري والاستخدام المسؤول للموارد، يُسهم المخيم في تعزيز رؤية الدار الأوسع لبناء مجتمعات مرنة ومؤهلة للمستقبل. وتُجسّد هذه المبادرة كيف يمكن لشراكات التعليم أن تُحفّز الفضول والتفكير النقدي والابتكار، وهي مهارات أساسية لدعم اقتصاد الفضاء طويل الأمد في دولة الإمارات وصون مستقبلها المستدام.

توسيع نطاق الوصول إلى التعليم بالتعاون مع دبي العطاء

عزّزت الدار في عام 2025 شراكتها الاستراتيجية مع دبي العطاء لتحسين فرص الوصول إلى تعليم نوعي للطلبة من الفئات الأقل حظًا في مختلف أنحاء الدولة.

وقد حشدت أكثر من 500 متطوع للمشاركة في مشاريع تجديد المدارس ومبادرة «العودة إلى المدرسة». وأسهمت أعمال التجديد في مدرسة دبي – بنات الخيرية في تطوير البنية الصفية وتحسين المرافق التعليمية.

فيما شهد العام إطلاق مشروع تجديد مدرسة الشيخ خليفة بن زايد العربية الباكستانية في أبوظبي للمرة الأولى ضمن المبادرة، لخدمة نحو 3,000 طالب.

الانتماء

نلتزم بترسيخ شعور الانتماء عبر جميع وجهاتنا، بما يضمن أن يشعر كل فرد بالتقدير والدعم والترابط. ونحرص على تصميم مساحات جامعة تلتقي فيها خلفيات وثقافات متنوعة، وتتفاعل ضمن رؤية مشتركة تقوم على الوحدة والاحترام المتبادل والمشاركة الفاعلة.

تحول إمكانية الوصول

نعمل على تطوير منظومة متكاملة لإمكانية الوصول تشمل تدريب فرقنا، وآليات تشغيل مساحاتنا، وطبيعة تفاعل الزوار مع بيئاتنا. وفي عام 2025، أعدنا إطلاق مبادرة «الساعة الهادئة» الأسبوعية في ياس مول، مدعومة بتحديثات شاملة على عناصر إمكانية الوصول وتعزيز برامج التدريب للموظفين والمستأجرين. وشمل ذلك توفير كراسٍ متحركة عند جميع المداخل، وتدريب فرق الخطوط الأمامية على التعرف إلى مبادرة «دوّار الشمس» بوصفها رمزًا عالميًا للإعاقات غير المرئية، بما يضمن قدرة الموظفين على تقديم دعم ملائم باحترام وخصوصية في مختلف أرجاء المركز.

وبالتوازي، وسّعت الدار التزامها بمساحات الرفاه الشاملة عبر مبادرة «ويلبود» (WellPod)، التي أُطلقت لأول مرة خلال معرض إمكانية الوصول 2025 الذي كانت الدار راعيه. ويعيد هذا المفهوم ابتكار تصميم المساحات الهادئة والداعمة لخدمة الزوار الذين يعانون من فرط التحفيز الحسي أو القلق، أو يحتاجون إلى بيئة أكثر هدوءًا ضمن وجهات التجزئة المزدحمة.

ويجري حاليًا تطوير غرفة الهدوء القائمة لتتحول إلى مساحة متكاملة تضم منطقة فنية، ومساحة خارجية، ومنطقة مخصصة للأنشطة البدنية، بما يوفر خيارات أوسع للرفاه لأصحاب الهمم وعائلاتهم.

ومن المقرر إطلاق النسخة المطوّرة من «ويلبود» (WellPod) في الربع الثاني من عام 2026، في خطوة تعزز التصميم الداعم للكرامة وإمكانية الوصول عبر وجهات الدار.

وتوفر هذه المساحة بيئة مخصصة ترتكز على صون الكرامة وتعزيز الثقة، بما يمكّن الزوار من مختلف الاحتياجات من المشاركة الكاملة في الحياة المجتمعية والاستمتاع بتجربة أكثر راحة واطمئنانًا.

تمكين المشاركة عبر مساحات التفاعل المجتمعي

يعني الانتماء أيضاً إتاحة فرص حقيقية لأصحاب الهمم للمشاركة والمنافسة والتواصل ضمن المجتمع الأوسع. وفي عام 2025، واصلت الدار توسيع منصاتها المجتمعية التي تحتفي بالقدرات وتعزز الشمول وتجمع الأفراد حول تجارب مشتركة.



ومن خلال شراكتنا المستمرة مع «أبطال الأمل»، استضفنا نسختين من فعالية «ألعاب الأمل» في أكاديمية ياس الأمريكية ومنتزه ياس بارك، حيث جمعت كل فعالية نحو 100 رياضي من أصحاب الهمم و100 متطوع، إلى جانب أفراد العائلة، للمشاركة في تحديات لياقة بدنية ومنافسات كرة السلة والرجبي والرقص، وأنشطة شاملة للفئات العمرية من 5 إلى 35 عامًا.

وباعتبارها البرنامج الرئيس لمبادرة «أبطال الأمل»، توفر «ألعاب الأمل» منصة راسخة تمكّن الرياضيين من المنافسة، وبناء الثقة، والانخراط في الأنشطة الرياضية المجتمعية.

وتطمح الدار في عام 2026 إلى توسيع نطاق المشاركة، وإرساء مسار مستدام للرياضيين المتميزين من أصحاب الهمم، تأكيداً لالتزامها طويل الأمد بإمكانية الوصول والشمول في المجال الرياضي.

وإلى جانب «ألعاب الأمل»، عززت الدار أجندتها الشمولية عبر شراكات مع مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم، والأولمبياد الخاص الإماراتي، والجمعية الوطنية للتصلب المتعدد. وقد شملت هذه الجهود تمكين رواد الأعمال والمبدعين من أصحاب الهمم في مجالات الفن والأزياء والزراعة والضيافة الشاملة، من خلال فعاليات أقيمت في ETHER - ياس مول، والدار سكوير، والمعارض الخارجية، ومجتمعاتنا السكنية، إلى جانب جلسات ركوب الدراجات الشاملة وبرامج تطوير المهارات المقدمة للمدارس والمجتمعات المحلية.

ومن خلال ترسيخ معايير إمكانية الوصول في عملياتنا، وتوسيع منصات المشاركة المجتمعية، تدمج الدار مفاهيم الشمول في التصميم وتجربة العملاء والحياة اليومية. ويضمن هذا النهج أن يشعر كل فرد عبر وجهاتنا بالدعم والاحترام والتمكين للمشاركة الكاملة في المجتمع بثقة واعتزاز.

ملخص الاستدامة

الاستدامة

نركّز على بناء مجمّعات مرنة، ذات رؤية مستقبلية، ومهيأة لمواجهة تحديات الغد بثقة وكفاءة. ومن خلال إعطاء الأولوية للابتكار وترسيخ مبادئ المسؤولية البيئية، نُمكّن المجمّعات التي نطوّرها من الازدهار في ظل التحولات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية المتسارعة، بما يضمن استدامة النمو وتعزيز القدرة على التكيّف.

وفي عام 2025، عمّقت الدار التزامها بإحداث أثر اجتماعي مستدام عبر توقيع مذكرة تفاهم لمدة ثلاث سنوات مع هيئة «معاً»، خصصت بموجبها 12.5 مليون درهم لتوسيع البرامج المجتمعية القائمة وإطلاق مبادرات جديدة تدعم أجندة أبوظبي الاجتماعية و«عام المجتمع»، بما يعزز التكامل بين القطاعين العام والخاص في خدمة الأولويات الوطنية.

قرى الإمارات – مجلس الإمارات للتنمية المتوازنة

تعد الدار من الداعمين الرئيسيين لمشروع «قرى الإمارات»، المبادرة الوطنية البالغة قيمتها مليار درهم، والتي أُطلقت في عام 2021 بهدف إنشاء اقتصادات محلية مستدامة في عشر قرى ريفية على مستوى الدولة. وإلى جانب مساهمتها المالية، سخّرت الدار خبراتها التطويرية، ولا سيما من خلال مشاركتها في مشروع مدينة السلع، بما يعزز جودة الحياة والبنية التحتية المحلية. وتهدف المبادرة إلى تنشيط الاقتصادات الريفية، وتعزيز مشاركة القطاع الخاص، وترسيخ التعاون بين الجهات الاتحادية والمحلية، دعمًا لتنمية اجتماعية واقتصادية متوازنة ومستدامة.

مبادرة «مرّر العطاء» (Feed It Forward) في ياس مول

في عام 2025، أطلقت منصة Replate بالتعاون مع ياس مول مبادرة «مرّر العطاء» (Feed It Forward)، لتكون أول برنامج إنقاذ غذائي على مستوى مركز تجاري بالكامل في أبوظبي. وتوحّد المبادرة مشغلي قطاع الأغذية والمشروبات تحت مظلة واحدة للحد من الفاقد الغذائي، ودعم المجتمع، والمساهمة في جهود مواجهة تغير المناخ.

وفي نهاية كل يوم، يتم جمع فائض الطعام الصالح للاستهلاك وتخزينه في وحدات تبريد مخصصة، قبل إعادة توزيعه عبر ثلاجات ذكية تضمن سرعة الوصول وكفاءة التوزيع.

وتتولى منصة Replate قياس وتتبع الأثر البيئي والاجتماعي لكل تبرع، بما يعزز الشفافية والمساءلة. كما يحصل الموردون المشاركون على عبوات صديقة للبيئة وقابلة للتحلل وإعادة الاستخدام، لتيسير مشاركتهم في المبادرة.

وبهذا النموذج، يتحول الطعام الذي كان يُهدر خلال 24 ساعة إلى مورد مجتمعي ذي قيمة، يحدّ من الهدر ويعزز التكافل الاجتماعي.

التنمية الاجتماعية والاقتصادية

بصفتها جهة توظيف رائدة ومحركاً أساسياً في مسيرة تنويع الاقتصاد الوطني، تلتزم الدار بإعداد الجيل القادم من الكفاءات الإماراتية، والمساهمة في بناء اقتصادات محلية أكثر شمولًا ومرونة. ومن خلال برامج موجهة لتنمية الشباب وريادة الأعمال، تمكّن الدار الشركات الصغيرة والناشئة من النمو عبر توفير الموارد والإرشاد وفرص التوسع، بما يعزز منظومة أعمال متكاملة قادرة على المنافسة والاستدامة.

ويُعد برنامج المحتوى الوطني ركيزة استراتيجية ضمن رؤية الإمارات 2031، إذ يدعم تنويع الاقتصاد، ويعزز ريادة الأعمال، ويرسّخ شراكات اقتصادية طويلة الأمد. وبالنسبة للدار، يشكل البرنامج محوراً استراتيجيًا يحقق قيمة مشتركة للشركة ولأصحاب المصلحة ولمجتمع دولة الإمارات.

وأرست الدار عقود مشاريع تطويرية بقيمة 66 مليار درهم خلال عام 2025، سيتم إعادة ضخ 30 مليار درهم منها في الاقتصاد المحلي من خلال برنامج المحتوى الوطني المعتمد في دولة الإمارات.

جائزة «اصنع في الإمارات»

في أبريل 2025، حصدت الدار جائزة «اصنع في الإمارات» تقديراً لجهودها في توطين كوادرها وتنمية المواهب الوطنية، في تأكيد جديد على دورها الريادي في تعزيز فرص التوظيف المستدامة وتمكين الكفاءات الإماراتية.



دعم منظومة الشركات الناشئة Cloud Spaces – مبادرة عام المجتمع

في عام 2025، عززت Cloud Spaces التزامها ببناء منظومة أعمال مزدهرة من خلال إتاحة فرص لعملائها للتواصل والتعاون والنمو ضمن مجتمعها. وكجزء من هذه المبادرة، تم تنظيم أربع فعاليات داخلية للتواصل بين العملاء، بهدف تعريفهم بأنشطتهم وتبادل الخبرات حول مجالات تميزهم.

وشهد العام تنظيم أربع فعاليات تواصل داخلية جمعت العملاء لتبادل الخبرات والتعريف بأنشطتهم ومجالات تميزهم، بما أسهم في تحفيز الشراكات وتعزيز التكامل. وقد أثبت هذا النموذج نجاحه في الموقع الجديد في دبي مول فاونتن فيوز، كما تم تكراره في مركز المملكة بالرياض ضمن احتفالات اليوم الوطن. وتعكس هذه المبادرات نهجاً يضع المجتمع في صميم الأولويات، من خلال توفير منصات للحوار والتكامل، ودعم نمو الأعمال عبر مختلف المناطق، بما يرسّخ دور الدار كشريك فاعل في التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة.

ملخص الاستدامة

الاستثمار في قادة المستقبل

في الدار، يشكّل بناء منظومة مواهب جاهزة للمستقبل أولوية استراتيجية راسخة، إذ نؤمن بأن استدامة النمو تبدأ بالاستثمار في الإنسان. وخلال عام 2025، كثّفنا جهودنا في تطوير الكفاءات الشابة عبر برامج تدريب عملي وتجارب تعلم تفاعلية تربط المعرفة الأكاديمية بالتطبيق الواقعي. وقد انضم 56 متدربًا من جامعات ومدارس رائدة إلى الدار، حيث شاركوا في مشاريع حقيقية واكتسبوا خبرات مباشرة في بيئة عمل احترافية. كما استقبلنا 25 طالبًا من جامعة نافارا و14 طالباً من أكاديمية لي روش للضيافة، اطّلعوا خلالها على مشاريع الدار الأيقونية ونهجها القائم على الابتكار وصناعة تجارب استثنائية.

وعلى صعيد تطوير القيادات، اصطحب برنامجنا المتميّز «روّاد» 24 موظفًا عالي الأداء في رحلة تطويرية مكثفة على نمط برامج ماجستير إدارة الأعمال، جمعت بين تنمية المهارات القيادية والحصول على شهادات تخصصية مصغرة في مجالات الذكاء الاصطناعي، والتحول الرقمي، وتجربة العملاء، وتحليل البيانات. وعمل المشاركون على معالجة تحديات استراتيجية حقيقية بالتعاون مع خبراء في الابتكار، فيما حصد ثمانية من خريجي دورة 2024 ترقيات وظيفية، في مؤشر واضح على الأثر الملموس للبرنامج في تسريع الجاهزية القيادية.



تمكين كوادرنا

نلتزم بترسيخ بيئة عمل متنوعة وشاملة ومحفّزة، تُمكّن جميع الموظفين من الإسهام الفاعل والمستدام. ومن خلال برامج تدريب وتطوير متكاملة، وفرص متكافئة للنمو، ودعم مخصص لأصحاب الهمم، نضمن تمكين كوادرنا من تحقيق إمكاناتهم الكاملة.

ويستمد نجاح الدار قوته من موظفيها الذين يجسدون قيمها ورؤيتها يوميًا. ويعكس نهجنا القائم على أن «الأفراد يصنعون الثقافة» قناعة راسخة بأن الثقافة المؤسسية تنبع من السلوك والممارسة، بما يعزز التماسك الداخلي ويرسّخ رسالتنا الأوسع في إحداث أثر إيجابي في المجتمعات التي نخدمها.

ويستند هذا الالتزام بالنمو الشامل إلى استثمار متواصل في التعلّم والتطوير. ففي عام 2025، خصصت الدار 7.35 مليون درهم للتدريب الداخلي، بما أتاح فرص تطوير للمواهب على مختلف المستويات، بدءاً من الكفاءات في المراحل المهنية المبكرة وصولًا إلى القيادات العليا.

تبنّي التنوع والشمول

نعتز بالتنوع الثري في وجهات النظر والخبرات الذي يميز كوادرنا. إذ يجتمع موظفون من أعمار وجنسيات وخلفيات ومهارات متعددة لخدمة قاعدة عملاء متنوعة، وإطلاق أفكار مبتكرة تعزز تنافسية الدار وريادتها.

وترتكز ثقافتنا على الانفتاح والشمول والتعاون، حيث يُعد تكافؤ الفرص مبدأً مؤسسيًا ثابتًا، وتُتخذ إجراءات استباقية لاستقطاب وتطوير الفئات الأقل تمثيلًا. كما يواصل مشروع التحول الثقافي الشامل إعادة صياغة أسلوب عملنا، من خلال دمج القيم المؤسسية في مؤشرات الأداء الرئيسية، وضمان اتساق السلوكيات الفردية مع رسالة الدار وأهدافها الاستراتيجية. اطلع على سياسة التنوع والشمول من هنا.

وتتبنى الدار سياسة صارمة لعدم التسامح مطلقًا مع أي شكل من أشكال التمييز أو التحرش، مدعومة بأطر امتثال متينة، وعمليات تدقيق منتظمة، وبرامج تدريب توعوية شاملة. ويمكن للموظفين الإبلاغ عن أي ملاحظات أو شكاوى عبر البريد الإلكتروني أو بشكل مجهول من خلال برنامج الإبلاغ «AWARE»، بما يضمن حماية كل صوت وتعزيز ثقافة الثقة والمساءلة. اطلع على سياسة الإبلاغ من هنا.



ملخص الاستدامة

رعاية العمال

يمتد التزام الدار برعاية العمال عبر كامل سلسلة التوريد، مما انعكس إيجابياً في حياة أكثر من 100,000 عامل خلال عام 2025. وانطلاقًا من قناعة راسخة بأن رفاه العمال يشكّل أساسًا للنمو المستدام، أطلقت الدار برنامجًا متكاملًا يتجاوز المعايير السائدة في القطاع، ويضع معيارًا متقدمًا للممارسات الأخلاقية والمسؤولة في المنطقة.

وبالتعاون مع وزارة الموارد البشرية، رعت الدار احتفالات اليوم الوطني للعمال في مختلف أنحاء الدولة، في مبادرة تعكس تقديرها لإسهاماتهم وتعزز شعورهم بالانتماء والاعتزاز. وتمثل هذه الفعاليات امتدادًا لنهج مؤسسي يضع الإنسان في صميم الأولويات، ويوفر مساحات حقيقية للتفاعل والشمول. وفي إطار التزامها الأوسع بالرفاه والاستدامة الاجتماعية، نفذت الدار حزمة شاملة من المبادرات في مواقع المشاريع، ركزت على الصحة والكرامة والشمول. فقد تم توزيع 23,500 حقيبة عناية شخصية لدعم النظافة والصحة الوقائية، إلى جانب تشغيل عيادات صحية متنقلة قدمت فحوصات للأسنان والنظر، بما يعزز الوصول إلى الخدمات الطبية الأساسية.

لِتعزيز الوصول إلى الخدمات الطبية الأساسية، تم نشر عيادات صحية متنقلة في مواقع المشاريع، لتقديم فحوصات الأسنان والبصر للموظفين.

كما نُظّمت جلسات يوغا لدعم الصحة النفسية والجسدية، ومساعدة العمال على إدارة ضغوط العمل اليومية وتعزيز رفاههم العام. وشملت البرامج كذلك جلسات توعوية حول الوقاية من السرطان وأهمية الكشف المبكر، إضافة إلى تشجيع المشاركة في الأنشطة الرياضية واللياقة البدنية لترسيخ بيئة عمل نشطة وصحية.

كما تم تشجيع العمال على المشاركة في الأنشطة الرياضية وأنشطة اللياقة البدنية، بما يعزّز قوة عاملة نشطة وصحية. ولتعزيز التفاعل المجتمعي، أُقيمت أمسيات ثقافية أتاحت للعمال إبراز مواهبهم في الموسيقى والغناء والرقص، بما أسهم في رفع الروح المعنوية وتعميق الإحساس بالانتماء.

وتضمن الدار سماع صوت كل عامل من خلال منصة رعاية مجهولة الهوية تتيح تقديم الملاحظات والمخاوف بسرية وأمان، مدعومة بعمليات تدقيق دورية لمراقبة معايير الرعاية وضمان التزام جميع المقاولين والشركاء بأعلى معايير السلامة والمعاملة العادلة.

كما يتيح نظام التظلمات للعمال في أعمال الإنشاء والتشغيل والصيانة الإبلاغ مباشرة إلى الدار عن أي مخاوف تتعلق بالرعاية. وفي عام 2025، تم توسيع نطاق النظام ليشمل 25 جهة، مما أتاح الوصول إلى 48,000 عامل،

مع التعامل الفوري والشفاف مع جميع البلاغات، وتحقيق نسبة إغلاق بلغت 79%.

وتُعد رعاية العمال عنصرًا محوريًا في برنامج الحوافز المطبق على المقاولين، حيث ترتبط المكافآت المالية وغير المالية بالأداء في هذا المجال. ويخضع كل مقاول جديد لعملية تأهيل مسبق دقيقة، تشمل متطلبات برنامج المحتوى الوطني، بما يضمن مواءمته مع قيم الدار ومعاييرها الصارمة في حماية العمال وصون كرامتهم.



ملخص الاستدامة

بناء إرث مسؤول

تواصل الدار ترسيخ مكانتها كجهة رائدة وموثوقة في مجالات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، من خلال إرساء معايير متقدمة للسلوك الأخلاقي، وتعزيز الحوكمة الرشيدة، والابتكار في إدارة سلسلة التوريد على مستوى المنطقة، بما يعكس التزامًا مؤسسيًا طويل الأمد بالمساءلة والشفافية والاستدامة.

0.02 معدل إصابات الوقت الضائع (LTIFR)

(أقل بكثير من الهدف السنوي المحدد عند ≥ 0.35)

من 1 مليون إلى 60 مليون

ساعة عمل آمنة عبر مشاريع متعددة

الصحة والسلامة والرفاه

نضع حماية جميع العاملين في مشاريعنا وزوارها في صدارة أولوياتنا. ويستند نهجنا إلى سياسة موحدة للصحة والسلامة المهنية على مستوى المجموعة (OSH) (انه أرقا)، مدعومة بنظام إدارة معتمد ومتوافق مع معيار ISO 45001. ويتجاوز هذا الإطار حدود الامتثال التنظيمي، إذ يحدد بوضوح الأدوار والمسؤوليات، ويعتمد مزيجًا من مؤشرات الأداء الاستباقية والتفاعلية، ويكرّس دورة تحسين مستمر تشمل تحديد المخاطر وتقييمها، ووضع تدابير التخفيف، والتدريب، والمراقبة، والتحقق عبر كامل محفظتنا.

حملة السلامة الصيفية – مشروع الريمان 3

مع بداية موسم الصيف، أطلقت إدارة الصحة والسلامة المهنية حملة متكاملة للوقاية من الإجهاد الحراري، بهدف حماية العمال خلال فترات ارتفاع درجات الحرارة. وقد مكّنت هذه المبادرة فرق المشاريع من تقييم المخاطر بشكل استباقي وتخصيص الموارد بكفاءة. وشملت الإجراءات اعتماد فترات تأقلم تدريجية للعمال الجدد والحاليين، وتنفيذ برامج توعية متخصصة بالتعاون مع جهات خارجية، وتوفير مياه شرب باردة ومكملات للترطيب، وإنشاء ملاجئ استراحة مؤقتة، وتجهيز مرافق لإعادة التأهيل.

ولضمان الامتثال الكامل وكفاية التدابير المتخذة، عملت الدار عن كثب مع جميع الأطراف المعنية لإعداد خطة شاملة للسلامة الصيفية مدعومة بتقييمات دقيقة للمخاطر.

وأسهم هذا النهج التعاوني في تحديد المخاطر المرتبطة بالحرارة وتطبيق تدابير وقائية متوافقة مع متطلبات وزارة الموارد البشرية، بما يعزز صحة القوى العاملة ويكرّس التميز التشغيلي.

ومن خلال هذه الجهود المتكاملة، أرست الدار ثقافة سلامة راسخة تقوم على الوقاية، والتعاون، والتحسين المستمر، لضمان الالتزام بأعلى معايير الصحة والرفاه في جميع مشاريعها وعملياتها.



ملخص الاستدامة

تسريع الابتكار

في عام 2025، واصلنا دفع حدود الممكن عبر تحويل الأفكار الطموحة إلى حلول عملية تعيد صياغة ملامح البيئة العمرانية في أبوظبي وخارجها. ويستند نهجنا إلى البحث العلمي، وتبني التقنيات المتقدمة، وتسخير التفكير الإبداعي، لضمان أن يترجم كل ابتكار إلى قيمة اجتماعية وبيئية ملموسة وقابلة للقياس.

الريادة في الطباعة ثلاثية الأبعاد

سجّلت الدار إنجازًا نوعيًا بتنفيذ بوابات دخول مطبوعة بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في أبوظبي، في خطوة وضعت معيارًا جديدًا للقطاع. ويعكس هذا التطور قدرتنا على دمج التصميم المتقدم مع ممارسات البناء المستدام، بما يسهم في خفض هدر المواد وتسريع الجداول الزمنية للتنفيذ.

وبعد استكمال التقييمات الفنية اللازمة، واصلنا توسيع نطاق اعتماد هذه التقنية، حيث تم تنفيذ اثنتين من أصل خمس بوابات في إحدى مجتمعاتنا باستخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد. وننظر إلى هذه التقنيات بوصفها رافعة استراتيجية لتعزيز الكفاءة، وتقليص مدد التنفيذ، وخفض استهلاك الموارد، تمهيدًا لاعتماد أوسع عبر محفظة أصولنا.



الحياة الذكية في سعديات غروف

في إطار شراكتنا مع «سيمنس»، أطلقنا أول نظام لإدارة المناطق الذكية قائم على الحوسبة السحابية في دولة الإمارات ضمن مشروع «سعديات غروف» — الوجهة الثقافية والتجارية البارزة في أبوظبي. ويعتمد النظام على تحليلات مدعومة بالذكاء الاصطناعي، وأجهزة استشعار إنترنت الأشياء، ونماذج التوأم الرقمي، لرفع كفاءة استهلاك الطاقة، ومراقبة جودة الهواء، وتعزيز معايير السلامة، وتقديم تجربة معيشية أكثر تخصيصًا واستدامة.

ولا تمثل هذه المبادرة مجرد تحديث تقني، بل تؤسس لنموذج تطوير عمراني ذكي ومستدام قابل للتوسع عبر محفظة الدار، ومتسق مع مسارنا لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري، بما يعزز جاهزية مدن المستقبل ويكرّس الابتكار كمحرّك أساسي للنمو المستدام.



ملخص الاستدامة

سلسلة توريد مستدامة

يتجسد التزامنا ببناء الثقة المجتمعية عبر مختلف جوانب عملياتنا، من إطلاق أول برنامج حوافز للاستدامة في سلسلة التوريد على مستوى دولة الإمارات، إلى ضمان إخضاع 100% من الموردين لعمليات فحص دقيقة للامتثال والنزاهة. ويعكس هذا النهج قناعة راسخة بأن سلاسل الإمداد المسؤولة تمثل ركيزة أساسية لتحقيق أثر مستدام طويل الأمد.

وتواصل منظومة المشتريات لدينا دمج اشتراطات صارمة في مجالات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، بدءًا من التأهيل المسبق، ومرورًا بشروط تعاقدية مُلزمة بمعايير رعاية العمال والامتثال لمتطلبات الاستدامة. ويُلزم الاستشاريون والمقاولون بتقديم خطط صافي الانبعاثات الصفري وتقارير التقدم ذات الصلة، بما يؤثر مباشرةً على تقييمهم ضمن عمليات العطاءات. ويضمن هذا الإطار مواءمة جميع الشركاء مع مستهدفات الدار المناخية، إلى جانب تحفيز الابتكار في التصميم واختيار المواد منخفضة الكربون.

100%

من الموردين خضعوا للفحص لضمان الامتثال لمعايير الدار في الاستدامة ورعاية العمال.

جميع مقاولي الفئة الأولى

تلقوا تدريبًا متخصصًا على متطلبات الاستدامة، مدعومًا بجلسات تنشيطية موجهة للموردين الأعلى تعرضًا للمخاطر.

Elevate Procurement – بناء نموذج موحّد ورقمي للمشتريات

أطلقت الدار المرحلة الأولى من برنامج Elevate لتحويل بيئة المشتريات من نموذج مجزأ يعتمد على أنظمة متعددة وإجراءات يدوية، إلى نموذج تشغيلي موحّد ومعياري قائم على الرقمنة والحوكمة المتقدمة.

ومن خلال الاستفادة من منصة Oracle Fusion، تم توحيد بيانات الموردين من 11 نظامًا سابقًا ضمن 12,000 سجل منقح، ورقمنة عمليات التأهيل وطرح المناقصات، وترسيخ أطر الحوكمة عبر موافقات قائمة على النظام وتقديرات تكاليف مدعومة بالذكاء الاصطناعي.

وقد أسفرت المرحلة الأولى، بدعم قوي من الفرق الداخلية والموردين، عن تعزيز مستويات الحوكمة، وخفض الجهد اليدوي، وبناء قاعدة بيانات مركزية متينة، تمهيدًا لتوسيع نطاق القدرات الرقمية وتطبيقات الذكاء الاصطناعي في المرحلة الثانية من البرنامج عبر سلسلة التوريد.

ترسيخ الحوكمة البيئية والاجتماعية والحوكمة المؤسسية

ترتكز رحلتنا في الاستدامة على حوكمة قوية، وممارسات شفافة، وإشراك شامل لأصحاب المصلحة.

وعلى المستوى الهيكلي، يوفر مجلس إدارة الدار إشرافًا محوريًا على القضايا المرتبطة بالاستدامة، بما في ذلك متابعة التقدم المحرز في تنفيذ الالتزامات. وتضمن المراجعات الفصلية للاستدامة، إلى جانب الاجتماعات المخصصة لمناقشة موضوعات محددة ضمن الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، بقاء المجلس منخرطًا بفعالية في هذا الملف. كما تخضع جميع الإجراءات الجوهرية المتعلقة بالاستدامة لمناقشات واعتمادات من قبل المجلس. ونظرًا لتصنيف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية كفئة رئيسية ضمن المخاطر الاستراتيجية، يتم رفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة بشأن مستويات التعرض للمخاطر، وخطط التخفيف، وحدود تقبّل المخاطر عبر مختلف الإدارات.

حوكمة الاستدامة

ترتكز منظومة حوكمة الاستدامة في الدار على إشراف مؤسسي مباشر من مجلس الإدارة، الذي يضطلع بمسؤولية متابعة قضايا الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ومراجعة التقدم المحرز بصورة ربع سنوية، إلى جانب اعتماد جميع الإجراءات الجوهرية ذات الصلة. وتُصنّف هذه الحوكمة ضمن المخاطر الاستراتيجية الرئيسة، مع رفع تقارير دورية إلى المجلس حول مستويات التعرض للمخاطر، وخطط التخفيف، وحدود تقبّل المخاطر، بما يضمن إدارة متوازنة ومسؤولة للأولويات الاستراتيجية.

ويتولى التنفيذ اللجنة التنفيذية للمجموعة، بدعم من الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة، وبإسناد من المنتدى الاستراتيجي للاستدامة— وهو كيان يجمع بين الوحدات والإدارات ويعزز تكامل الاستراتيجية عبر تبادل الخبرات وتوحيد الجهود. كما يضطلع قسم الاستدامة والمسؤولية المجتمعية بدور محوري في تنسيق التنفيذ، ورفع التوصيات إلى اللجنة التنفيذية والمجلس، بما يكفل الاتساق المؤسسي وترسيخ المساءلة.

ويقوم مكتب إدارة المشاريع المؤسسية بدمج الاستدامة ضمن الإطار الاستراتيجي العام للدار، ومتابعة مؤشرات الأداء ورفع تقاريره مباشرة إلى اللجنة التنفيذية والمجلس. وتُعزَّز هذه المنظومة عبر ربط مؤشرات الأداء ببطاقات تقييم الإدارة والمكافآت الفردية، بما يكرّس المساءلة على جميع المستويات، ويشمل إدماج الأهداف المناخية ضمن حوافز كبار التنفيذيين، تأكيدًا لالتزام الدار بتحويل استراتيجيتها المستدامة إلى نتائج ملموسة وقابلة للقياس.

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير

أسئلة وأجوبة

تطوير وجهات تواكب المستقبل في دولة الإمارات









جوناثان إيمري
يستعرض الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير، أداء المنصة وأبرز الأولويات التي ترسم ملامح المرحلة المقبلة من النمو، في ظل زخم قوي يشهده القطاع وثقة متنامية من العملاء والمستثمرين محلياً وعالمياً.

Q كيف تقيّمون سوق العقارات السكنية في دولة الإمارات خلال عام 2025، وما انعكاسات ذلك على أداء الدار للتطوير؟

A واصل سوق العقارات السكنية في دولة الإمارات أداءه القوي خلال عام 2025، مدعوماً بأسس اقتصادية متينة، ونمو سكاني مستدام، ومستويات مرتفعة من الثقة لدى المستخدمين النهائيين والمستثمرين على حد سواء. كما أسهمت البيئة المستقرة والمحفّزة للأعمال، وجودة الحياة العالية، والاستثمارات المستمرة في البنية التحتية الوطنية، في تعزيز جاذبية الدولة للمقيمين الجدد.

وفي هذا السياق، حافظت الدار للتطوير على مستويات طلب قوية عبر المشاريع الجديدة والوحدات الجاهزة، بما يعكس استراتيجيتنا القائمة على تنويع المنتجات وتوسيع قاعدة العملاء.

وترافق هذا الطلب مع منهجية تنفيذ منضبط، حيث أسهم النمو المتواصل في حجم الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية في دعم وتيرة التسليم وتعزيز الزخم التشغيلي.

وفي أبوظبي، شكّلت المشاريع السكنية المتميزة في جزيرة السعديات وجزيرة ياس، إلى جانب إطلاق أولى المشاريع في جزيرة فاهد، الركيزة الأساسية للمبيعات خلال العام. وتجسّد هذه الوجهات نهج الدار في تطوير مجمّعات متكاملة تجمع بين المساكن عالية الجودة، والمرافق المصممة بعناية، وسهولة الربط، بما يدعم أنماط حياة نابضة بالحيوية.

وشهد العام تنفيذ صفقتين بارزتين عكستا بوضوح الثقة المتنامية في سوق أبوظبي العقاري وجاذبيته المتزايدة. فقد أسهم بيع مبنى سكني ضمن مشروع «ممشى جاردنز» إلى شركة «غاو كابيتال بارتنرز»، التي تتخذ من هونغ كونغ مقراً لها، في تسليط الضوء على تنامي اهتمام المستثمرين المؤسسيين بالقطاع العقاري في الإمارة. كما أنجزت الدار صفقة بيع قصر فائق الفخامة مكوّن من ثماني غرف نوم في «فايا السعديات» بقيمة 400 مليون درهم، لتسجّل بذلك أعلى صفقة سكنية في تاريخ أبوظبي، وتضع معياراً جديداً لسوق العقارات الفاخرة في الإمارة. وتعكس هذه الصفقة الطلب المتزايد من أصحاب الثروات العالية، لا سيما في ظل ترسّخ مكانة أبوظبي كمركز مالي عالمي رئيسي.

وفي دبي، واصلت شراكتنا الاستراتيجية مع دبي القابضة تحقيق تقدم متسارع. وتجمع هذه الشراكة بين نقاط القوة التكاملية للطرفين، وقد أتاحت لنا توسيع محفظة منتجاتنا في الإمارة عبر ثلاثة مجمّعات رئيسية حتى الآن، هي «جنان» و«آثلون» و«ذا وايلدز»، والتي لاقت صدىً واسعاً لدى السكان والمشترين الدوليين على حد سواء. كما أن إضافة قطعتي أرض جديدتين إلى نطاق المشروع المشترك مطلع عام 2026 تعزّز هذه الشراكة المحورية، وتمثل محطة جديدة في مسار توسع الدار الاستراتيجي وحضورها طويل الأمد في واحدة من أبرز الوجهات العالمية للاستثمار والعيش.

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير

وبصورة عامة، ظل الطلب قوياً في مختلف وجهاتنا الرئيسية في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة، ما يعكس قدرتنا على تصميم وتنفيذ مشاريع تتماشى بدقة مع تطلعات العملاء المتغيرة، وتدعم استدامة النمو على المدى الطويل.

Q ماذا يمثّل إطلاق جزيرة فاهد كوجهة جديدة بالنسبة للدار ولإمارة أبوظبي؟

A تمثّل جزيرة فاهد بالنسبة لنا محطة مفصلية في مسيرة الدار بصفتها مطوراً ومصمماً للوجهات المتكاملة، وبما ينسجم مع رؤية إمارة أبوظبي للتنمية العمرانية المستدامة. ويرتكز المخطط الرئيسي للجزيرة على مفاهيم الاستدامة وجودة الحياة والعافية، من خلال تطوير وجهة ساحلية راقية تجمع بين المساحات الطبيعية الرحبة، والبنية التحتية التعليمية والصحية، ومرافق الضيافة، بما يرسخ بيئة سكنية متوازنة ومتكاملة.

ويعزز الموقع الاستراتيجي لجزيرة فاهد، الواقع بين جزيرتي السعديات وياس، مسار تطوير ممر ساحلي مترابط يشكّل إحدى أكثر المناطق السكنية جاذبية في الإمارة. ومن منظور التطوير، تستند جزيرة فاهد إلى كامل منظومة قدرات الدار في التخطيط والتصميم والتنفيذ، ما يتيح لنا تطوير وجهة واسعة النطاق وفق نهج مرحلي منضبط يراعي الجودة والاستدامة على المدى الطويل.

ويجسّد حصول الجزيرة على شهادة «فيتويل»، إلى جانب التصنيف البلاتيني ضمن شهادة LEED للمعايير المسبقة للمدن والمجتمعات، التزامنا الراسخ بإرساء معايير عالية للتصميم المستدام والمتمحور حول رفاه الأفراد. وقد انعكس هذا التوجه في الإقبال القوي من العملاء، حيث حققت مشاريع جزيرة فاهد مبيعات بقيمة 8.1 مليار درهم خلال عام 2025. ونظراً لحجم المشروع وأفقه التطويري طويل الأمد، ستبقى جزيرة فاهد عنصراً محورياً في محفظة مشاريع الدار في أبوظبي خلال السنوات المقبلة.

Q كيف تستجيب الدار للطلب من المشترين الدوليين؟

A لا يزال المشترون من خارج الدولة والمقيمون من الوافدين يشكلون نسبة مؤثرة من قاعدة عملائنا، حيث مثّلوا 77% من إجمالي المبيعات في دولة الإمارات خلال عام 2025. ولدعم هذا الطلب، عززنا تفاعلنا من خلال منصة «عالم الدار»، التي توفر واجهة رقمية موحدة للوسطاء والمشترين عبر الأسواق العالمية. ويُعد ذلك ميزة تنافسية أساسية، تمكّننا من ربط العملاء عبر مختلف المناطق الجغرافية بالمنتجات المتميزة، ودعم عمليات الإطلاق الناجحة، وإدارة المعاملات بكفاءة وعلى نطاق واسع.

كما تلعب شركاتنا التابعة الدولية دوراً مهماً في ربط العملاء بالفرص المتاحة عبر الأسواق المختلفة. ومن خلال توجيه المشترين نحو الدار في دولة الإمارات، و«لندن سكوير» في المملكة المتحدة، و«سوديك» في مصر، نعزز الارتباط بالعلامة التجارية ونعمّق فهمنا لسلوك العملاء عبر المناطق، بما يسهم في توجيه تصميم المنتجات واستراتيجية الإطلاق.

Q كيف تنوّع الدار محفظة مشاريعها التطويرية؟

A يشكّل التنويع ركيزة أساسية في إدارة وتوسيع محفظة مشاريع الدار التطويرية، بما يضمن مرونتها عبر مختلف دورات السوق وقدرتها على تلبية تطلعات شرائح واسعة من العملاء. وتواصل الدار تحقيق توازن مدروس بين المشاريع الفاخرة والراقية، ومنتجات الإسكان متوسط التكلفة والميسور، إلى جانب مجمعّات وأنماط حياة متنوعة، عبر وجهات متعددة ونطاقات سعرية مختلفة.

وأصبحت المشاريع السكنية التي تحمل علامات تجارية عنصراً محورياً ضمن مزيج منتجات الدار، من خلال شراكات استراتيجية مع علامات ضيافة ونمط حياة عالمية مرموقة، تتيح تقديم مشاريع متميزة ترتكز إلى معايير تصميم وخدمات معتمدة عالمياً. وقد أسهمت الشراكات مع علامات مثل «ماندارين أورينتال» و«نوبو» و«متحف اللوفر أبوظبي» في توسيع قاعدة المشترين وتعزيز المكانة النوعية لوجهات الدار. وفي عام 2025، أطلقت الدار مشروع «والدورف أستوريا ريزيدنسز ياس»، كأول مشروع سكني يحمل علامة تجارية في جزيرة ياس، والذي شهد إقبالًا قوياً منذ إطلاقه.

وبالتوازي مع ذلك، تواصل الدار تعزيز حضورها في فئتي الإسكان متوسط التكلفة والميسور، مدفوعةً بالنمو السكاني المتواصل. وتأتي مشاريع مثل «الريمان» لتلبية احتياجات العائلات الشابة والمهنيين، وقاعدة واسعة من المستخدمين النهائيين، مع الحفاظ على تركيز الدار على الجودة، وصناعة المكان، وتعزيز القيمة المجتمعية طويلة الأمد.

ويضمن هذا النهج المتوازن عبر فئات المنتجات والوجهات والنطاقات السعرية بقاء محفظة مشاريع الدار التطويرية متنوعة، وقابلة للتوسع، ومهيأة لاقتناص الفرص عبر أسواقها الرئيسية.

Q ما هي أولوياتكم مع التطلع إلى عام 2026؟

A مع تسجيل حجم الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية للمجموعة مستوى قياسياً بلغ 71.7 مليار درهم بنهاية العام 2025، تنصبّ أولويتنا الرئيسية على التنفيذ المنضبط وتسليم هذه المشاريع بكفاءة عالية، من خلال إدارة فعّالة للمقاولين، والدلتزام بالجداول الزمنية، وتعزيز توظيف الأدوات الرقمية وتقنيات الذكاء الاصطناعي في مجالات التنبؤ، وإدارة البرامج، والتصميم.

وخلال عام 2026، سنواصل إطلاق مجمّعات جديدة في أبرز وجهات أبوظبي، بما في ذلك جزيرة السعديات، وجزيرة ياس، وجزيرة فاهد، إلى جانب المضي قدماً في تطوير مراحل ومشاريع إضافية في دبي ضمن نطاق الشراكة الاستراتيجية مع دبي القابضة، مدعومة بإضافة قطع أراضٍ جديدة إلى المشروع المشترك. كما تظّل إعادة تعزيز محفظة الأراضي في أسواقنا الأساسية أولوية استراتيجية لدعم استدامة ونطاق أعمال التطوير على المدى الطويل.

وبالتوازي مع ذلك، سنبدأ تنفيذ الأعمال التمهيدية وأعمال البنية التحتية في مشروع المنطقة الشمالية من جزيرة الماريه، حيث تقود الدار للتطوير أعمال التخطيط الرئيسي للمشروع، تمهيداً لانطلاقه في عام 2026. ويُعد هذا المشروع توسعاً استراتيجياً طويل الأمد لمحفظة الدار التطويرية، ويسهم في دعم النمو المتواصل للمركز المالي العالمي في أبوظبي، أحد المحركات الرئيسية للاقتصاد المحلي.

وإلى جانب أنشطة التطوير بغرض البيع، نواصل دعم استراتيجية الدار للتطوير والاحتفاظ، عبر تسليم أصول سكنية ومتعددة الاستخدامات عالية الجودة، بما يعزز تدفقات الدخل المتكرر على المدى الطويل. ويشكّل التكامل الوثيق بين أعمال الدار للتطوير والدار للاستثمار إحدى الركائز الأساسية لقوة نموذج أعمال المجموعة.

وعلى الصعيد الدولي، سنواصل تنمية منصاتنا الخارجية، حيث حققت كل من «لندن سكوير» و«سوديك» أداءً قوياً خلال عام 2025، ومن المتوقع أن تسهما بشكل أكبر خلال المرحلة المقبلة عبر نشاط تطويري مستدام وتوسيع قاعدة العملاء، إلى جانب الزخم المستمر لأعمالنا في دولة الإمارات. ويظل التنويع عبر الأسواق الجغرافية، وفئات المنتجات، وشرائح العملاء عاملًا أساسياً في تعزيز مرونة الدار للتطوير وقدرتها على تجاوز دورات السوق المختلفة.

1 ماندارين أورينتال ريزيدنسز، أبوظبي



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير

تنفيذ منضبط يقود إلى أداء قياسي

حققت الدار للتطوير أداءً مالياً قياسياً خلال عام 2025، مدفوعة بزخم نمو قوي عبر قطاعات أعمالها الرئيسية، والتي تشمل التطوير العقاري والمبيعات، المسؤول عن تطوير وتسويق محفظة أراضي الدار؛ وخدمات إدارة المشاريع (الدار للمشاريع)، التي تتولى تنفيذ وإدارة مشاريع الإسكان والبنية التحتية الحكومية الحيوية في دولة الإمارات؛ إلى جانب الأعمال الدولية التي تشرف على عمليات «سوديك» في جمهورية مصر العربية و«لندن سكوير» في المملكة المتحدة.

وشهد العام سلسلة من الإطلاقات المتميزة في دولة الإمارات، والتي لاقت طلباً قوياً من المشترين المحليين والدوليين على حد سواء، بما يعكس المكانة المتقدمة للدولة كوجهة عالمية جاذبة للاستثمار العقاري. وفي الوقت ذاته، واصلت منصتا «لندن سكوير» و«سوديك» توسيع نطاق أعمالهما، فيما واصلت منصة الدار للمشاريع، القائمة على تحصيل الرسوم، الاستفادة من محفظة قوية من التكليفات الحكومية لتطوير وإدارة مشاريع البنية التحتية والعقارات.

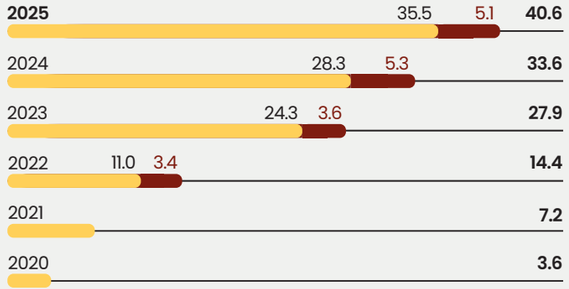
وارتفعت إيرادات التطوير على مستوى المجموعة بنسبة 58% على أساس سنوي لتصل إلى 24.8 مليار درهم خلال عام 2025، فيما سجلت مبيعات التطوير مستوى قياسياً جديداً بلغ 40.6 مليار درهم، مدعومة بالطلب القوي على الوحدات القائمة والإطلاقات الجديدة على حد سواء.

كما ارتفعت الإيرادات المتراكمة لمشاريع التطوير إلى مستوى تاريخي بلغ 71.7 مليار درهم بنهاية عام 2025، مقارنة بـ 54.6 مليار درهم في نهاية عام 2024، ما يوفر رؤية واضحة وقوية للإيرادات المستقبلية.

ويواصل تركيز الدار على التميز التشغيلي، والتحول الرقمي، والارتقاء بتجربة العملاء تعزيز موقعها التنافسي. إذ تدعم المنصات الرقمية المتكاملة رحلة العميل منذ مرحلة الاستكشاف وحتى التسليم، فيما تسهم الرؤى المستندة إلى البيانات في رفع كفاءة التنفيذ وتحسين جودة اتخاذ القرار عبر مختلف أنشطة الأعمال، بما يمكّن الدار للتطوير من العمل على نطاق واسع مع الحفاظ على أعلى معايير الجودة.

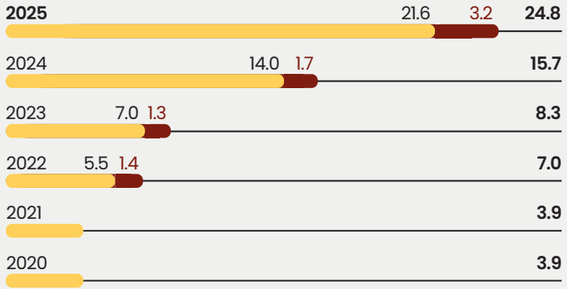
مبيعات المجموعة (درهم إماراتي)

40.6 مليار



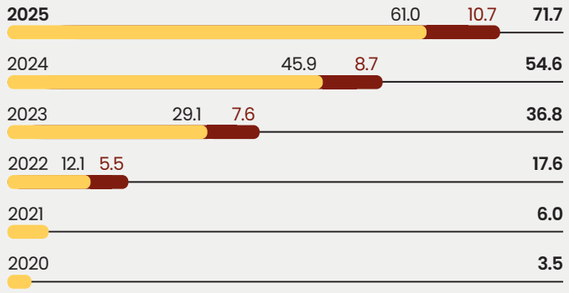
الإيرادات (درهم إماراتي)

24.8 مليار



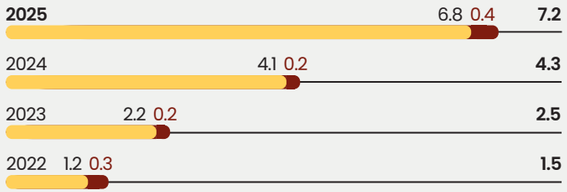
إجمالي الإيرادات المتراكمة للمجموعة (درهم إماراتي)

71.7 مليار



الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)

7.2 مليار



دولة الإمارات العربية المتحدة
دولياً

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > دولة الإمارات العربية المتحدة

دولة الإمارات العربية المتحدة

نظرة عامة على إطلاقات المشاريع في

يناير



منارة ليفينج III
جزيرة السعديات، أبوظبي

فبراير



ذا وايلدز
دبي (بالشراكة مع دبي القابضة)

مايو



والدورف أستوريا ريزيدنسز ياس
جزيرة ياس، أبوظبي

يونيو



شاطئ فاهد ريزيدنسز
جزيرة فاهد، أبوظبي



ذا بيتش هاوس
جزيرة فاهد، أبوظبي

أغسطس



شاطئ فاهد تيراسيز
جزيرة فاهد، أبوظبي

سبتمبر



رايز من أثلون
دبي (بالشراكة مع دبي القابضة)



الديم تاون هومز
أبوظبي

أكتوبر



ياس ليفينج
جزيرة ياس، أبوظبي



ذا رو السعديات
جزيرة السعديات، أبوظبي

نوفمبر



ياس ريفا ريزيدنسز
جزيرة ياس، أبوظبي

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > دولة الإمارات العربية المتحدة

دولة الإمارات العربية المتحدة

واصلت الدار للتطوير، في سوقها الرئيسية، تحقيق أداء استثنائي خلال عام 2025، مدفوعةً ببيئة اقتصادية كلية مواتية، ونمو سكاني مستدام، ومستويات راسخة من ثقة المستهلكين. وبلغ إجمالي المبيعات في دولة الإمارات 35.5 مليار درهم، مسجلًا أعلى مستوى في تاريخ المجموعة، في انعكاس مباشر للطلب القوي على الإطلاقات الجديدة، إلى جانب الوتيرة الصحية لاستيعاب المخزون القائم عبر مشاريع أبوظبي ودبي ورأس الخيمة.

وامتد هذا الزخم ليشمل شرائح متنوعة من العملاء، ونطاقات سعرية متعددة، وأنماطاً مختلفة من المنتجات السكنية، حيث شكّل المشترون الدوليون والمقيمون من غير المواطنين 77% من إجمالي مبيعات الدولة خلال العام، بما يؤكد الجاذبية العالمية المستمرة لوجهات الدار، بالتوازي مع الطلب القوي والمستقر من المواطنين الإماراتيين.

وارتفعت الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية بدولة الإمارات إلى مستوى قياسي بلغ 61 مليار درهم بنهاية العام، مع متوسط مدة تنفيذ قدرها 27 شهراً، ما يوفر رؤية واضحة للإيرادات المستقبلية ويعزز استدامة الزخم في عمليات التسليم. وقد أسهم نجاح الإطلاقات الأخيرة في رفع إجمالي التحصيلات النقدية خلال العام إلى 15.4 مليار درهم، فيما بلغ إجمالي الأرصدة النقدية في حسابات الضمان 18.0 مليار درهم.

وشهد عام 2025 سلسلة من الإطلاقات الناجحة عبر محفظة الدار في دولة الإمارات، في دلالة واضحة على الطلب المستدام على المشاريع السكنية عالية الجودة. وخلال العام، أطلقت الدار للتطوير 11 مشروعاً جديداً، تنوعت بين مساكن فاخرة تحمل علامات تجارية عالمية، ومجمّعات سكنية متكاملة تستهدف العائلات الإماراتية، بما يلبي تطلعات واحتياجات شريحة واسعة من العملاء.

المشاريع الجديدة
11

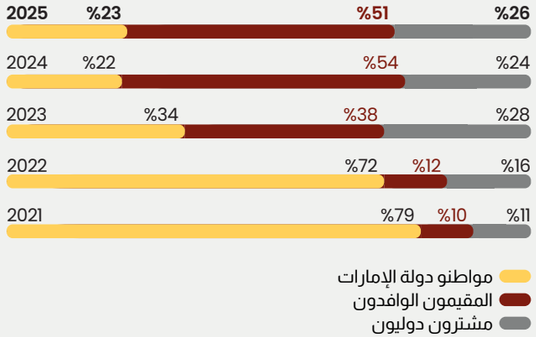
الوحدات المباعة
7,536

الوحدات المطروحة
7,078

الوحدات المُسلّمة
857

إجمالي مبيعات الإمارات (درهم إماراتي)
35.5 مليار

التركيبة الديموغرافية للمبيعات - الإمارات





نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > دولة الإمارات العربية المتحدة

محفظة الأراضي في دولة الإمارات

تدير شركة الدار للتطوير محفظة أراضٍ واسعة في دولة الإمارات العربية المتحدة تبلغ مساحتها 59.5 مليون متر مربع كما في نهاية عام 2025، موزعة على مناطق استثمارية رئيسية في أبوظبي ودبي ورأس. وتوظف الشركة هذه الموارد بكفاءة عالية لتعظيم القيمة من خلال تطوير المخططات الرئيسية للوجهات المتكاملة، وتنفيذ المشاريع التطويرية النوعية، وإبرام الاستثمارات الاستراتيجية.

ومنذ عام 2023، اتخذت الدار خطوات نوعية لإعادة تعزيز محفظة أراضيها بشكل استراتيجي، دعماً لخططها التوسعية المستقبلية. ففي أبوظبي، شملت هذه الخطوات الاستحواذ على جزيرة فاهد، إضافة إلى جزيرة تقع بين مرسى السعديات وجزيرة الريم (السعديات الصغرى)، وأخرى بين جزيرة ياس ومنطقة الراحة (ياس الصغرى)، بما يرسخ مكانة الشركة كمطور رئيسي للوجهات الساحلية والجزر الحيوية في الإمارة.

كما يشمل المشروع المشترك الاستراتيجي الذي تأسس في عام 2025 بين الدار ومبادلة لتوسعة المنطقة المالية في أبوظبي، تطوير ما يقارب 500 ألف متر مربع من الأراضي في شمال جزيرة الماريه، بقيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 60 مليار درهم.

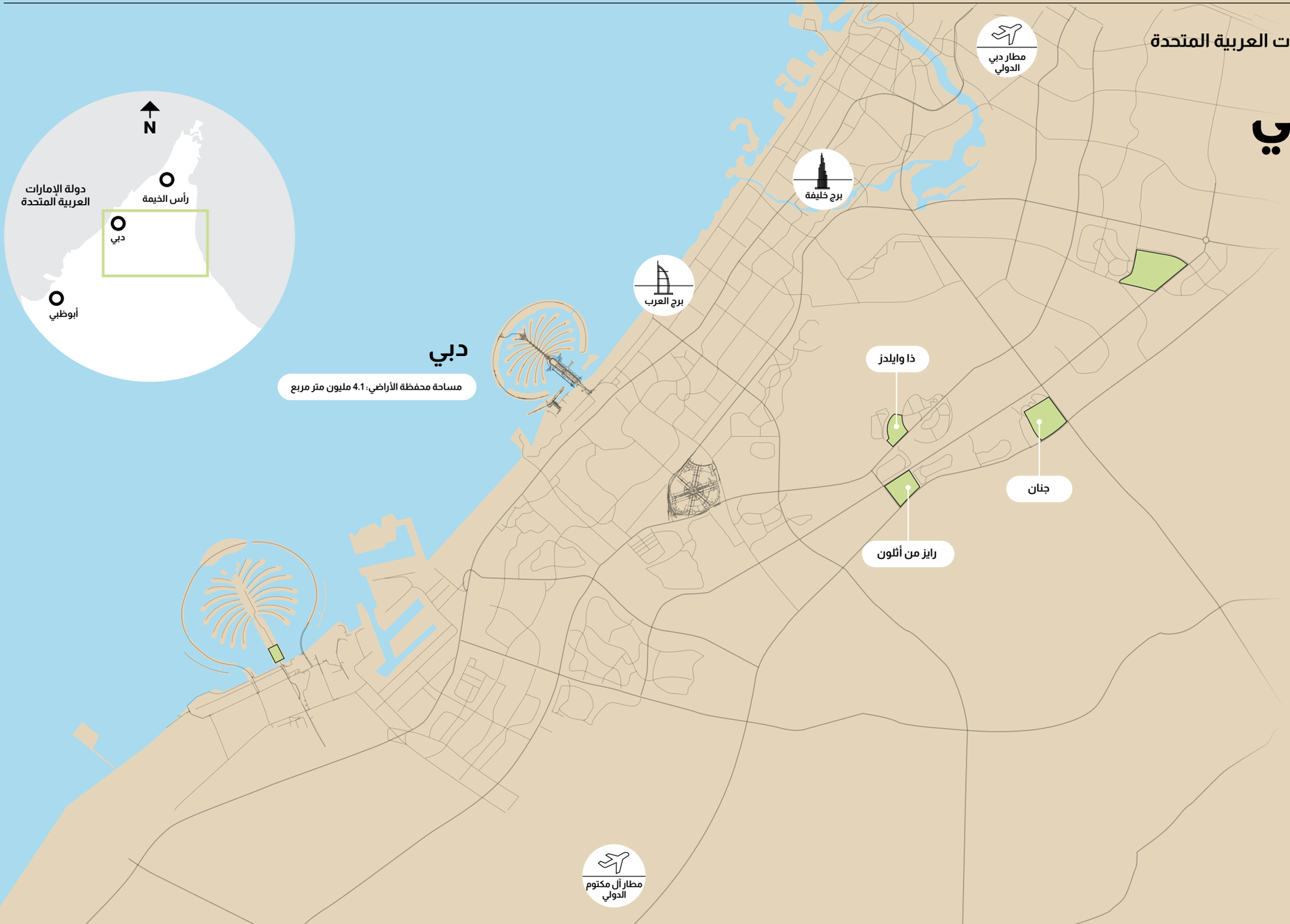
وفي فبراير 2026، واصلت الدار تعزيز محفظتها من الأراضي في أبوظبي عبر إبرام مشروع مشترك لتطوير عدد من قطع الأراضي الاستراتيجية التي تمتد على مساحة تزيد على 2.3 مليون متر مربع في جزيرة السعديات وجزيرة ياس والمناطق المجاورة لهما. وتبلغ القيمة التطويرية الإجمالية لهذه الأراضي نحو 23 مليار درهم، حيث سيتم تطويرها ضمن هيكل مشروع مشترك مع احتفاظ الدار بالمسؤولية الكاملة عن إدارة دورة تطوير المشاريع الجديدة، بما يشمل التخطيط والتطوير والبيع والتسليم.



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > دولة الإمارات العربية المتحدة

محفظة الأراضي في دولة الإمارات

في دبي، شمل المشروع المشترك بين الدار ودبي القابضة، الذي أُسس في عام 2023، ثلاث قطع أراضٍ بإجمالي مساحة 3.5 مليون متر مربع. وتم توسيع هذه الشراكة في فبراير 2026 بإضافة قطعتين استراتيجيتين بقيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 38 مليار درهم إماراتي. تقع القطعة الأولى ضمن ممر النمو الشرقي لدبي مقابل ند الشبا، وسيتم تطويرها كمجمع سكني نابض بالحياة موجه للعائلات يضم شققاً وتاون هاوس وفللًا على مساحة تقارب 4 ملايين متر مربع. أما القطعة الثانية فتقع في نخلة جبل علي، ومن المخطط تطويرها كوجهة فاخرة للغاية على الواجهة البحرية تضم وحدات سكنية بعلامات تجارية وأخرى غير بعلامات تجارية، بإجمالي مساحة مبنية تقارب 250,000 متر مربع.



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > دولة الإمارات العربية المتحدة

جزيرة السعديات

ترسيخ الريادة في فئتي السكن الفاخر والراقي

واصلت الدار في جزيرة السعديات تركيزها الاستراتيجي على تطوير مشاريع سكنية راقية ضمن واحدة من أكثر وجهات أبوظبي رسوخاً وجاذبية. وخلال عام 2025، أطلقت المجموعة مشروعين سكنيين جديدين في مواقع متميزة بالقرب من المنظومة الثقافية المتنامية في الإمارة، ما عزز مكانة الجزيرة محوراً رئيسياً للطلب على السكن الفاخر والراقي.

وشهد شهر يناير 2025 إطلاق «منارة ليفينج III»، المشروع الأحدث من سلسلة الدار العمرانية ذات الطابع التصميمي المميز في جزيرة السعديات، حيث تم بيع جميع وحداته خلال يوم واحد، في تأكيد واضح على مكانة السعديات باعتبارها الحي السكني الأكثر طلباً في أبوظبي، ووجهة تحظى باهتمام متنامٍ من المشترين المحليين والدوليين.

وفي أكتوبر 2025، أطلقت الدار مشروع «ذا رو السعديات»، وهو حي سكني بوتيكي يقع في قلب المنطقة الثقافية في أبوظبي ويطل مباشرة على متحف زايد الوطني. ويضم المشروع مجموعة من المباني السكنية متوسطة الارتفاع، توفر وحدات عالية الجودة ضمن بيئة متكاملة، على مقربة من أبرز المعالم الثقافية والمرافق الحياتية المختارة بعناية.

وتجلّت قوة الطلب على السكن الفاخر في جزيرة السعديات من خلال تنفيذ صفقتين بارزتين خلال العام. ففي مايو، استحوذت شركة «غاو كابيتال بارتنرز»، التي تتخذ من هونغ كونغ مقراً لها، على مبنى سكني يضم 71 وحدة ضمن مشروع «ممشى جاردنز» في المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات مقابل 586 مليون درهم، في أول استثمار لها داخل دولة الإمارات، ما يعكس تنامي اهتمام رؤوس الأموال المؤسسية العالمية بأبوظبي وبمشاريع الدار. وفي يوليو، أنجزت الدار بيع قصر فائق الفخامة مكوّن من ثماني غرف نوم ضمن مشروع «فايا السعديات» بقيمة 400 مليون درهم، ليصبح بذلك أغلى منزل سكني يتم بيعه في تاريخ إمارة أبوظبي.

وبلغ إجمالي المبيعات في مشاريع جزيرة السعديات خلال عام 2025 نحو 8.7 مليار درهم، بعدد 1,165 وحدة سكنية.





1 ذا رو، السعديات
2 ممشى جاردنز
3 منارة ليفينج III

8.7 مليار
إجمالي المبيعات في 2025 (درهم إماراتي)

1,165
الوحدات المباعة في 2025





نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > دولة الإمارات العربية المتحدة

جزيرة ياس

عروض سكنية متنوعة ضمن وجهة رائدة

في جزيرة ياس، واصلت الدار توسيع محفظتها السكنية عبر فئتي المشاريع الراقية والمساكن ذات العلامات التجارية، من خلال إطلاق أربعة مشاريع جديدة ضمن وجهة متكاملة ترتكز على بنية تحتية راسخة تضم مرافق ترفيهية وتجارية ومقومات نمط حياة متكامل. كما تعززت الجاذبية العالمية للجزيرة خلال العام مع إعلان شركة «والت ديزني» عن خططها لتطوير منتجع ترفيهي تابع لها في جزيرة ياس، ما أسهم في تعزيز مكانتها كوجهة عالمية رائدة.

وفي مايو، أطلقت الدار مشروع «والدورف أستوريا ريزيدنسز ياس» كأول مشروع سكني يحمل علامة تجارية في الجزيرة، مستندة إلى سجلها الحافل في تطوير الشراكات مع العلامات العالمية الفاخرة، حيث حظي المشروع بإقبال قوي من المشترين الدوليين والمقيمين، ما يعكس الطلب المتنامي على المساكن ذات العلامات التجارية ضمن الوجهات المتكاملة.

كما أطلقت الدار في سبتمبر 2025 مشروع «الديم تاون هومز»، وهو مجتمع سكني مخصص للعائلات الإماراتية يقع في الجهة الشمالية الشرقية من جزيرة ياس، ويضم وحدات سكنية بنمط «العيش والعمل»، تجمع بين الاستخدام السكني والمساحات التجارية في الطابق الأرضي، بما يلبي متطلبات السكن العائلي المرن ويدعم نمو الأنشطة التجارية الصغيرة.

وشهد شهر أكتوبر إطلاق مشروع «ياس ليفينج»، وهو مشروع شقق سكنية مطل على القناة في الجهة الشمالية الشرقية من جزيرة ياس، حيث تم بيع كامل وحداته خلال أيام معدودة، في تأكيد واضح على مكانة الجزيرة كإحدى أكثر الوجهات السكنية طلباً في دولة الإمارات.

وبناءً على النجاح الذي حققه إطلاق مشروع «ياس ريفا» للفلل في العام السابق، أضافت الدار في نوفمبر مشروعاً مجاوراً جديداً هو «ياس ريفا ريزيدنسز»، وهو مجتمع شقق سكنية مطل على الواجهة المائية على القناة الشمالية للجزيرة، يضم نحو 950 شقة موزعة على ستة مبانٍ متوسطة الارتفاع، ما يعزز محفظة الدار من العروض السكنية الراقية في جزيرة ياس.

وبلغ إجمالي مبيعات مشاريع جزيرة ياس خلال عام 2025 نحو 8 مليارات درهم، موزعة على 2,533 وحدة سكنية، بما يعكس قوة الطلب واستدامة الزخم ضمن واحدة من أبرز الوجهات السكنية والترفيهية في دولة الإمارات.





1 ياس ليفينج
2 ياس ريفا ريزيدنسز
3 والدورف أستوريا ريزيدنسز ياس





8.0 مليار
إجمالي المبيعات في 2025 (درهم إماراتي)

2,533
الوحدات المباعة في 2025

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > دولة الإمارات العربية المتحدة

جزيرة فاهد

وجهة أيقونية تحتضنها الطبيعة

شكّل الكشف عن جزيرة فاهد إحدى أبرز محطات عام 2025، بوصفها أول وجهة ساحلية تركز على العافية في إمارة أبوظبي، وأول جزيرة على مستوى العالم تحصل على شهادة «فيتويل». وتمثل الجزيرة إضافة استراتيجية نوعية إلى محفظة مشاريع الدار في أبوظبي، مدعومة بموقعها المحوري بين جزيرتي السعديات وياس، وما يتيحه من تكامل فريد مع أبرز وجهات الإمارة السكنية والترفيهية والثقافية.

وبقيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 40 مليار درهم، يقدّم المخطط الرئيسي لجزيرة فاهد أكثر من 6,000 وحدة سكنية، مدعومة بمنظومة متكاملة من مرافق الترفيه والضيافة والتعليم، تشمل أول حرم إقليمي لمدرسة «كينجز كوليدج ويمبلدون»، بما يعزز جاذبية الجزيرة للعائلات والمقيمين، ويكرّس مكانتها كوجهة متكاملة لنمط حياة صحي ومستدام.

وأطلقت الدار أول مشروعين سكنيين في الجزيرة، « شاطئ فاهد ريزيدنسز » و«ذا بيتش هاوس»، في يونيو، حيث شهدا إقبالًا استثنائياً وحققا مبيعات قوية خلال أسبوع الإطلاق. واستكمالًا لهذا الزخم، أطلقت الدار في أغسطس مشروع «فاهد بيتش تيراسيز»، وهو مجتمع سكني شاطئي مكوّن من ستة مبانٍ، صممه المعماري العالمي كويتشي تاكادا، ليعكس التزام الدار بتقديم تصاميم معمارية عالمية ضمن بيئات سكنية فريدة.

وسجّلت مشاريع جزيرة فاهد طلباً قوياً ومتنوّعاً، مدعوماً بإقبال واسع من المشترين الدوليين والمقيمين، حيث تجاوزت المبيعات 1,534 وحدة سكنية، وبقيمة إجمالية بلغت 8.1 مليار درهم خلال عام 2025، في مؤشر واضح على قوة الطلب على المراحل الأولى من المخطط الرئيسي للجزيرة.





8.1 مليار
إجمالي المبيعات في 2025 (درهم إماراتي)

1,534
الوحدات المباعة في 2025





نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > دولة الإمارات العربية المتحدة

دبي

توسيع نطاق الحضور عبر الشراكات الاستراتيجية

منذ إطلاق شراكتها الاستراتيجية مع دبي القابضة في عام 2023، نجحت الدار في ترسيخ حضور متنام في سوق دبي عبر تطوير مجمّعات سكنية متكاملة تركز على أنماط الحياة وجودة المعيشة، تشمل «جنان» و«أثلون» و«ذا وايلدز»، والتي استقطبت طلباً قوياً من السكان والمشترين الدوليين على حد سواء، مؤكدة جاذبية هذه الوجهات ضمن السوق العقاري في الإمارة.

وبناءً على الأداء القوي الذي حققته مشاريع «جنان» و«أثلون» و«فيردیس من جنان» التي أُطلقت خلال عامي 2023 و2024، أطلقت الدار في سبتمبر 2025 مشروع «رايز من أثلون»، وهو مشروع شقق سكنية ضمن المخطط الرئيسي لمجتمع «أثلون»، يضم ثمانية مبانٍ تطل على حديقة مركزية، ويوفر منظومة متكاملة من مرافق الصحة واللياقة والعافية. وفي أكتوبر، أعقب ذلك إطلاق مشروع «ذا وايلدز»، ثالث المجمّعات ضمن المرحلة الأولى من الشراكة، والذي تميّز بمساحات خضراء واسعة وتركيز واضح على مفاهيم العافية، ليسجّل أحد أعلى مستويات المبيعات لدى الدار خلال العام.

وبلغ إجمالي مبيعات الدار في دبي خلال عام 2025 نحو 9 مليارات درهم، موزعة على 1,911 وحدة سكنية، ما يعكس متانة الطلب على المجمّعات السكنية التي تتمحور حول أسلوب الحياة ونوعية المعيشة في الإمارة.

وفي مطلع عام 2026، وسّعت الدار ودبي القابضة نطاق شراكتهما الاستراتيجية عبر إضافة قطعتَي أرض تطويريتين ستوفران نحو 14 ألف وحدة سكنية جديدة، بقيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 38 مليار درهم. وتمثل هذه الخطوة محطة جديدة في مسار النمو الاستراتيجي للدار في دبي، كما توفر رؤية واضحة متعددة السنوات لمحفظة مشاريع المجموعة في الإمارة.

وبموجب الشراكة الموسّعة، وتقع قطعة الأرض الأولى على امتداد المحور الشرقي لإمارة دبي مقابل ند الشبا، حيث سيتم تطوير مجمّع سكني نابض بالحياة موجّه للعائلات، يضم شققاً سكنية ومنازل تاون هاوس وفللًا مستقلة. وتمتد مساحة الأرض على نحو 4 ملايين متر مربع، ومن المقرر إطلاق المشروع في عام 2026. أما قطعة الأرض الثانية، فتقع في نخلة جبل علي، حيث سيتم تطوير مشروع فاخر على الواجهة البحرية، يضم وحدات سكنية تحمل بعضها علامات تجارية. ويغطي المشروع مساحة طابقية إجمالية تقارب 250 ألف متر مربع، مع إطلالات مباشرة على الشاطئ وتجربة معيشية راقية. ومن المتوقع طرح الوحدات للبيع في عام 2027.

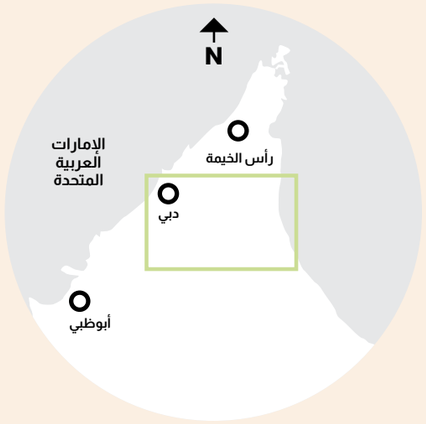
وبإضافة هاتين القطعتين، يرتفع إجمالي محفظة الدار التطويرية في دبي إلى أكثر من 2.3 مليون متر مربع من المساحات الطابقية الجديدة، ما يعزز النجاح الذي حققته المرحلة الأولى من الشراكة، والتي شهدت طلباً استثنائياً وثقة قوية من المستثمرين، تجلت في سرعة نفاد المشاريع المطروحة والإقبال الملحوظ من شريحة واسعة من العملاء الجدد على الدار.

9.0 مليار
إجمالي المبيعات في 2025 (درهم إماراتي)

1,911
الوحدات المباعة في 2025







1 رايز من أثلون
2 ذا وايلدز

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > الصعيد الدولي

العمليات الدولية

واصلت منصات الدار الدولية تحقيق أداء قوي خلال عام 2025، حيث سجلت كل من شركة «لندن سكوير» في المملكة المتحدة و«سوديك» في جمهورية مصر العربية نتائج مستقرة، مدعومة بمرونة الأسواق المحلية، والاستفادة من التكامل ضمن منظومة التطوير الأوسع لمجموعة الدار.

وتسهم هذه الأعمال مجتمعة في دعم الإيرادات والأرباح على مستوى المجموعة، فيما يعزز الجمع بين ريادة الدار في سوقها المحلية وحضورها الدولي الراسخ توازناً مدروساً وتنويعاً استراتيجياً عبر المنصة، ويفتح آفاقاً إضافية للتكامل التجاري، وتبادل الفرص، وتحقيق نمو مستدام على المدى الطويل.

سوديك

استكملت الدار الاستحواذ على شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م («سوديك») في أواخر عام 2021، انطلاقاً من طموحها لبناء منصة عقارية رائدة في السوق المصرية. وبخبرة تمتد لأكثر من 25 عاماً في تطوير مجمعات متكاملة حائزة على جوائز في غرب القاهرة وشرقها والساحل الشمالي، تلبّي سوديك الطلب المتنامي في مصر على المشاريع السكنية والتجارية ومشاريع التجزئة عالية الجودة. وتتخذ الشركة من القاهرة مقراً لها، وهي مدرجة في البورصة المصرية تحت الرمز OCDI.CA، وتُعد من بين قلة من الشركات غير العائلية المتداولة في السوق، مع محفظة مشاريع قوية ومتنوعة.

وخلال عام 2025، واصلت سوديك نهجها القائم على النمو المنضبط، في ظل مؤشرات واضحة على استقرار وتحسّن البيئة الاقتصادية الكلية في مصر. وحققت الشركة إيرادات بلغت 1.5 مليار درهم، محققةً أعلى أرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك على الإطلاق خلال عام كامل، ومبيعات إجمالية بقيمة 3.4 مليار درهم، مدعومة بطلب مستقر عبر مجمعاتها السكنية. كما بلغ رصيد الإيرادات المتراكمة 8.2 مليار درهم، ما يوفر رؤية قوية للأداء خلال السنوات الثلاث المقبلة ويدعم وتيرة التنفيذ ضمن محفظة مشاريعها.

ودخلت سوديك عام 2025 بزخم بيعي قوي، مدفوعاً بالنجاح الذي حققه إطلاق مشروع «أوجامي» في النصف الثاني من عام 2024، إلى جانب الاستفادة من فرص البيع المتبادل عبر شبكة عملاء الدار في دولة الإمارات. ويقع مشروع «أوجامي» في رأس الحكمة على الساحل الشمالي لمصر، ويُعد وجهة سكنية ساحلية رئيسية تطورها سوديك، تضم مزيجاً من الوحدات السكنية والمرافق الترفيهية ذات الطابع المنتجعي على شاطئ البحر الأبيض المتوسط.

وفي ديسمبر 2025، أطلقت سوديك مشروعاً ناجحاً للغاية في مدينة المستقبل سيتي، ما عزّز من توسّعها في قطاع الوحدات السكنية في مصر وأسهم بقوة في دفع زخم المبيعات بنهاية العام.

وخلال العام، واصلت سوديك توسيع محفظة مشاريعها عبر شراكات استراتيجية مدروسة. ففي مايو، أبرمت الشركة اتفاقية لتقاسم الإيرادات لتطوير قطعة أرض رئيسية في مدينة سفنكس الجديدة بغرب القاهرة، تحصل بموجبها سوديك على 79% من إيرادات المشروع، ما يُتوقع أن يولّد قيمة بيعية طويلة الأمد ويعزز حضور الشركة في أحد محاور النمو الناشئة في إقليم القاهرة الكبرى.

كما وسّعت سوديك محفظة أراضيها من خلال شراكة جديدة مع شركة «ميدار»، إحدى أبرز شركات التطوير العمراني في مصر، لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات ضمن مدينة «مدى» بشرق القاهرة. ويستفيد الموقع من قربه من المناطق التجارية الرئيسية والمؤسسات التعليمية الرائدة، ويمثل منطقة نمو واعدة ضمن التوسع العمراني المتواصل للعاصمة شرقاً.





المبيعات (جنيه مصري)

44.5 مليار

الإيرادات (جنيه مصري)

19.6 مليار

مساحة الأراضي (متر مربع)

25.0 مليون

المساحة المبنية (متر مربع)

9.1 مليون

الإطلاقات الجديدة

12

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > الصعيد الدولي

لندن سكوير

تُعد «لندن سكوير»، التي استحوذت عليها الدار في عام 2023 كأول عملية استحواذ خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، واحدة من أبرز شركات التطوير السكني ومتعدد الاستخدامات في منطقة لندن الكبرى. وتمتلك الشركة محفظة متنوعة، كما أنها جهة مسجلة لتوفير الإسكان الميسّر، ما يوفّر للدار انكشافاً على سوق ناضجة، وتدفقات إيرادات متنوعة، إلى جانب فرص ملموسة للتكامل التشغيلي، وتبادل الخبرات، وتعزيز المبيعات العابرة للحدود.

وخلال عام 2025، واصلت لندن سكوير تحقيق نمو مستقر، مدعومة بطلب قوي على الوحدات السكنية عالية الجودة في المناطق السكنية الرئيسية والناشئة في لندن. وأسهمت الشركة بإيرادات بلغت 1.7 مليار درهم، وحققت مبيعات بقيمة 1.6 مليار درهم، فيما ارتفعت حجم الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية إلى مستوى قياسي بلغ 2.5 مليار درهم بنهاية العام.

كما أحرزت لندن سكوير تقدماً ملحوظاً على صعيد تنفيذ محفظة مشاريعها، من خلال تسريع وتيرة التسليم، وتوسيع محفظة الأراضي، وإطلاق مشاريع جديدة في مناطق تعاني من محدودية المعروض الهيكلي في لندن. وخلال العام، أطلقت الشركة خمسة مشاريع جديدة، وأنجزت تسليم 515 وحدة سكنية، إلى جانب الاستحواذ على ثلاث قطع أراض إضافية، ما عزز زخم محفظتها متوسطة الأجل.



وشملت الإطلاقات الجديدة مشاريع في «ناين إلمز»، و«واندزوورث كومون»، و«وولويتش»، و«كاونتي هول كينغستون»، و«فيفتي بروك غرين»، وجميعها تقع ضمن أحياء راسخة ومتصلة جيداً بشبكات النقل، وتستفيد من استثمارات التجديد الحضري، والأسس القوية للطلب السكني طويل الأمد.

وسجّلت الشركة أيضاً إنجازات مهمة على صعيد التخطيط العمراني، من بينها الحصول على موافقات تخطيطية لإعادة تطوير مشروع «ويمبلدون بريدج هاوس»، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يقع في موقع مركزي مقابل محطة ويمبلدون، إضافة إلى اعتماد مقترحات تطوير محدثة لمشروع «رانسومز وارف» في باترسي، أحد المواقع البارزة المطلة على نهر التايمز ضمن منطقة تشهد نشاطاً عمرانياً متسارعاً.

كما أحرزت لندن سكوير تقدماً في مشروع «كاونتي هول كينغستون» من خلال شراكة مع جمعية «واندل للإسكان»، لتطوير مشروع متعدد الأنماط على الموقع التاريخي، يوفّر وحدات سكنية جديدة إلى جانب مساحات تجارية داعمة، بما يعزز القيمة العمرانية والاقتصادية للموقع.





المبيعات (جنيه إسترليني)

331 مليون

الإيرادات (جنيه إسترليني)

344 مليون

مساحة الأراضي (متر مربع)

534 مليون

المساحة المبنية (متر مربع)

690

الإطلاقات الجديدة

5

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > الصعيد الدولي

مستجدات 2025

في عام 2025، استحوذت لندن سكوير على 5 مواقع جديدة، ليرتفع إجمالي القيمة التطويرية إلى 4.5 مليار جنيه إسترليني.



الأصول الحالي

1. وايفيل رود، فوكسهول – **المنطقة 1**
2. حرم كلية ريتشموند، تويكنهام – **المنطقة 5**
3. تايت ستريت، تشيلسي – **المنطقة 1**
4. أكاديمية فينيكس، وايت سيتي – **المنطقة 2**
5. ويستمنستر تاور، ألبرت إمبانكمنت – **المنطقة 1+2**
6. ستراتفورد كروس، ستراتفورد – **المنطقة 2+3**
7. وولويتش سنترال، غرينتش – **المنطقة 4**
8. المصنع السابق للبسكويت، برموندسي – **المنطقة 2**
9. بروك غرين، فولهام – **المنطقة 2**
10. سوري كاونتي هول، كينغستون أبون تيمز – **المنطقة 5**
11. بريكستون، لامبث – **المنطقة 2**
12. ليغيت، بلاكهِيث – **المنطقة 3**
13. رانسومز وارف، باترسي – **المنطقة 3**

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير > الدار للمشاريع

الدار للمشاريع

تُعد «الدار للمشاريع» الذراع الرئيسية لأعمال خدمات إدارة المشاريع في مجموعة الدار، حيث توفر حلولًا متكاملة تغطي كامل دورة تطوير وتسليم المشاريع للجهات الحكومية والأطراف الخارجية.

وتشمل خدماتها جميع المراحل، بدءاً من دراسات الجدوى والتصميم والأعمال التمهيدية وما قبل الإنشاء، مروراً بالتخطيط الرئيسي وإدارة المشاريع والبرامج، وصولًا إلى التسليم النهائي. كما تواصل المنصة، بعد اكتمال المشاريع، تقديم دعم شامل يهدف إلى إنشاء بيئات عمرانية عالية الجودة، ترتكز إلى نهج متقدم في الاستدامة وصناعة المكان.

وخلال عام 2025، واصلت الدار للمشاريع أداء دور محوري في دعم التحول الاقتصادي والنمو السكاني في إمارة أبوظبي، من خلال تنفيذ حزمة واسعة من مشاريع الإسكان والبنية التحتية الكبرى. وقد تولّت المنصة تنفيذ مجموعة متنوعة من التكليفات لصالح جهات حكومية ومؤسساتية، ما يعكس مكانة الدار كشريك موثوق لتنفيذ المشاريع المعقدة وطويلة الأمد على مستوى الإمارة.

وانعكس هذا النشاط في النمو المتواصل لمحفظة المشاريع قيد الإدارة، التي بلغت 94.8 مليار درهم بنهاية العام 2025، حيث يشكّل جزءاً كبيراً منها مشاريع قيد التنفيذ، ما يوفر رؤية طويلة الأمد للإيرادات القائمة على الرسوم، ويدعم وتيرة تسليم مستقرة ومستدامة. كما يعزز حجم هذه المحفظة وامتدادها الزمني من متانة واستقرار نموذج الأرباح الخاص بالدار للمشاريع.

وخلال العام، عززت الدار للمشاريع منظومة التنفيذ لديها عبر شراكات استراتيجية مدروسة، من بينها شراكة مع «طاقة للتوزيع»، التابعة لشركة أبوظبي الوطنية للطاقة (طاقة)، لدعم تطوير مجمعات متكاملة ومستدامة في العاصمة، وتعزيز التنسيق بين التخطيط العمراني والبنية التحتية الحيوية لقطاعي الطاقة والمياه.

وتعتمد الدار للمشاريع بشكل أساسي على نموذج دخل قائم على الرسوم، ما يحد من المخاطر على الميزانية العمومية ويوفر تدفقات إيرادات واضحة وقابلة للتنبؤ. ويدعم هذا النموذج نهجاً صارماً في ضبط التكاليف، وإشرافاً دقيقاً على المقاولين، والاستفادة من قدرات التنفيذ الداخلية للمجموعة، بما يمكّن المنصة من تنفيذ برامج كبيرة ومعقدة بكفاءة عالية، مع الحفاظ على أعلى معايير الجودة والسلامة.



وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، تتمتع الدار للمشاريع بموقع قوي يتيح لها مواصلة دعم تنفيذ متطلبات الإسكان والبنية التحتية اللازمة لتحقيق طموحات أبوظبي التنموية طويلة الأمد. ومن المتوقع أن يسهم الاستثمار المستمر في الأدوات الرقمية، والتخطيط القائم على البيانات، ونماذج التنفيذ المتكاملة في تعزيز كفاءة الأداء، فيما سيظل تعميق الشراكات مع القطاع العام ركناً أساسياً في دور المنصة ضمن منظومة مجموعة الدار.



مشاريع الإسكان

29 ألف

فلل في 40 موقعاً

440 كيلومتراً

من مسارات الدراجات الهوائية

مشاريع الطرق

1,709 كم

من الطرق في 35 موقعاً

المرافق المجتمعية

545

في 70 موقعاً، (بالإضافة إلى 440 كم من مسارات الدراجات الهوائية)

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للتطوير

لمحة عن

جزيرة فاهد – إضافة استراتيجية إلى الممر الساحلي للتطوير في أبوظبي

تُعد جزيرة فاهد واحدة من أبرز الوجهات الجديدة ضمن نطاق الواجهة البحرية المتميزة في أبوظبي، وتمثل إضافة استراتيجية لمحفظة الدار التطويرية على المديين المتوسط والطويل، من خلال مخطط رئيسي متعدد المراحل بقيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 40 مليار درهم. ويعزز موقعها الاستراتيجي بين جزيرتي السعديات وياس مكانتها ضمن ممر ساحلي يشهد طلباً مستداماً من المشترين المحليين والدوليين، مدعوماً باستثمارات حكومية طويلة الأمد في قطاعات الثقافة والسياحة والبنية التحتية في الإمارة.

ويمتد المخطط الرئيسي لجزيرة فاهد على مساحة 3.4 مليون متر مربع، ويضم شريطاً ساحلياً بطول 11 كيلومتراً، منها 4.6 كيلومترات من الشواطئ، إضافة إلى واجهات واسعة لأشجار القرم. وقد خُصص 30% من مساحة الجزيرة للمناطق الطبيعية والمساحات المفتوحة، في إطار نهج تخطيطي منخفض الكثافة يضع العافية وجودة الحياة في صميمه. وحصلت جزيرة فاهد على شهادة «فيتويل» كأول مشروع على مستوى جزيرة في العالم يحقق هذا الإنجاز، إلى جانب التصنيف البلاتيني ضمن شهادة LEED للمعايير المسبقة للمدن والمجتمعات، ما يعزز تميّز المنتجات ويدعم متانة التسعير على المدى الطويل.

وتُعد سهولة الوصول والربط من أبرز مقومات الجزيرة، إذ تقع على بُعد 15 دقيقة فقط من المنطقة الثقافية في جزيرة السعديات، ووجهات الترفيه في جزيرة ياس، ومطار زايد الدولي. ويسهم هذا الموقع في توسيع قاعدة المشترين والمستأجرين المحتملين، ويدعم أسس الطلب القوي على الإيجار وإعادة البيع مقارنة بالمواقع الحضرية التقليدية.

ويشتمل المخطط الرئيسي منذ مراحله الأولى على بنية تحتية مجتمعية متكاملة، ما يعزز جاذبية الجزيرة للعائلات. وفي هذا الإطار، أبرمت الدار شراكة مع مدرسة «كينجز كوليدج ويمبلدون» لإطلاق أول حرم لها في دولة الإمارات ضمن جزيرة فاهد، على أن يبدأ استقبال الطلبة في سبتمبر 2028.

ومن المخطط تطوير أكثر من 6,000 وحدة سكنية تشمل الشقق، ومنازل التاون هاوس، والفلل، يتم تنفيذها على مراحل متعددة. وتقود التصاميم المعمارية نخبة من المكاتب العالمية، من بينها كينغو كوما، وكويتشي تاكادا، و شركة «إيه سي إم إي آركتكتشر»، وشركة NAGA الإماراتية، بما يتيح تقديم عروض سكنية متمايزة عبر مختلف المراحل والنطاقات السعرية. وقد ركزت الإطلاقات الأولى على نمط الحياة الشاطئية منخفضة الارتفاع مع وصول مباشر إلى المرافق الطبيعية، وهو منتج يتمتع بندرة واضحة في سوق أبوظبي.

ويتضمن المخطط الرئيسي متنزه «بيرم» بطول 10 كيلومترات ليشكّل ممراً متكاملًا للعافية والحركة، إلى جانب ممشى مائي بطول كيلومترين يضم مرافق للتجزئة والمطاعم والأنشطة المجتمعية. كما تسهم ضوابط الارتفاعات، والتخطيط المتكامل للتنقل، وتوزيع المرافق بعناية، في الحفاظ على جودة الوجهة وتعزيز قدرتها على تحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل.

وبالنسبة لمجموعة الدار، تمثل جزيرة فاهد فرصة تطويرية استراتيجية تمتد لعدة سنوات، تجمع بين الموقع المتميز، وتنوع المنتجات، وعناصر تميّز تنافسية واضحة. ويدعم المشروع استراتيجية المجموعة الرامية إلى توسيع حضورها على الواجهات البحرية، وتعزيز انكشافها على فئة السكن الراقي، ومواءمة أنشطة التطوير مع مسار النمو والاستثمار طويل الأمد لإمارة أبوظبي.



مؤشرات مختارة

قيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 40 مليار درهم

مساحة أرض تبلغ 3.4 مليون متر مربع

واجهة ساحلية بطول 11 كم
تشمل 4.6 كم من الشواطئ

تخصيص 30%
من إجمالي المساحة للمناطق الطبيعية

أكثر من 6,000
وحدة سكنية مخطط لتطويرها

افتتاح مدرسة كينغز كوليدج ويمبلدون
في سبتمبر 2028

10 كم
ممر «بيرم بارك» الصحي بطول

2 كم
ممشى على الواجهة البحرية بطول

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار

أسئلة وأجوبة

تسخير منصة نمو متنوعة لتوفير قيمة مستدامة للمساهمين









جاسم صالح بوصيبع
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار، أبرز إنجازات الأعمال خلال عام 2025، ويسلط الضوء على الاستراتيجيات التي تستند إليها الشركة للبناء على هذا الأداء وتعزيز مسار النمو خلال عام 2026.

Q ما هو التقدم الذي أحرزته الدار للاستثمار في تنفيذ أولوياتها الاستراتيجية خلال العام؟

A واصلت الدار للاستثمار خلال عام 2025 توسيع وتنويع منصتها الاستثمارية، بما عزّز مرونتها التشغيلية، ورفع جودة أصولها، وأرسى أسساً متينة لتحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل. وبلغت قيمة الأصول المُدارة نحو 49 مليار درهم، موزعة على محفظة متوازنة تضم العقارات الاستثمارية، وقطاعات الضيافة والترفيه، والتعليم، إلى جانب خدمات إدارة العقارات والمرافق المتكاملة.

وبالتوازي مع عمليات الاستحواذ، حققت الدار للاستثمار نمواً عضوياً مستمراً عبر مختلف مكونات محفظتها، مدعوماً بمعدلات إشغال مرتفعة، وزيادات إيجارية مدروسة، وإسهام الأصول التي جرى تسليمها ضمن استراتيجية «التطوير والاحتفاظ». وما تزال الإدارة النشطة للأصول، إلى جانب سياسات التأجير المنضبطة، عنصراً محورياً في تعزيز الأداء التشغيلي عبر فئات الأصول الرئيسية.

وتظل العقارات الاستثمارية العمود الأساسي لمنصة الدار للاستثمار. وخلال العام، نفّذت الشركة عمليات استحواذ انتقائية استهدفت سد فجوات تاريخية في توزيع الاستثمارات، لا سيما في قطاع الأصول اللوجستية.

وفي هذا السياق، أسهمت عمليات الاستحواذ الأخيرة في تدعيم المحفظة بتدفقات نقدية مستقرة، ويبرز من بينها الأصول التجارية والسكنية في مدينة مصدر، والتي تندرج ضمن المشروع المشترك الاستراتيجي مع مبادلة المُبرم في عام 2024، ليضيف بعداً جديداً للتنويع ضمن واحدة من أكثر مناطق أبوظبي تقدماً في مجالات الاستدامة والابتكار.

كما شهد عام 2025 تسارعاً ملحوظاً في تنفيذ استراتيجية «التطوير والاحتفاظ»، حيث بدأت الدار تسليم عدد من المشاريع الجديدة، ووسّعت حجم هذه المحفظة من 13.3 مليار درهم في عام 2024 إلى 17.2 مليار درهم بنهاية عام 2025. ومن المتوقع أن يشكّل هذا التوسع محرّكاً رئيسياً لنمو الأرباح خلال السنوات المقبلة، مع اكتمال المشاريع وضم أصولها تدريجياً إلى محفظة العقارات الاستثمارية.

وفي قطاع الضيافة والترفيه، واصلت الدار للاستثمار تنفيذ برنامج تحوّل استراتيجي واسع النطاق، يهدف إلى تطوير أصولها الرئيسية في أبوظبي ورأس الخيمة ضمن فئة المنتجعات الراقية والفاخرة. ورغم الأثر المؤقت لأعمال التجديد المرحلية على الطاقة التشغيلية، فقد صُمّم البرنامج لتعزيز جودة المحفظة وتحقيق عوائد أعلى وأكثر استدامة مع عودة الأصول التي تم تحديثها وتطويرها إلى التشغيل الكامل.

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار

أما الدار للتعليم، فقد واصلت تسجيل أداء قوي مدفوعاً بطلب مستدام عبر محفظتها المتنامية. وجاء هذا الأداء خلال العام مدعوماً بالإسهام الكامل لمدرسة نويا البريطانية، إلى جانب افتتاح مدرسة الياسمينة الأمريكية وأكاديمية المُنى البريطانية مع بداية العام الدراسي 2025–2026. وفي الوقت نفسه، عزّزت المنصة رؤيتها طويلة الأمد للنمو من خلال الإعلان عن مدرسة «كينجز كوليدج ويمبلدون أبوظبي» ضمن المخطط الرئيسي لمجتمع جزيرة فاهد.

وخلال عام 2025، عزّزت الدار للاستثمار كذلك حصتها في منصة الدار للعقارات، لترسّخ مكانتها كأكبر شركة متكاملة لخدمات إدارة العقارات في المنطقة، بإجمالي طلبات تتجاوز قيمتها 2.2 مليار درهم. وتواصل هذه المنصة تحقيق نمو مستقر، مدفوعة بتوسّع قاعدة أصول الدار، وتسارع وتيرة المشاريع التطويرية، وازدياد مساهمة عقود الإدارة لصالح أطراف خارجية.

ما الذي يميّز منصة الدار للاستثمار العقاري؟

أرست منصة الدار للاستثمار العقاري نموذجاً متقدّماً في قطاع العقارات المدرة للدخل، جعل من محفظتها واحدة من الأكثر شمولًا وجودة على مستوى المنطقة، مدفوعة بحجمها المؤثر، وتنوّعها المتوازن، ونهجها المنهجي في الإدارة النشطة للأصول، ضمن رؤية استراتيجية طويلة الأمد تركز على توليد دخل مستدام وتعظيم القيمة للمساهمين. وتضم المحفظة طيفاً واسعاً من الأصول المدرة للدخل عبر قطاعات التجزئة، والعقارات التجارية، والسكنية، واللوجستية، بما يوفّر منصة مرنة وقادرة على تحقيق تدفقات نقدية قوية ومتكررة عبر مختلف دورات السوق.

وترتكز هذه المنصة على أصول رئيسية عالية الجودة في مواقع استراتيجية مختارة بعناية في أبوظبي ودبي، تستفيد من طلب هيكلي قوي، وارتفاع متطلبات الدخول إلى السوق، إلى جانب الأسس الاقتصادية والديموغرافية المتينة لدولة الإمارات. وتسهم هذه المقومات مجتمعة في تعزيز متانة الأداء على المدى الطويل، وتوفير رؤية واضحة ومستقرة للدخل، إلى جانب دعم نمو القيمة الرأسمالية للأصول.

ويستند نهج النمو إلى مزيج متوازن من النمو العضوي عبر المحفظة القائمة، مدعوماً بتوظيف منضبط لرأس المال من خلال عمليات استحواذ انتقائية عالية الجودة، إلى جانب محفظة كبيرة من مشاريع «التطوير والاحتفاظ» التي يتم تفعيلها بالتكامل الوثيق مع منصة الدار للتطوير، بما يضمن تدفق أصول جديدة مدرّة للدخل ضمن أطر زمنية واضحة.

وتشكّل الإدارة النشطة للأصول جوهر استراتيجية تحقيق القيمة لدى منصة الدار للاستثمار العقاري، حيث يدعم النهج الاستباقي في التأجير، وتحسين مزيج المستأجرين، وإعادة الاستثمار المستهدفة، الحفاظ على معدلات إشغال مرتفعة، واقتناص فرص النمو الإيجاري، وصون جودة الأصول واستدامتها على المدى الطويل. ويعزّز هذا النموذج مركز مالي قوي ووصول راسخ إلى أسواق رأس المال، ما يوفّر مرونة عالية لتمويل النمو وتنفيذ استثمارات نوعية في تطوير الأصول، بما في ذلك الترقيات المرتبطة بالاستدامة، مثل تحسين كفاءة الطاقة ورفع جاهزية الأصول وفق أفضل المعايير العالمية.

ما هي أولوياتكم الرئيسية للدار للاستثمار في عام 2026؟

في عام 2026، ستركّز الدار للاستثمار على تعميق أثر منصتها الاستثمارية وتوسيع نطاقها، عبر مواصلة تنويع محفظتها وتعزيز ريادتها ضمن فئات الأصول التجارية، والتجزئة، والسكنية، واللوجستية في دولة الإمارات. وبالتوازي، ستواصل الشركة ترسيخ مكانة منصات الضيافة والترفيه، والدار للتعليم، والدار للعقارات كمنصات قيادية في قطاعاتها على مستوى السوق.

وتتمحور الأولوية الأساسية حول تسريع نمو منصة الدار للاستثمار العقاري، من خلال مزيج متوازن من النمو العضوي المدفوع بالإدارة النشطة للأصول، إلى جانب عمليات استحواذ انتقائية عالية الجودة، والعمل بتكامل وثيق مع فرق الدار الأخرى لتفعيل فرص جديدة ضمن استراتيجية «التطوير والاحتفاظ». وفي هذا الإطار، ستدفع الدار عجلة التقدم في مشروع المنطقة الشمالية من جزيرة الماريه وتوسعة المنطقة المالية في أبوظبي، بالشراكة مع مبادلة. وبقيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 60 مليار درهم، يضاعف المخطط الرئيسي لهذا المشروع المعروض من المساحات المكتبية في المنطقة المالية، إلى جانب توسيع نطاق العروض السكنية الفاخرة ومشاريع الضيافة، ما يعزز مكانة الجزيرة كمركز مالي وتجاري وسكني متكامل.

وسيظل توسيع منصة الأصول اللوجستية أولوية استراتيجية رئيسية خلال عام 2026، مدعوماً بالاستثمارات المتواصلة لدولة الإمارات في البنية التحتية، والنمو السكاني، وتعميق الروابط التجارية الإقليمية والعالمية. وتدعم هذه المحركات الهيكلية الطلب المتنامي على الأصول اللوجستية والصناعية الخفيفة عالية الجودة، ولا سيما تلك المصممة لخدمة سلاسل الإمداد الحديثة، والتوزيع، وحلول توصيل «الميل الأخير».

أما في قطاع الضيافة والترفيه، فسيبقى التركيز منصبّاً على استكمال برنامج التحوّل الشامل للمحفظة، بما يهيّئ الأصول للاستفادة من الزخم القوي في قطاع السفر والسياحة في دولة الإمارات، وبروز أبوظبي كوجهة ثقافية وسياحية عالمية تقدم عروضاً متكاملةً.

وفي قطاع التعليم، وبالاستناد إلى النجاح الذي حققه إطلاق مدرسة نويا البريطانية، ستواصل الدار للتعليم تنفيذ استراتيجيتها الهادفة إلى توسيع نطاق الوصول إلى تعليم عالي الجودة. ويسهم النمو السكاني وتوسع المجتمعات المخططة رئيسياً في أبوظبي في دعم الطلب المستدام على مرافق تعليمية ميسّرة وذات مواقع استراتيجية، بما يهيّئ المنصة لنمو تدريجي ومتوازن يتماشى مع تطور المشهد السكني في الإمارة.

كما ستواصل الدار للعقارات تعزيز منصتها المتكاملة لخدمات إدارة العقارات، من خلال تعميق التكامل بين خدماتها المختلفة، وتوسيع قاعدة عملائها من الأطراف الخارجية، والنمو المتوازي مع تسليم مجتمعات الدار الجديدة. ويتيح هذا النموذج تحقيق نمو مستقر منخفض الكثافة الرأسمالية، مع تعزيز الإيرادات المتكررة ورفع الكفاءة التشغيلية.

ولدعم هذا المسار، ستواصل الدار للاستثمار إعطاء أولوية قصوى لقوة الميزانية العمومية، وتنويع مصادر التمويل، والانضباط في تخصيص رأس المال. كما سيظل الاستثمار في التكنولوجيا، ومبادرات الاستدامة، وبناء القدرات المؤسسية من الركائز الأساسية لتعزيز الكفاءة التشغيلية وتحقيق أداء مستدام خلال السنوات المقبلة.

1 ياس مول



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار

منصة متوسّعة ومتنوّعة تدفع عجلة النمو

تمثل الدار للاستثمار منصة استثمارية متكاملة ومتنوّعة تمتلك وتدير أصولًا عقارية مُدرّة للدخل المتكرر، إلى جانب محفظة متنامية في قطاعي الضيافة والتعليم، وأعمال إدارة العقارات والمرافق المتكاملة. وبإجمالي أصول مُدارة تبلغ 49 مليار درهم، تشكّل المنصة أحد أبرز محركات النمو والقيمة المستدامة ضمن مجموعة الدار.

الأصول
104
عبر 5 قطاعات

الأصول المُدارة (درهم إماراتي)
49.0 مليار

وتستند المنصة إلى أربعة قطاعات رئيسية مترابطة، يكمّل كل منها الآخر ويعزّز متانة الأداء عبر مختلف دورات السوق:

منصة الدار للاستثمار العقاري
تشكّل الركيزة الأساسية لأعمال إدارة الأصول لدى الدار، وتضم محفظة من الأصول العقارية عالية الجودة تزيد قيمتها على 31.9 مليار درهم، موزعة عبر قطاعات التجزئة، والسكني، والتجاري، واللوجستي.



اقرأ المزيد في ص 75

الدار للتعليم
المزود الرائد للتعليم الخاص في إمارة أبوظبي، وثاني أكبر مزود على مستوى دولة الإمارات، حيث تدير 27 مدرسة مملوكة ومدارة في مختلف أنحاء الدولة، ويبلغ عدد طلابها نحو 36 ألف طالب.



اقرأ المزيد في ص 91

قطاع الضيافة والترفيه
يمتلك محفظة تُقدَّر قيمتها بنحو 3.6 مليارات درهم، تشمل أكثر من 3,867 غرفة فندقية إلى جانب أصول ترفيهية، تتركز بشكل رئيسي في أبوظبي ورأس الخيمة.



اقرأ المزيد في ص 88

الدار للعقارات
أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة، حيث تدير أكثر من 2.2 مليون متر مربع من المساحات القابلة للتأجير في قطاعي التجزئة والعقارات التجارية، إلى جانب أكثر من 155,000 وحدة سكنية.



اقرأ المزيد في ص 94

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار

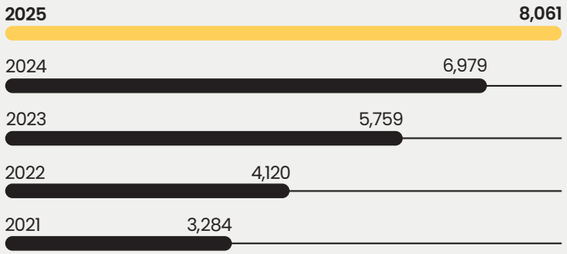
وخلال عام 2025، حققت الدار للاستثمار نمواً قوياً عبر جميع قطاعات أعمالها، حيث ارتفعت الإيرادات الإجمالية بنسبة 16% لتصل إلى 8.1 مليارات درهم، فيما زادت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 20% لتبلغ 3.2 مليارات درهم. ويعكس هذا الأداء التوسع المستمر في محفظة منصة الدار للاستثمار العقاري، والأثر الإيجابي لعمليات الاستحواذ على أصول جديدة، إلى جانب المساهمات التشغيلية القوية لكل من الدار للتعليم والدار للعقارات. وخلال العام، واصلت الدار للاستثمار توظيف رأس المال وفقاً لمنهجية منضبطة، حيث استثمرت 2.9 مليار درهم لتعزيز قاعدة أصولها ودعم مسار نموها طويل الأمد.

* باستثناء أرقام الإيرادات، الواردة في الصفحات 74 إلى 96، أعمال/نتائج «بيفوت».

** باستثناء أرقام الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المعدّلة، الواردة في الصفحات 74 إلى 96، أعمال/نتائج «بيفوت»، كما تم تعديلها لأثر تغيّرات القيمة العادلة (باستثناء إطفاء أصول حق الانتفاع/الأصول المملوكة بعقود إيجار طويلة الأجل)، ولإثبات/عكس خسائر انخفاض القيمة، وللمكاسب/الخسائر غير المتكررة الناتجة عن عمليات الاستحواذ.

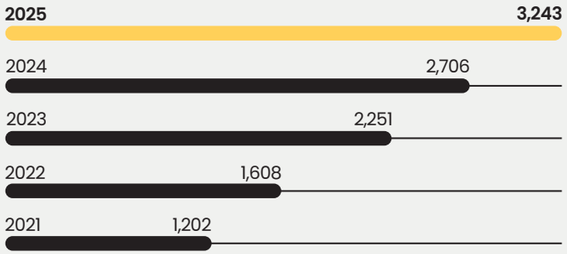
الإيرادات
(درهم إماراتي)

8,061 مليون

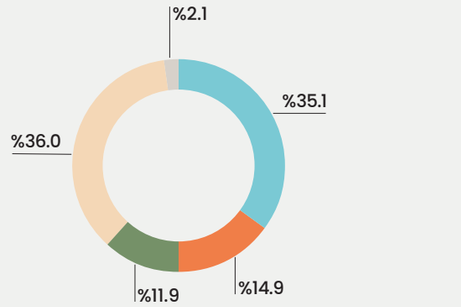


الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك
(درهم إماراتي)

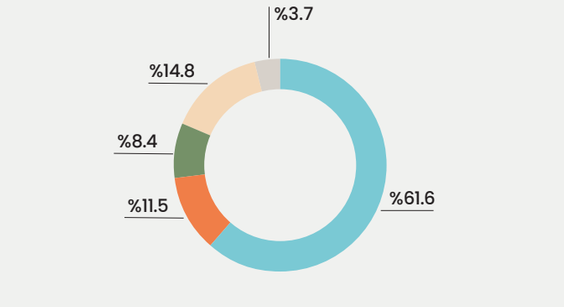
3,243 مليون



الإيرادات المتكررة



الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار

العقارات الاستثمارية

المحرّك الأساسي لنمو الدخل المتكرر.

تُعد منصة الدار للاستثمار العقاري الركيزة الأكبر والأكثر رسوخاً ضمن أعمال الدار للاستثمار، حيث تمثّل ما يقارب 33 مليار درهم من إجمالي الأصول المُدارة، ما يجعلها القطاع الأوسع نطاقاً والأكثر نضجاً ضمن المنصة.

وخلال عام 2025، واصلت المنصة تحقيق أداء مالي قوي، في انعكاس مباشر لحجم وجودة محفظتها من الأصول المدرة للدخل، وفاعلية نموذجها التشغيلي. إذ ارتفعت الإيرادات بنسبة 25% على أساس سنوي لتصل إلى 2.8 مليار درهم، فيما نمت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 22% لتبلغ 2 مليار درهم. وجاء هذا الأداء مدعوماً بنهج منضبط في التأجير والاحتفاظ بالمستأجرين، وأسس اقتصادية وكلية داعمة في سوقي الاقتصاد والعقار، إلى جانب الإسهام المتزايد للأصول الجديدة التي أُضيفت إلى المنصة خلال العام.

وبلغ متوسط معدلات الإشغال عبر المحفظة 96% بنهاية عام 2025، مدعوماً بطلب قوي ومستدام من المستأجرين في قطاعات التجزئة، والعقارات التجارية، واللوجستية، والسكنية. وأسهم التركيز المستمر على التأجير المسبق، وتجديد العقود المبكر، وتحسين مزيج المستأجرين، في دعم نمو الإيجارات وتعزيز وضوح واستقرار الدخل، في حين واصلت النفقات الرأسمالية المستهدفة رفع جودة الأصول وتحسين تجربة المستخدم النهائي، بما يدعم الأداء طويل الأمد للمحفظة.

خلال العام، واصلت الدار توسيع وتنويع منصة الاستثمارات العقارية، من خلال توظيف 3.4 مليار درهم في كلٍّ من عمليات الاستحواذ والنفقات الرأسمالية ضمن مشاريع «التطوير والاحتفاظ». ومن هذا الإجمالي، خُصص 1.5 مليار درهم لعمليات الاستحواذ، فيما استُثمر 1.9 مليار درهم في مشاريع «التطوير والاحتفاظ» التي يجري تطويرها بالتعاون الوثيق مع الدار للتطوير. وخلال العام، تم تسليم ونقل أصول ضمن محفظة «التطوير والاحتفاظ» بقيمة إجمالية بلغت 461 مليون درهم إلى محفظة العقارات الاستثمارية، مع استمرار التقدم في مشاريع أخرى يُتوقع أن تسهم بشكل ملموس في الأرباح بعد اكتمالها.

وعلى صعيد التمويل، واصلت الدار خلال عام 2025 تعزيز هيكلها التمويلي وقوة ميزانيتها العمومية من خلال تنفيذ منضبط ومدروس في أسواق رأس المال. إذ قامت منصة الدار للاستثمار العقاري، التي تضم الحصة الأكبر من أصول المجموعة المدرة للدخل، بطرح إصدارين من الصكوك الخضراء خلال العام، ما أسهم في تنويع مصادر التمويل، وإطالة متوسط آجال الاستحقاق.

ففي شهر مارس، جمعت المنصة 500 مليون دولار أمريكي من خلال إصدار صكوك خضراء لأجل عشر سنوات، حظي بإقبال قوي تجاوز حجم المعروض بأكثر من سبعة أضعاف. وتبع ذلك في شهر سبتمبر إصدار مزدوج بقيمة 290 مليون دولار أمريكي على صكوك قائمة تستحق في عامي 2034 و2035، حيث فاق الطلب حجم الإصدار بنحو 2.8 مرة. وحققت هذه الإصدارات تسعيراً تنافسياً، في مؤشر واضح على ثقة المستثمرين في الجدارة الائتمانية للدار، وقوة نموذج أعمالها، والتزامها الراسخ بالتمويل المستدام.

معدل الإشغال

%96

إجمالي الأصول المُدارة (درهم إماراتي)

33 مليار

رأس المال الموظف في عمليات الاستحواذ في عام 2025 (درهم إماراتي)

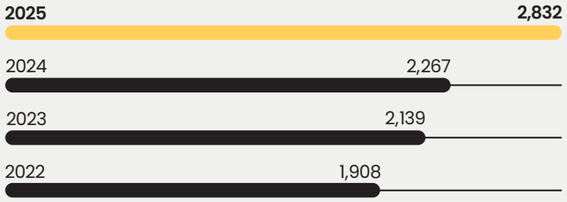
1.5 مليار

النفقات الرأسمالية في محفظة أصول «التطوير والاحتفاظ» خلال عام 2025 (درهم إماراتي)

1.9 مليار

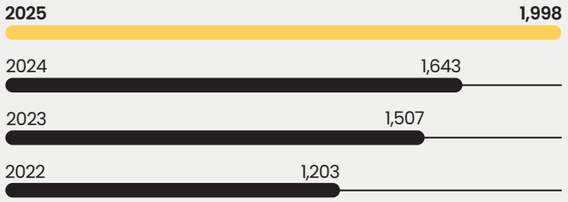
الإيرادات (درهم إماراتي)

2,832 مليون

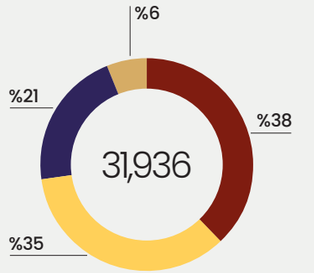


توزيع الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)

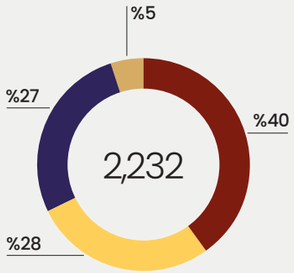
1,998 مليون



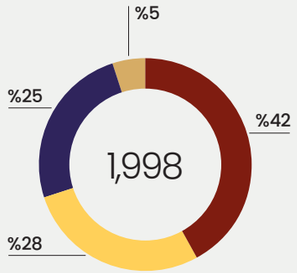
إجمالي قيمة الأصول (مليون درهم إماراتي)

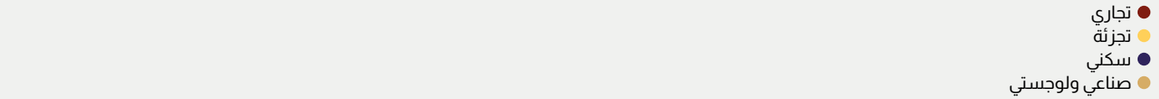


صافي الدخل التشغيلي (مليون درهم إماراتي)



توزيع الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم إماراتي)





نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الأصول التجارية

العقارات الاستثمارية: الأصول التجارية

اغتنام الطلب على المكاتب من الفئة الممتازة في المناطق التجارية المزدهرة. وقد حققت المحفظة التجارية عاماً إضافياً من الأداء القوي، مما يعكس مكانة الدار في أسواق المكاتب الرئيسية.

تواصل المحفظة المتميزة التي تخدم كبرى الشركات متعددة الجنسيات والمؤسسات المالية والجهات المرتبطة بالحكومة تحقيق نمو ثابت في الدخل، في حين توفر محفظة أصول «التطوير والاحتفاظ» رؤية واضحة بشأن توسع كبير خلال السنوات المقبلة.

وفي عام 2025 ، ارتفعت إيرادات قطاع الأصول التجارية بنسبة 29% على أساس سنوي لتصل إلى 1.1 مليار درهم، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء بنسبة 21% لتبلغ 847 مليون درهم. وظل معدل إشغال المحفظة مرتفعاً بشكل استثنائي عند 100% بنهاية العام، مدعوماً بزخم مستدام في التأجير عبر المناطق التجارية الرئيسية.

وكانت عمليات الاستحواذ الأخيرة من المحركات الرئيسية لنمو الدخل خلال العام. فقد ساهمت الأصول التجارية في مدينة مصدر، التي تم الاستحواذ عليها في أواخر عام 2024 من خلال مشروع مشترك مع مبادلة، بمبلغ 130 مليون درهم في الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء و 168 مليون درهم في الإيرادات خلال العام، في حين ساهم مبنى 6 «فلك» في مدينة دبي للإنترنت بمبلغ 17 مليون درهم في الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء و 22 مليون درهم في الإيرادات.

ويظل سوق أبوظبي العالمي، الواقع في جزيرة الماريه بأبوظبي، أحد مجالات القوة الرئيسية وأولوية للنمو طويل الأجل ضمن محفظة الدار التجارية. وباعتباره المركز المالي للعاصمة، يواصل استقطاب شريحة واسعة من المؤسسات المالية وشركات الخدمات المهنية والجهات المرتبطة بالحكومة الباحثة عن مساحات مكتبية عالية الجودة وفي مواقع متميزة.

وفي عام 2025 ، استحوذت الدار على حصة مبادلة البالغة 40% في برج الماريه، لتؤمّن الملكية الكاملة لأحد أبرز الأصول التجارية من الفئة الممتازة في أبوظبي ضمن سوق أبوظبي العالمي. وقد عززت هذه الصفقة حضور الدار في المنطقة، التي تواصل استقطاب مؤسسات إقليمية ودولية جديدة إلى جانب قاعدة قوية وراسخة من المستأجرين الحاليين.

عدد الأصول
29

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
582 ألف[1]

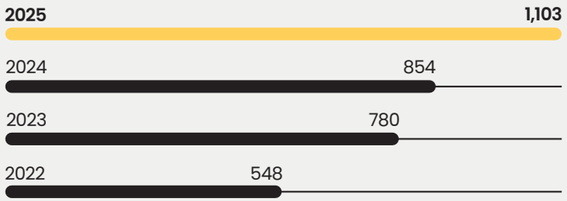
معدل الإشغال
%100

متوسط مدة الإيجار المرجّحة (بالسنوات)
4.1

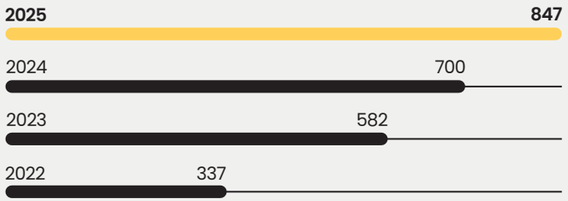
إجمالي قيمة الأصول (درهم إماراتي)
12,114 مليون

1 عقود إيجار: 791 ألف متر مربع بما في ذلك إيجارات الأراضي

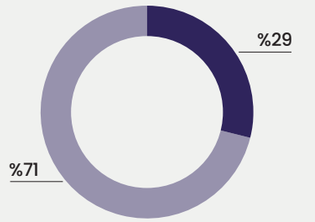
الإيرادات (درهم إماراتي)
1,103 مليون



توزيع الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)
847 مليون

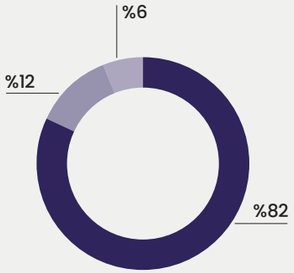


توزيع المستأجرين



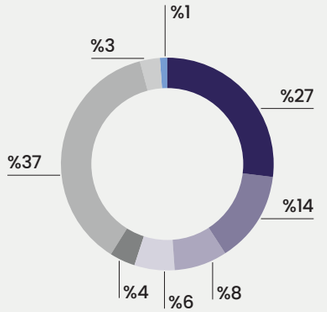
جهات حكومية
شركات وأخرى

توزيع نوع المكاتب



الفئة الممتازة الأولى
الفئة الممتازة الثانية
أخرى

توزيع المواقع (الأصول القائمة)



جزيرة الماريه
البر الرئيسي لأبوظبي
مدينة خليفة
شاطئ الراحة
جزيرة الريم
مدينة مصدر
جزيرة ياس
دبي

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الأصول التجارية

وبذلك، تضم محفظة الدار في سوق أبوظبي العالمي حالياً خمسة أبراج مكتبية من الفئة الممتازة، مع وصول معدل إشغالها إلى مستويات شبه كاملة بنهاية العام.

وفي أواخر عام 2025، أعلنت الدار ومبادلة عن مشروع مشترك لتطوير المنطقة الشمالية من جزيرة الماريه، والذي يمثل المرحلة التالية من توسّع المنطقة المالية في أبوظبي. ومن المتوقع أن يسهم هذا المشروع في مضاعفة الطاقة الاستيعابية للمساحات المكتبية في الجزيرة خلال السنوات المقبلة (يرجى الرجوع إلى اللمحة الاستراتيجية حول جزيرة الماريه).

وبالتوازي مع ذلك، واصلت الدار تعزيز جزيرة ياس كوجهة أعمال ناشئة، مدفوعة بالطلب المستدام على المساحات المكتبية عالية الجودة في أبوظبي. فقد جرى تأجير مبنى «ياس بليس»، وهو مبنى تجاري جديد من الفئة الممتازة ضمن محفظة «التطوير والاحتفاظ»، بالكامل بعد فترة وجيزة من تسليمه في النصف الثاني من عام 2025، مساهماً بنحو 1.4 مليون درهم من الأرباح المعدلة و8.5 من الإيرادات خلال العام.

واستكمالًا لهذا الزخم، أعلنت الدار عن مجمع ياس للأعمال، وهو مشروع تجاري مؤلف من أربعة أبراج يوفر 47,500 متر مربع من المساحات القابلة للتأجير، ويقع بمحاذاة ياس مول. وقد صُمم المشروع مع التركيز على المرونة، والعافية، والاستدامة، ومن المقرر إنجازه ونقله إلى منصة الدار للاستثمار العقاري في النصف الأول من عام 2028.

وفي دبي، تواصل الدار تعزيز حضورها في القطاع التجاري عبر مزيج متوازن من أصول مستقرة مدرّة للدخل، ومحفظة «تطوير واحتفاظ» مستقبلية. وتشمل المحفظة مبنى 6 فلك المؤجّر بالكامل والذي تم الاستحواذ عليه في عام 2024، إلى جانب عدد من مشاريع المكاتب المؤسسية قيد التطوير. ومن بين هذه المشاريع برج مكتبي مخطط له من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد بمحاذاة مركز دبي المالي العالمي، إضافة إلى مشروع متعدد الاستخدامات بالشراكة مع مدينة إكسبو دبي يضم خمسة مبانٍ بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي ومركز دبي للمعارض.


1


2


3

1 برج المارية
2 أبراج سوق أبوظبي العالمي
3 البرج الدولي

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الأصول التجارية



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > أصول التجزئة

العقارات الاستثمارية: أصول التجزئة

تحقيق القيمة عبر إعادة التطوير، وتعزيز الحجم، وتكامل المنصات. وارتفعت إيرادات القطاع بنسبة 15% على أساس سنوي لتصل إلى 881 مليون درهم، فيما زادت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 14% لتبلغ 553 مليون درهم.

وجاء هذا الأداء نتيجة مباشرة للإدارة الاستباقية للأصول، وتحسن القيم الإيجارية، وتزايد مساهمة أصول التجزئة المجتمعية، بما في ذلك مشاريع «التطوير والاحتفاظ» التي اكتمل تسليمها خلال العام. وشملت هذه المشاريع مرافق التجزئة في نويا، التي حققت 6.9 مليون درهم من الأرباح المعدلة و9.2 مليون درهم من الإيرادات، إلى جانب مرافق ياس غولف كولِكشن التي أسهمت بـ 1.9 مليون درهم من الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك ومليوني درهم من الإيرادات خلال عام 2025.

واستقرت معدلات الإشغال عبر محفظة التجزئة عند مستويات قوية بلغت 90% بنهاية العام، مدعومة بالمواقع الاستراتيجية لأصول الدار ضمن وجهات سكنية وسياحية وتجارية راسخة.

وظل ياس مول أكبر مساهم في أرباح القطاع، مع استمرار انعكاس برنامج إعادة التطوير بقيمة 500 مليون درهم — الذي اكتمل في عام 2022—على تحسّن الأداء التجاري وتعزيز الطلب من المستأجرين.

وبلغت نسبة الإشغال في هذا المركز التجاري الإقليمي 98%، فيما ارتفع عدد الزوار بنسبة 9% على أساس سنوي زيادةً في مبيعات المستأجرين بنسبة 8%، مدعوماً بمزيج مستأجرين محسّن واستثمارات متواصلة في تجربة العملاء.

وبنهاية العام، استكملت «الدار» تنفيذ مشروعها المشترك الاستراتيجي مع «مبادلة»، والذي أسفر عن توحيد «ياس مول» و«المجموعة الفاخرة في الغاليريا» تحت مظلة ملكية وإدارة واحدة. وبقيمة أصول إجمالية تقارب 9.8 مليارات درهم، وبمساحة تأجير إجمالية تصل إلى نحو 260 ألف متر مربع من المساحات التجارية عالية الجودة، تشكّل هذه المنصة إحدى أكبر محافظ قطاع التجزئة في إمارة أبوظبي. ويُتوقّع أن يُسهم هذا التكامل في تعزيز الكفاءة التشغيلية، وترسيخ الشراكات مع كبرى العلامات التجارية العالمية، والارتقاء بتجربة الزوّار والمتعاملين، إلى جانب دعم نهج أكثر تكاملًا وفاعلية في التأجير والتسويق وإدارة الأصول عبر الوجهتين.

عدد الأصول
33

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
537 ألف

معدل الإشغال
[1]%90

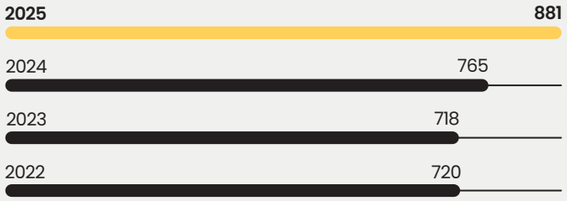
متوسط مدة الإيجار المرجّحة (بالسنوات)
3.7

إجمالي قيمة الأصول (درهم إماراتي)
11,069 مليون

1 97% باستثناء رمال مول.

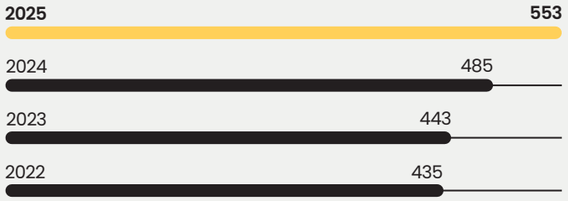
الإيرادات (درهم إماراتي)

881 مليون

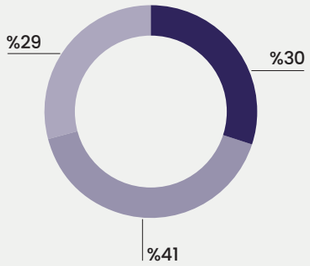


الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)

553 مليون

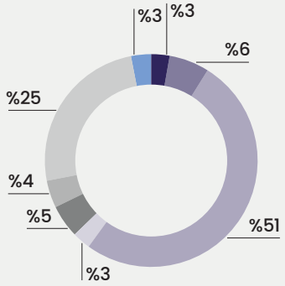


توزيع حسب نوع الأصل



إقليمي
إقليمي ضخم
مجتمعي

التوزيع الجغرافي (الأصول القائمة)



مدينة خليفة
جزيرة الريم
جزيرة ياس
الراحة

رأس الخيمة
أبوظبي - البر الرئيسي
أخرى
جزيرة السعديات

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > أصول التجزئة

وقد تجلّت نتائج استراتيجية إعادة التطوير عبر محفظة أصول التجزئة الأوسع خلال عام 2025، حيث حققت الأصول التي خضعت للتطوير مؤخراً أداءً قوياً على صعيد التأجير والنشاط التجاري. فقد اقترب الحمرا مول— الذي أُعيد تطويره كوجهة رائدة للتجزئة ونمط الحياة العصري في رأس الخيمة— من الإشغال الكامل خلال العام، عقب عملية تطوير شاملة في عام 2024 شملت المساحات الداخلية والخارجية، وإضافة ردهة مركزية جديدة مخصصة لاستضافة الفعاليات. وفي الوقت ذاته، حقق الجيمي مول في مدينة العين نسبة إشغال بلغت 99% خلال أسابيع قليلة من إعادة افتتاحه في سبتمبر 2025، حيث أسهمت أعمال التطوير في تقديم تجربة محسّنة عبر خيارات التجزئة والمأكولات والمشروبات.

وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، سيقود نمو قطاع التجزئة تسليم مشاريع «التطوير والاحتفاظ»، وفي مقدمتها سعديات غروف، المقرر افتتاحه في النصف الأول من عام 2026. وسيوفّر المشروع نحو 51,500 ألف متر مربع من مرافق التجزئة في قلب المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات، مع مزيج مختار بعناية من مفاهيم الرفاهية، ونمط الحياة، والمطاعم، ما يعزز مكانة الدار كمطور ومشغّل لوجهات تجزئة عالية القيمة وطويلة الأمد.



1 الحمراء مول، رأس الخيمة

تسليط الضوء

إعادة تطوير الجيمي مول

كان إنجاز أعمال إعادة تطوير الجيمي مول بمدينة العين في عام 2025 بمثابة محطة ختامية لبرنامج الدار لإعادة الاستثمار في قطاع التجزئة بقيمة مليار درهم، والذي شمل أيضاً أعمال التطوير في ياس مول في أبوظبي والحمرا مول في رأس الخيمة التي تم إنجازها خلال الأعوام الماضية. ويجسّد هذا المشروع النهج المنضبط الذي تتبعه مجموعة الدار في تعزيز الأصول، وقدرتها على إطالة دورة حياة محفظتها الأساسية في قطاع التجزئة وتعزيز تنافسيتها على المدى الطويل.

ويقع الجيمي مول في قلب منطقة المويجعي بمدينة العين، حيث تم تجديده ليغدو وجهة عصرية متكاملة للتسوق ونمط الحياة. وساهمت أعمال إعادة التطوير في توسيع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير إلى نحو 88,000 متر مربع، كما حقق المركز معدل إشغال شبه كامل خلال أسابيع من إعادة افتتاحه، مع استقطاب أكثر من 70 علامة تجارية جديدة، ليرتفع إجمالي عدد المتاجر إلى أكثر من 152 متجرًا. ويضم المول كذلك أول متجر لشركة آبل في مدينة العين، إلى جانب أكبر متجر لإيكيا في المنطقة، ما أتاح باقة متطورة من المفاهيم العالمية والإقليمية والحصرية لأول مرة في السوق، مدعومة بخيارات مطاعم وترفيه مُحسّنة.

كما شملت أعمال التطوير تحسينات جوهرية في البنية التحتية والتصميم، من بينها تحديث المساحات الداخلية، وتحسين حركة التنقل داخل المول، وتعزيز سهولة الوصول ومرافق مواقف السيارات. وبفضل هذه الرؤية المتجددة، يعزّز الجيمي مول مكانته كوجهة التجزئة والترفيه الرائدة في مدينة العين، ومن المتوقع أن يواصل مساهمته المحورية في تدفقات الدخل المتكرر لمجموعة الدار.



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > أصول التجزئة

تسليط الضوء

إنشاء منصة التجزئة الرئيسية في أبوظبي

مع نهاية عام 2025، استكملت مجموعة الدار ومبادلة تأسيس مشروع مشترك استراتيجي لإطلاق منصة موحّدة لقطاع التجزئة، بقيمة أصول إجمالية تقارب 9.8 مليار درهم. وتمثل هذه الخطوة محطة محورية في مسار الشراكة الممتدة بين الطرفين، إذ تجمع اثنتين من أبرز وجهات التجزئة في إمارة أبوظبي تحت إدارة الدار، لتشكّل كياناً واسع النطاق يتمتع برؤية واضحة للدخل وإمكانات قوية لخلق قيمة مستدامة على المدى الطويل.

ويضم المشروع المشترك كلًا من ياس مول والمجموعة الفاخرة في الغاليريا، بما يمثل نحو 260 ألف متر مربع من المساحات التأجيرية الإجمالية عبر شريحتين متكاملتين من سوق التجزئة. ويُعد ياس مول الركيزة الأساسية للتجزئة على مستوى العاصمة، فيما تتصدر المجموعة الفاخرة في الغاليريا مشهد التجزئة الراقية في جزيرة المارية. ويعزز هذا التكامل حضور الدار عبر فئتي التجزئة الجماهيرية والفاخرة، بما يرسّخ منصة أكثر تنوعاً ومرونة لدعم النمو.

تمتلك الدار للاستثمار العقاري حصة 75% في المشروع المشترك، مقابل 25% لشركة مبادلة. وتتولى الدار إدارة الأصول من خلال منصتها المتخصصة لإدارة التجزئة، والتي توحّد وظائف إدارة الممتلكات والعمليات وإدارة الأصول ضمن إطار تشغيلي متكامل على مستوى المحفظة. ويتيح هذا النموذج تحقيق كفاءات تشغيلية فورية من خلال مركزية أنشطة التأجير، والتسويق، وإدارة المرافق، والمشتريات، والتفاوض مع العلامات التجارية، وهي مجالات يُسهم الحجم فيها بشكل مباشر في تعزيز الأداء.

ويتوافق هذا المشروع المشترك بشكل وثيق مع استراتيجية الدار الهادفة إلى تنمية مصادر الدخل المتكرر عالية الجودة. إذ تسجّل الأصول معدلات إشغال قوية بلغت 98% في ياس مول و92% في المجموعة الفاخرة في الغاليريا، مع تدفقات نقدية مستقرة وإمكانات نمو إضافية ناتجة عن إعادة توزيع المستأجرين، وإعادة تهيئة المساحات بشكل مدروس، وتحسين الإيجارات. كما تستفيد المنصة الموحّدة من قاعدة عملاء أوسع وأكثر ملاءة تمتد عبر جزيرة ياس وجزيرة المارية وجزيرة السعديات وجزيرة الريم، بما يدعم استدامة الطلب وقوة أداء متاجر التجزئة.

ويُعزز هذا الإنجاز أيضاً موقع الدار في اثنتين من أكثر الوجهات الاستراتيجية أهمية في أبوظبي. ففي جزيرة ياس، تظل أصول التجزئة محوراً أساسياً ضمن مجمّع سكني وترفيهي يشهد نمواً متسارعاً. أما في جزيرة المارية، فيُسهم المشروع المشترك في تعميق دور الدار ضمن المنطقة متعددة الاستخدامات، والتي تضم أبراج المكاتب في سوق أبوظبي العالمي، وبرج المارية، إلى جانب مشروع «ون ماريه بلس» الذي يشكّل جزءاً من محفظة الدار للتطوير والاحتفاظ. ويُسهم توحيد الملكية والإدارة عبر أصول التجزئة والمكاتب في تعزيز قدرة الدار على تنسيق التجربة العامة للمنطقة والارتقاء بأدائها التجاري.

ويمثّل استكمال هذا المشروع المشترك محطة مفصلية في مسار الشراكة طويلة الأمد بين الدار ومبادلة، إذ يوفّر توسعاً فورياً في قطاع التجزئة، ويعزز مصادر الدخل المتكرر، ويؤسس منصة ذات آفاق نمو ملموسة مدفوعة بالتكامل والإدارة النشطة.



1 المجموعة الفاخرة في الغاليريا 2 ياس مول

أرقام وحقائق رئيسية

إجمالي قيمة الأصول
نحو 9.8 مليار درهم إماراتي

إجمالي المساحة القابلة للتأجير
نحو 260,000 متر مربع

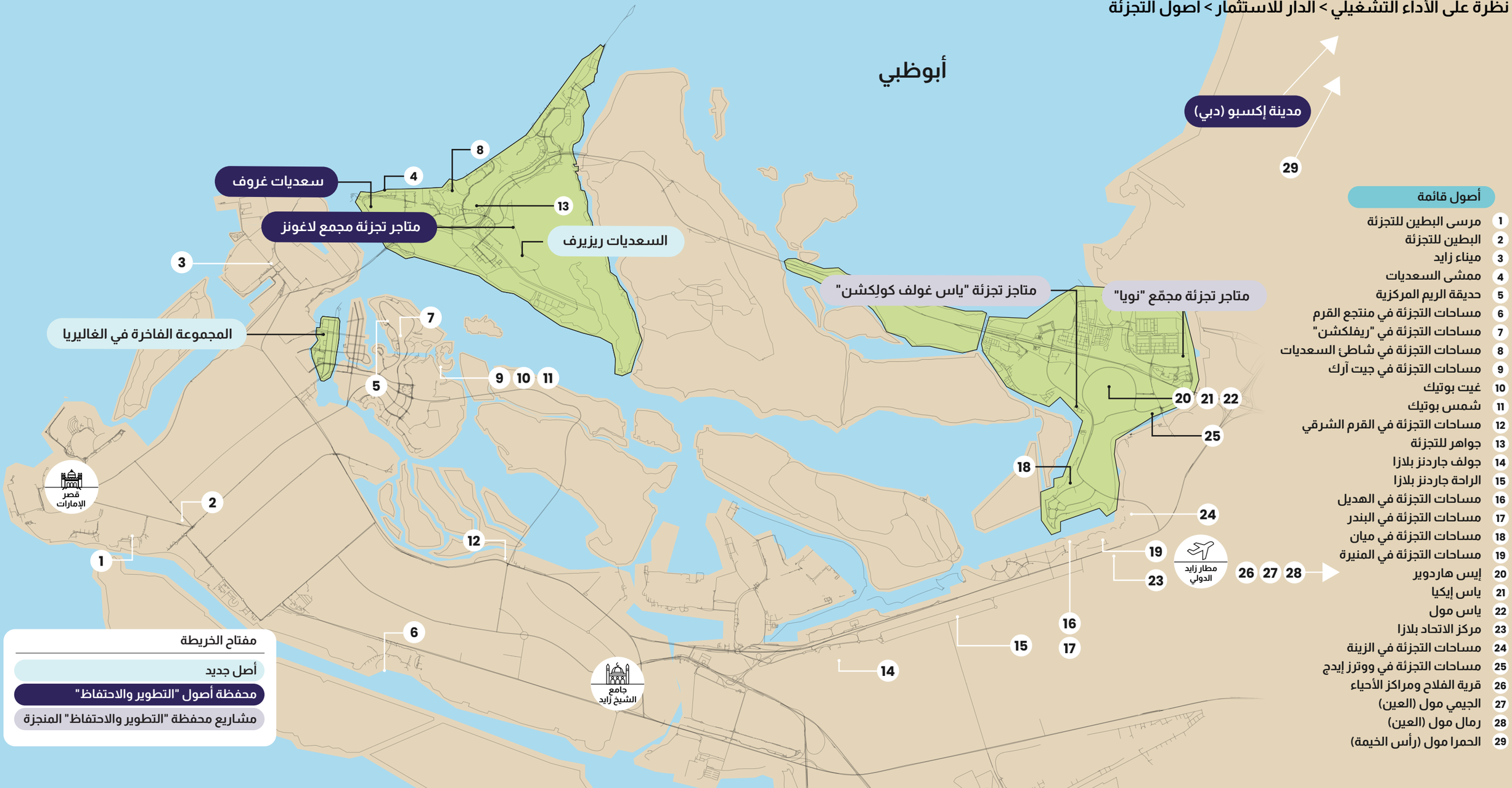
معدل الإشغال
ياس مول: 98%
مجموعة الغاليريا الفاخرة: 92%

نسبة الملكية في المشروع المشترك
الدار للاستثمار العقاري: 75%
مبادلة: 25%

تُدار من قبل منصة إدارة أصول التجزئة التابعة للدار
بما يتيح تحقيق تكامل تشغيلي ومزايا في المشتريات على مستوى المنصة بالكامل



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > أصول التجزئة



أصول قائمة

1. مرسى البطين للتجزئة
2. البطين للتجزئة
3. ميناء زايد
4. ممشى السعديات
5. حديقة الريم المركزية
6. مساحات التجزئة في منتجع القرم
7. مساحات التجزئة في "ريفلكشن"
8. مساحات التجزئة في شاطئ السعديات
9. مساحات التجزئة في جيت آرك
10. غيت بوتيك
11. شمس بوتيك
12. مساحات التجزئة في القرم الشرقي
13. جواهر للتجزئة
14. جولف جاردنز بلازا
15. الراحة جاردنز بلازا
16. مساحات التجزئة في الهديل
17. مساحات التجزئة في البندر
18. مساحات التجزئة في ميان
19. مساحات التجزئة في المنيرة
20. إيس هاردوير
21. ياس إيكيا
22. ياس مول
23. مركز الاتحاد بلازا
24. مساحات التجزئة في الزينة
25. مساحات التجزئة في ووترز إيدج
26. قرية الفلاح ومراكز الأحياء
27. الجيمي مول (العين)
28. رمال مول (العين)
29. الحمرا مول (رأس الخيمة)

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الأصول السكنية

العقارات الاستثمارية: الأصول السكنية

توسيع النطاق في سوق الإيجارات عالية الطلب.

واصلت المحفظة السكنية أداءها المستقر خلال عام 2025، مدعومة بأسس قوية في التأجير وارتفاعات إيجارية انعكست نمواً متواصلاً في مصادر الدخل المتكرر

وارتفعت الإيرادات بنسبة 27% على أساس سنوي لتصل إلى 726 مليون درهم، فيما زادت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 29% لتبلغ 510 ملايين درهم. وباستثناء عمليات التخارج من الوحدات المملوكة بنظام الملكية المشتركة (Strata)، سجلت الأرباح المعدلة نمواً أقوى بنسبة 33%، بما يؤكد متانة المحفظة وقدرتها على تحقيق أداء مستدام.

وحافظت نسب الإشغال على مستويات مرتفعة بلغت 96% بنهاية العام عبر محفظة تضم أكثر من 8,600 وحدة سكنية في أبوظبي ودبي، مدعومة بأداء متوازن لكلٍ من عقود الإيجار الفردية وعقود الإيجار الجماعية. كما استفادت النتائج خلال العام من مساهمة الأصول السكنية في مدينة مصدر، والتي تم الاستحواذ عليها وكانت مؤجرة بالكامل، مما أتاح للدار تعزيز حضورها في إحدى أبرز مناطق الاستدامة والابتكار في أبوظبي. وأسهمت هذه الأصول بتحقيق 110 ملايين درهم من الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، إلى جانب 132 مليون درهم إيرادات خلال عام 2025.

وتستند المحفظة إلى نموذج تأجير متوازن يجمع بين الإيجارات الفردية والاتفاقيات الجماعية مع المستأجرين من الشركات والجهات الحكومية وشبه الحكومية، ما يوفر وضوحاً واستقراراً في التدفقات النقدية ويحد من مخاطر إعادة التأجير. وقد تعزز هذا النموذج خلال العام عبر برامج انتقائية لتحديث الوحدات وأعمال الصيانة، بهدف الارتقاء بتجربة السكان، ودعم معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين، والاستفادة من فرص النمو الإيجاري متى ما سمحت ظروف السوق.

وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، سيقود النمو توسّع محفظة التطوير بغرض الاحتفاظ، والتي يُتوقع أن تسهم في زيادة حجم المنصة السكنية وتعزيز مساهمتها في الدخل المتكرر مع استقرار الأصول الجديدة.

عدد الأصول
15

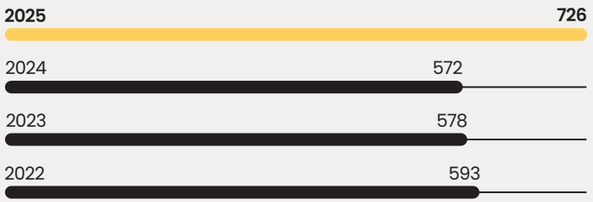
المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
921 ألف

معدل الإشغال
%96

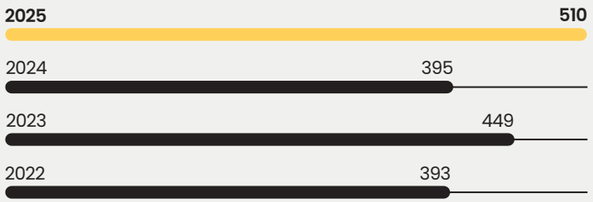
متوسط مدة الإيجار المرجّحة (بالسنوات)
3.6

إجمالي قيمة الأصول (درهم إماراتي)
6,674 مليون

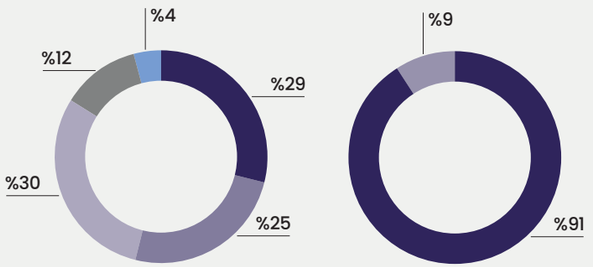
الإيرادات (درهم إماراتي)
726 مليون



الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)
510 مليون

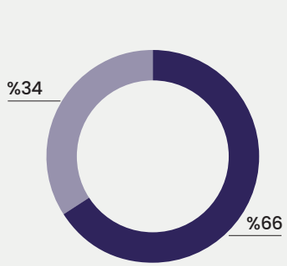


التوزيع حسب نوع الوحدة



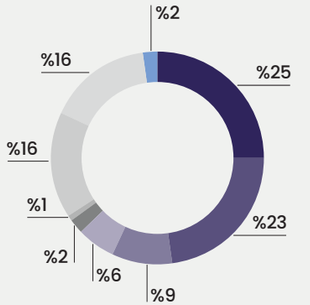
شقق
فلل
استوديو
غرفة نوم واحدة
غرفتا نوم
ثلاث غرف نوم
أربع غرف نوم

التوزيع حسب نوع عقد الإيجا



عقود مجمّعة
عقود فردية

التوزيع الجغرافي (الأصول القائمة)



مدينة خليفة
جزيرة الريم
الراحة
رأس الخيمة
أبوظبي – البر الرئيسي
جزيرة السعديات
مدينة مصدر
جزيرة ياس
أخرى

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الأصول السكنية

في أبوظبي، تعمل الدار على تطوير ما يقارب 2,000 وحدة مخصصة للإيجار ضمن مشروع الريمان في الشامخة، إلى جانب مرافق تجزئة مجتمعية، ووجهات ترفيهية، ومساحات خضراء مفتوحة، مع الاستفادة من الربط المباشر بمطار زايد الدولي وأهم وجهات أسلوب الحياة في الإمارة.

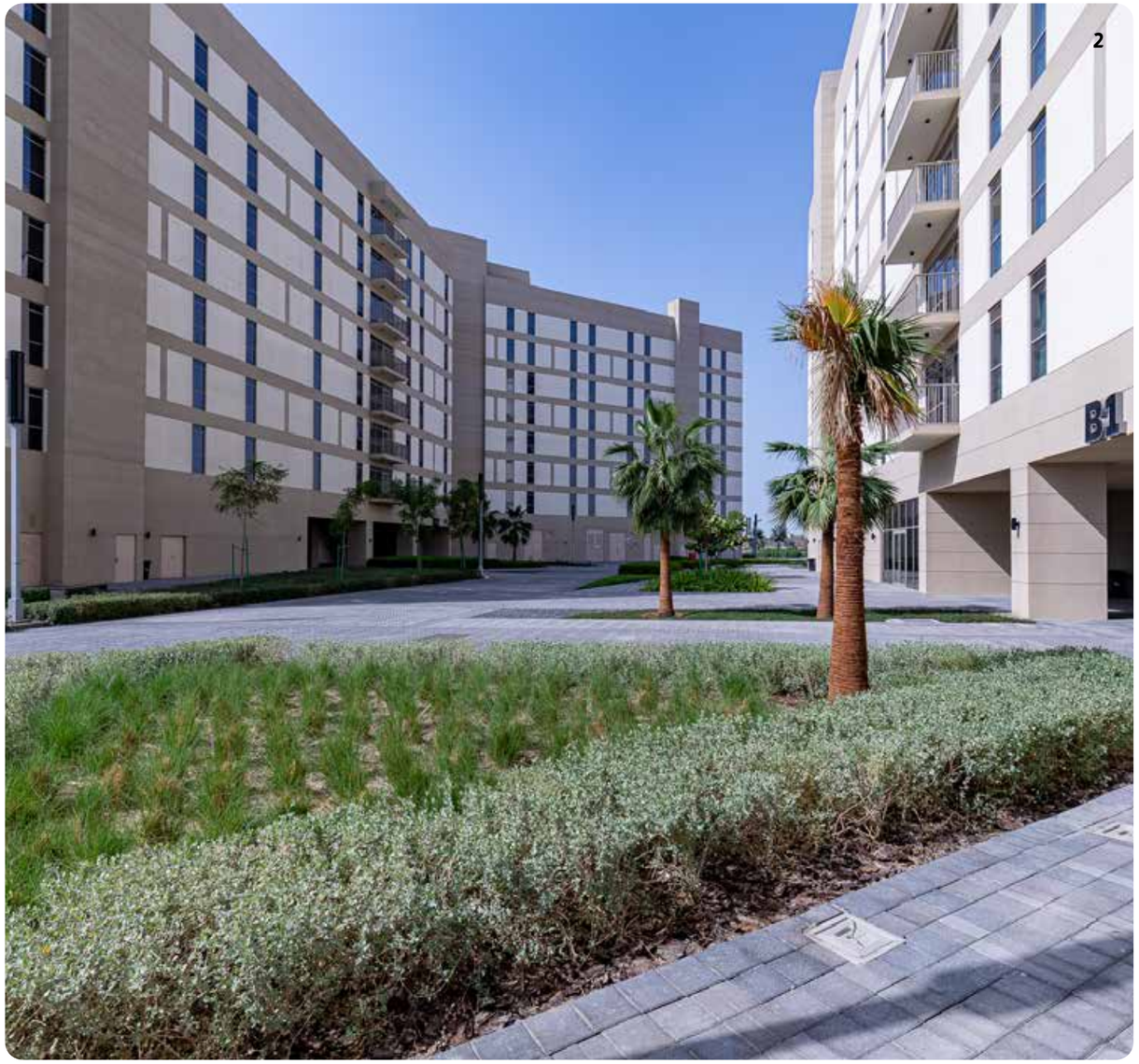
أما في جزيرة ياس، فستضيف الدار 665 وحدة سكنية جديدة مخصصة للإيجار عبر مشروعين، تشمل مجتمعاً سكنياً مسوّراً يضم 217 وحدة تاون هاوس وفلل صُممت لتلبية الطلب المتنامي من فئة المهنيين الشباب والعائلات الراغبين في السكن بالقرب من مدارس الجزيرة ومرافقها الترفيهية ومراكز الأعمال، إضافة إلى 448 شقة سكنية سيتم تطويرها كامتداد لمجتمع قرية ياس السكنية، المخصص لاستيعاب الموظفين العاملين في الجزيرة.

وفي دبي، تتضمن محفظة الدار السكنية للتطوير بغرض الاحتفاظ مشروعاً متعدد الاستخدامات بقيمة تطويرية إجمالية تتجاوز 1.75 مليار درهم، يتم تطويره لأغراض التأجير ضمن مشروع مشترك بنسبة 50:50 تم تأسيسه في عام 2024 مع مدينة إكسبو دبي.

ومع استكمال تسليم الأصول السكنية الجاري تطويرها ضمن محفظة التطوير بغرض الاحتفاظ، يُتوقع أن ترتفع المحفظة السكنية التابعة للدار للاستثمار إلى نحو 11,200 وحدة سكنية مخصصة للإيجار بحلول نهاية عام 2029، مقارنة بـ 8,600 وحدة في نهاية عام 2025، بما يعزز حجم المنصة وتنوعها ويرفع مساهمة الدخل المتكرر على المدى المتوسط.

1 المجمع السكني المستدام، مدينة مصدر
2 مجمّع قرية ياس السكنية


1



2

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الأصول السكنية



أصول قائمة

1. أبراج صن آند سكاي
2. أبراج ذا غيت
3. ذا بريدجز II
4. سكن موظفي كرانلي
5. القرم الشرقي
6. قرية ساس النخل*
7. الريانة
8. مجمّع قرية ياس السكنية
9. الاتحاد بلازا
10. العيون
11. مجمع سكني في رأس الخيمة

*يشمل مساحات التجزئة في ساس النخل

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الأصول الصناعية واللوجستية

العقارات الاستثمارية: الأصول الصناعية واللوجستية

منصة مؤسسية مدفوعة بطلب هيكلي. يشكّل القطاع الصناعي واللوجستي أحد أسرع محركات النمو ضمن قاعدة الدخل المتكرر لشركة الدار للاستثمار العقاري، حيث يوفّر أصولًا عالية العائد بعقود إيجار طويلة الأجل وتدفقات نقدية مستقرة.

ولا يزال الطلب على مساحات التخزين والتوزيع من «الفئة الممتازة» في دولة الإمارات قوياً، مدعوماً بالنمو المتسارع للتجارة الإلكترونية، والتوسع الصناعي، والاستثمارات المستمرة في البنية التحتية.

وترتكز استراتيجية الدار في هذا القطاع على تطوير وامتلاك أصول مؤسسية عالية الجودة في مواقع تتمتع بربط لوجستي متميّز، مدعومة بعقود إيجار طويلة الأمد ومستأجرين ذوي ملاءة قوية. وإلى جانب محركات الطلب الهيكلية، تستفيد المنصة من قدرة الدار على التوسّع عبر مزيج متكامل من عمليات الاستحواذ، والشراكات الاستراتيجية، ومشاريع التطوير بغرض الاحتفاظ.

وقد حققت محفظة الأصول الصناعية واللوجستية أداءً قوياً خلال عام 2025، مع ارتفاع الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 72% على أساس سنوي لتصل إلى 106 ملايين درهم. وبلغت نسب الإشغال 98%، مدعومة بنشاط التأجير في ملتقى أعمال أبوظبي، إلى جانب المساهمات المتزايدة من الأصول التي تم الاستحواذ عليها حديثاً.

وخلال العام، واصلت الدار توسيع نطاق المنصة عبر تنفيذ صفقتي استحواذ نوعيتين. ففي يوليو 2025، استحوذت الدار على أصول تخزين وصناعات خفيفة عالية الجودة في مشروع المركز الصناعي من شركة الواحة كابيتال مقابل 528 مليون درهم، مضيفةً 180,000 متر مربع من المساحات القابلة للتأجير. وتستفيد هذه الأصول من صفة المنطقة الاقتصادية الخاصة، إلى جانب موقعها الاستراتيجي والربط القوي في منطقة الظفرة، ما رفع البصمة اللوجستية للدار إلى أكثر من 525,000 متر مربع. وأسهمت هذه الأصول خلال عام 2025 بتحقيق 30.1 مليون درهم أرباحاً معدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، و28 مليون درهم إيرادات.

عدد الأصول
6

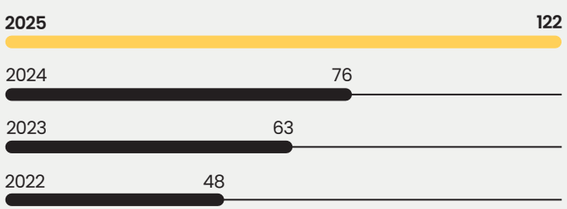
المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
525 ألف

معدل الإشغال
%98

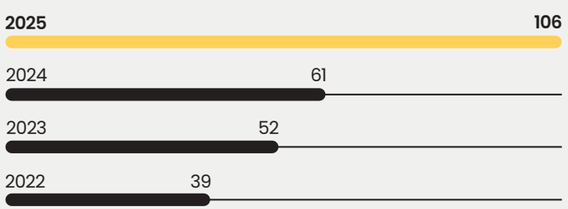
متوسط مدة الإيجار المرجّحة (بالسنوات)
5.8

إجمالي قيمة الأصول (درهم إماراتي)
2,080 مليون

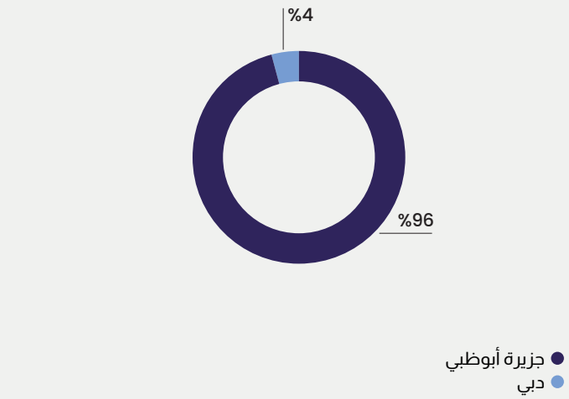
الإيرادات (درهم إماراتي)
122 مليون



الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)
106 مليون



التوزيع الجغرافي (الأصول القائمة)



نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الأصول الصناعية واللوجستية

تسليط الضوء

مرحلة جديدة من التوسّع في ملتقى أعمال أبوظبي

استحوذت مجموعة الدار على ملتقى أعمال أبوظبي في عام 2022، إدراكاً منها لموقعه الاستراتيجي وإمكاناته طويلة الأمد ضمن مدينة أبوظبي الصناعية، إحدى أهم المناطق الصناعية واللوجستية في العاصمة. ومنذ إتمام الاستحواذ، نفّذت الدار استراتيجية مركّزة لخلق القيمة، شملت زيادة الطاقة الاستيعابية، ورفع معدلات الإشغال، وتحسين مزيج المستأجرين، بما أسهم في بناء واحد من أكثر التجمعات اللوجستية تنافسية في الإمارة.

أنجزت الدار سلسلة من مراحل التوسّع في ملتقى أعمال أبوظبي بنهاية عام 2024، أضافت من خلالها نحو 190000 متر مربع من المساحات الإجمالية القابلة للتأجير، وقد بلغت نسب الإشغال بنهاية عام 2025 نحو 87% و97% لمساحات المكاتب والمستودعات و97% على التوازي. واستناداً إلى هذا الزخم، أعلنت الدار عن تنفيذ مرحلة إضافية من التوسّع التدريجي، تتضمن إضافة طاقات جديدة ضمن الموقع القائم، على أن يكتمل إنجازها خلال النصف الأول من عام 2027.

وفي عام 2025، أطلقت الدار كذلك مرحلة توسّع جديدة بمساحة إضافية تبلغ 166,000 متر مربع على موقع مجاور، لتلبية الطلب المتنامي من مزوّدي الخدمات اللوجستية من الطرف الثالث، وشركات التجارة الإلكترونية، ومستأجري أنشطة التوزيع. ومن المقرر اكتمال هذا التطوير في النصف الثاني من عام 2027، مستفيداً من الوصول المباشر إلى طريق E30، والقرب من مطار زايد الدولي، بما يوفر مستويات اتصال عالية تدعم التوزيع الإقليمي وعمليات «الميل الأخير».

ولا يزال الطلب على المستودعات الحديثة في أبوظبي قوياً، في ظل محدودية المعروض من منشآت «الفئة الممتازة». ويواصل ملتقى أعمال أبوظبي تحقيق أداء يفوق السوق بفضل نهج الدار الاستباقي في التأجير وتعزيز الأصول. وتعكس مراحل التوسّع الجارية، والتي تشكّل ركناً أساسياً من محفظة التطوير بغرض الاحتفاظ، قدرة المجموعة على تحديد فرص القيمة، والاستثمار الاستراتيجي، وتطوير أصول لوجستية عالية الجودة ومدرّة للدخل.



1 ملتقى أعمال أبوظبي

وفي نوفمبر 2025، استحوذت الدار على منشأتين لوجستيتين من الفئة الممتازة في كيزاد من مجموعة موانئ أبوظبي مقابل 565 مليون درهم. وتتمتع الأصول بعقود إيجار طويلة الأجل مع شركتي نون وإمتيل، وبربط مباشر مع ميناء خليفة، وقطار الاتحاد، وشبكة الطرق السريعة الرئيسية. وقد بدأت هذه الأصول بالفعل بالمساهمة في النتائج المالية، محققةً 5.6 مليون درهم أرباحاً معدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، و5.7 مليون درهم إيرادات خلال عام 2025.

وتوفّر محفظة «التطوير والاحتفاظ» رؤية واضحة لمزيد من النمو المستقبلي. ففي دبي، حيث تمتلك الدار بالفعل مركز 7 سنترال في مجمع دبي للاستثمار، تعمل الشركة على تطوير منشأة تبريد مخصّصة بمساحة 20,000 متر مربع في دبي الجنوب لتأجيرها لصالح شركة «إمارات سناك فودز»، إلى جانب تطوير مجمّع لوجستي من الفئة الممتازة بمساحة 146,000 متر مربع في مجمع الصناعات الوطنية بجبل علي، وذلك بالشراكة مع موانئ دبي العالمية. وعلى المدى الأطول، تعتزم الدار تطوير المجمع اللوجستي في منطقة الفلاح بأبوظبي من خلال مشروع مشترك مع مبادلة، وهو مشروع ضخم بمساحة طابقية إجمالية تبلغ 1.2 مليون متر مربع، ويقع بالقرب من مطار زايد الدولي.

وخلال العام ذاته، أعلنت الدار عن خطط لتطوير مركز متكامل لتجربة العملاء لـ «تسلا» في جزيرة ياس، يضم منشأة بمساحة 5,000 متر مربع تجمع بين صالة العرض، وخدمات الصيانة، وعمليات تسليم المركبات. ويعكس هذا المشروع قدرة الدار على تطوير أصول لوجستية وتوزيعية متخصصة ومصممة حسب احتياجات المستأجرين، وفي مواقع استراتيجية متميزة، بما يدعم عمليات التوصيل للمرحلة الأخيرة والطلب طويل الأجل على الإيجارات.

وبفضل مزيج متكامل من الأصول التشغيلية القوية ومحفظة تطوير واعدة، تترسخ مكانة الدار كأحد أبرز مالكي الأصول اللوجستية المؤسسية في دولة الإمارات، مع حضور فاعل على أهم ممرات التجارة والتوزيع في الدولة.



2 كيزاد، نون

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الضيافة والترفيه

العقارات الاستثمارية: الضيافة والترفيه

برنامج تطوير وتجديد يعزز الجودة والعوائد طويلة الأجل.

حافظ قطاع السفر والسياحة في دولة الإمارات على زخمه القوي خلال عام 2025، ما عزّز الطلب على وجهات الضيافة والترفيه عالية الجودة.

وفي هذا السياق، واصلت مجموعة الدار تنفيذ استراتيجية تطوير وتجديد محفظتها في قطاع الضيافة والترفيه من خلال برنامج تحول تدريجي بقيمة 1.5 مليار درهم، انطلق في عام 2022، ويستهدف ترقية الأصول الرئيسية ومواءمة عروضها مع شرائح السوق الراقية والفاخرة.

وقد أسهمت أعمال التحول في خفض عدد الغرف المتاحة مؤقتاً خلال العام، الأمر الذي انعكس بأثر محدود على النتائج المالية المُعلنة. وبلغت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 372 مليون درهم، مسجلة نمواً بنسبة 6% على أساس سنوي، مدعومة بارتفاع الأسعار، وزيادة نشاط الفعاليات، واستمرار الطلب القوي من السياح وزوار الأعمال على الأصول التي واصلت عملياتها خلال فترة التحديث.

وتضم محفظة الدار في قطاع الضيافة والترفيه 13 فندقاً ومنتجعاً موزعة على أبوظبي ومنطقة الظفرة ورأس الخيمة، بإجمالي يزيد على 3,867 غرفة فندقية، إلى جانب أصول تكميلية تشمل ملاعب الجولف، والمراسي البحرية، والمرافق الترفيهية. وبلغ متوسط نسب الإشغال خلال العام 72%، فيما ارتفع متوسط الأسعار اليومية للغرفة بنسبة 12% ليصل إلى 735 درهماً، ونمت الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10% على أساس سنوي لتبلغ 528 درهماً.

وسجلت أعمال التجديد تقدماً جيداً خلال العام، حيث أُعيد افتتاح «منتجع الظفرة» الفاخر في المنطقة الغربية من إمارة أبوظبي مطلع عام 2025، عقب تطويره وتجديده تحت علامة تحت مظلة مجموعة فيجنيت التابعة لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال.

ومن المقرر أن تتواصل أعمال التحديث والتطوير في عدد من الأصول المختارة في أبوظبي ورأس الخيمة على مراحل تمتد حتى عامي 2026 و2027. ومع اكتمال المشاريع وعودة الطاقة التشغيلية، يُتوقع أن تستفيد المحفظة من عوائد أعلى جودة، مدفوعة بتحسن متوسط الأسعار، والارتقاء بتجربة الضيوف، وتعزيز جاذبية الوجهات السياحية. وإلى جانب برنامج التحول الجاري، ستتعزز محفظة الضيافة مستقبلًا بافتتاح فندق نوبو الذي يضم 126 غرفة في جزيرة السعديات، والمقرر افتتاحه في عام 2027، ما يشكّل إضافة نوعية تعزز حضور الدار في قطاع الضيافة الفاخرة وتدعم نمو القيمة على المدى الطويل.

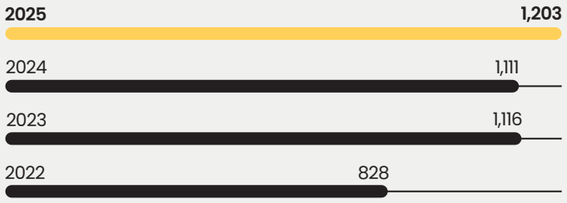
معدل الإشغال
%72

متوسط السعر اليومي (درهم إماراتي)
735

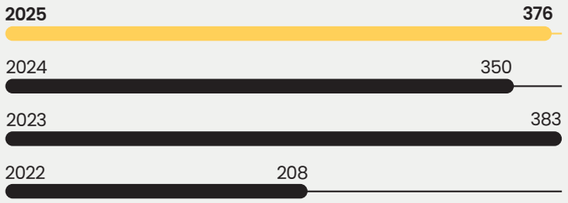
إيرادات الغرفة المتاحة (درهم إماراتي)
528

عدد الغرف
3,867

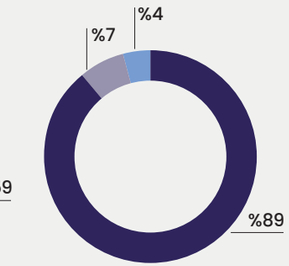
الإيرادات (درهم إماراتي)
1,203 مليون



الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)
376 مليون

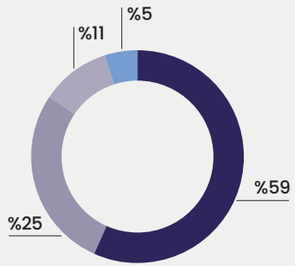


توزيع إيرادات الضيافة والترفيه (مليون درهم إماراتي)



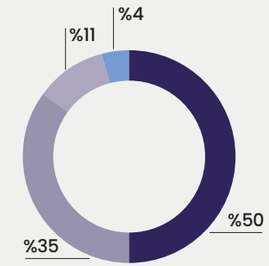
الفنادق
الترفيه
أندية الجولف

توزيع إيرادات الضيافة



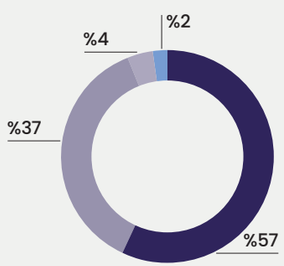
إيرادات الغرف
الأغذية والمشروبات
الترفيه
أخرى

تصنيف الفنادق حسب عدد الغرف



5 نجوم
4 نجوم
3 نجوم
شقق فندقية

التوزيع الجغرافي (الأصول القائمة)



جزيرة ياس
رأس الخيمة
أبوظبي - البر الرئيسي
أخرى

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الضيافة والترفيه

تسليط الضوء

تطوير محفظة الضيافة لاقتناص اتجاهات النمو طويلة الأمد

يُعيد برنامج التحول في قطاع الضيافة بقيمة 1.5 مليار درهم الذي تنفّذه مجموعة الدار صياغة محفظتها الفندقية بما يواكب الطلب المتنامي على تجارب المنتجعات والترفيه الراقية وعالية الجودة.

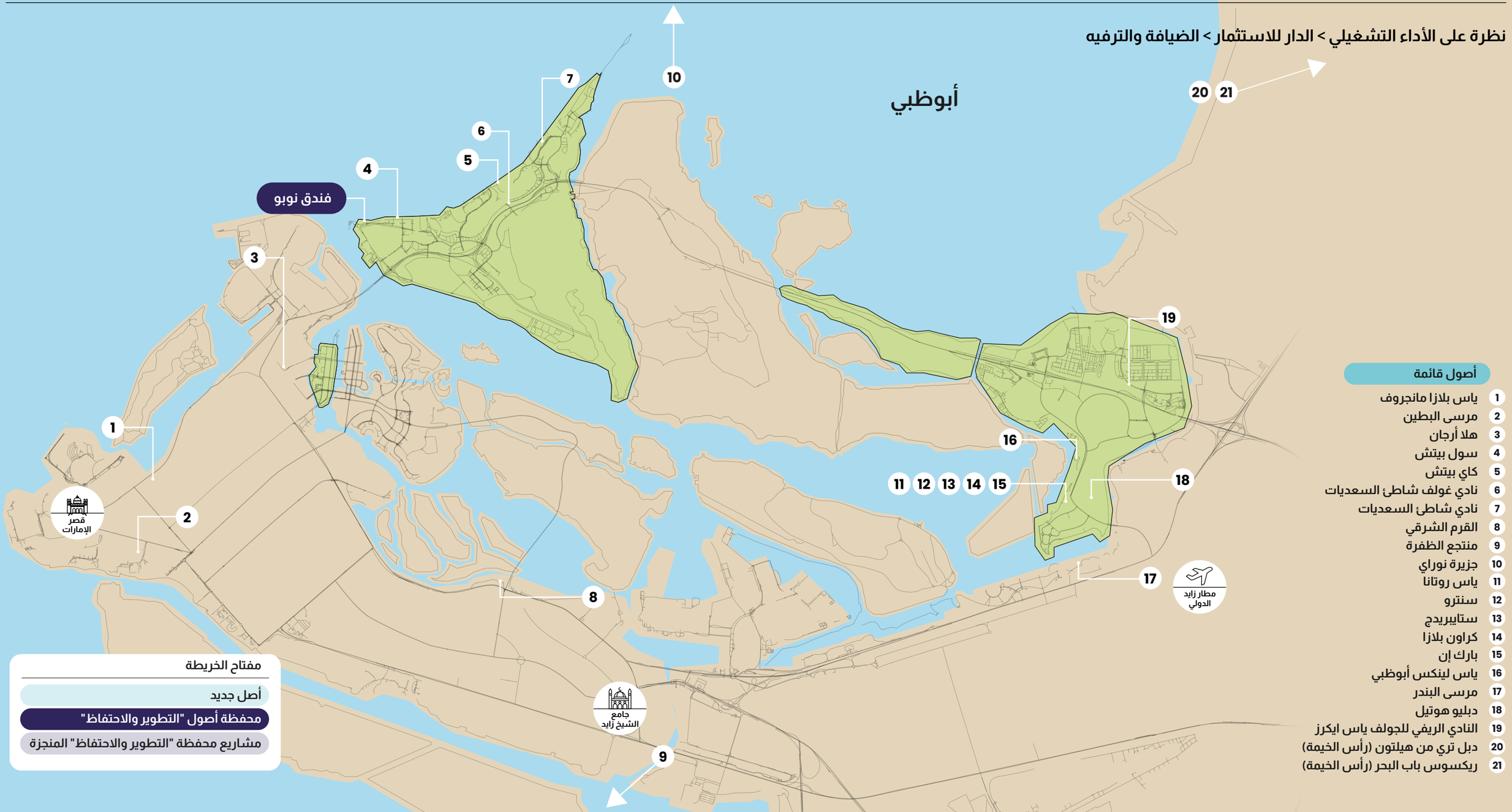
- يجري إعادة تطوير فنادق ياس بلازا لتتحول إلى منتج شاطئي متكامل بالكامل يُدار تحت علامة مجموعة فيجنيت التابعة لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال، وهي مجموعة من الفنادق الفاخرة المتفرّدة حول العالم. وسيُعد هذا المشروع أكبر منشأة للعلامة على مستوى العالم، وسيضم أجنحة فندقية جديدة، ومفاهيم مبتكرة للمطاعم، وشاطئاً خاصاً.
- يخضع فندق القرم الشرقي لعملية ترقية شاملة تشمل إضافة أجنحة فاخرة، وتحديث المرسى البحري، وتقديم باقة راقية من المطاعم ومتاجر التجزئة.
- في جزيرة نوراي، تتواصل أعمال التجديد والتوسعة لإضافة فلل جديدة وإعادة تصميم نادي الشاطئ، بما يعزز مكانة الدار في شريحة الضيافة فائقة الفخامة.
- في منطقة الظفرة، أُعيد تجديد المنتجع الصحراوي المعروف سابقاً باسم تلال ليوا ليصبح ملاذاً فاخراً تحت علامة مجموعة فيجنيت التابعة لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال، مع أجنحة جديدة ومرافق مُحدّثة للصحة والعافية والمطاعم، وقد بدأ بالفعل بالمساهمة في الدخل المتكرر.
- في رأس الخيمة، تخضع كل من ريكسوس باب البحر ومنتجع وسبا دبل تري من هيلتون – جزيرة المرجان لعمليات تجديد متتالية تشمل تحديث الغرف، والمساحات العامة، ومرافق الترفيه.

ويهدف برنامج التحول هذا إلى الارتقاء بجودة محفظة الضيافة، وتعزيز تجربة الضيوف، وإعادة تجديد أصول الدار الفندقية ضمن الشريحة العليا من السوق، بما يضمن مواءمتها مع مسيرة نمو أبوظبي كوجهة عالمية رائدة للسياحة والترفيه.



1 ريكسو باب البحر، رأس الخيمة

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الضيافة والترفيه



أصول قائمة

1. ياس بلازا مانجروف
2. مرسى البطين
3. هلا أرجان
4. سول بيتش
5. كاي بيتش
6. نادي غولف شاطئ السعديات
7. نادي شاطئ السعديات
8. القرم الشرقي
9. منتجع الظفرة
10. جزيرة نوراي
11. ياس روتانا
12. سنترو
13. ستايبريدج
14. كراون بلازا
15. بارك إن
16. ياس لينكس أبوظبي
17. مرسى البندر
18. دبليو هوتيل
19. النادي الريفي للجولف ياس ايكرز
20. دبل تري من هيلتون (رأس الخيمة)
21. ريكسوس باب البحر (رأس الخيمة)

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > التعليم

العقارات الاستثمارية: التعليم

توسيع الطاقة الاستيعابية المتميزة بالتوازي مع المجمّعات المتكاملة. حافظت الدار للتعليم – التي تشغّل 13 مدرسة مملوكة وتدير 14 مدرسة على مستوى الدولة، وتقدّم مناهج التعليم البريطاني والأمريكي والبكالوريا الدولية – على أداء تشغيلي قوي خلال عام 2025، بما يرسّخ القيمة طويلة الأمد لمحفظتها المتنامية ضمن قاعدة الدخل المتكرر لشركة الدار للاستثمار.

وبلغت الأرباح المُعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 274 مليون درهم خلال العام، بزيادة 3% على أساس سنوي، مع اعتدال وتيرة النمو نتيجة تكاليف ما قبل الافتتاح المرتبطة بإطلاق مدارس جديدة، في انعكاس مباشر لاستثمارات المنصة الهادفة إلى توسيع الطاقة الاستيعابية. ووصل إجمالي عدد الطلبة إلى ما يقارب 36 ألف طالب عبر المدارس المملوكة والمدارة، مع طلب قوي بشكل خاص على المدارس الرائدة، وفي مقدمتها مدرسة نويا البريطانية ومدرسة كرانلي أبوظبي.

وظل التوسع متماشياً بشكل وثيق مع نمو مجتمعات الدار. ففي سبتمبر 2025، افتتحت الدار للتعليم مدرسة الياسمينة الأمريكية، ما أسهم في تعزيز الطاقة الاستيعابية للمنصة مع انطلاق العام الدراسي 2025–2026.

وتبع ذلك في أكتوبر افتتاح أكاديمية المُنى البريطانية في جزيرة السعديات، وهي مقر تعليمي مُشيَّد خصيصاً لاستيعاب 2,600 طالب. ويعزز هذا الافتتاح عروض الدار التعليمية ضمن مجتمع السعديات، مكمّلًا لمقر مدرسة كرانلي أبوظبي.

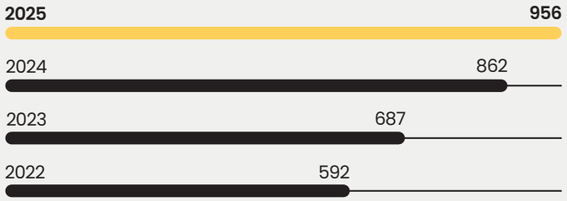
كما أعلنت الدار للتعليم عن دخول مدرسة رجبي دبي ابتداءً من العام الدراسي 2026–2027، لتحل محل كِنت كوليج دبي في الموقع القائم. وتمثل هذه الخطوة إضافة نوعية لمحفظة المنصة في دبي، عبر استقطاب واحدة من أعرق العلامات التعليمية المستقلة في المملكة المتحدة إلى الإمارة.

وسيدعم نمو الدار للتعليم على المدى المتوسط الافتتاح المخطط لـ مدرسة كينجز كوليدج ويمبلدون أبوظبي في عام 2028 ضمن المجتمع المخطط لجزيرة فاهد.

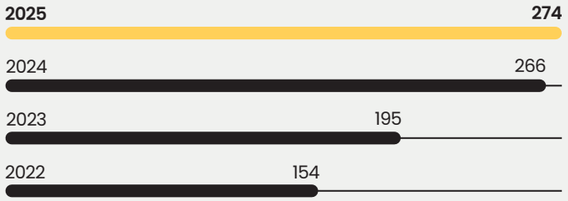
المدارس
27
13 مدرسة مملوكة ومدارة من قبل الدار
14 مدرسة مُدارة من قبل الدار

الطلبة
36 ألف
18 ألف في المدارس المملوكة والمدارة
18 ألف في المدارس المُدارة

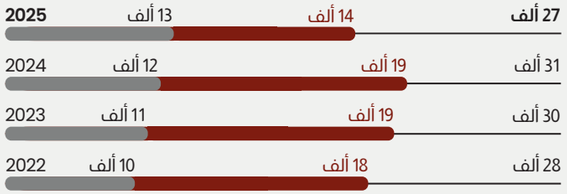
الإيرادات (درهم إماراتي)
956 مليون



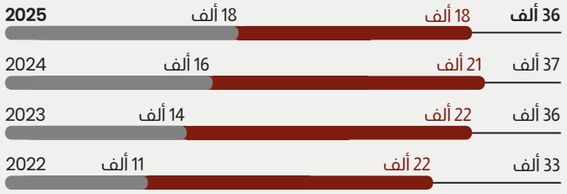
الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)
274 مليون



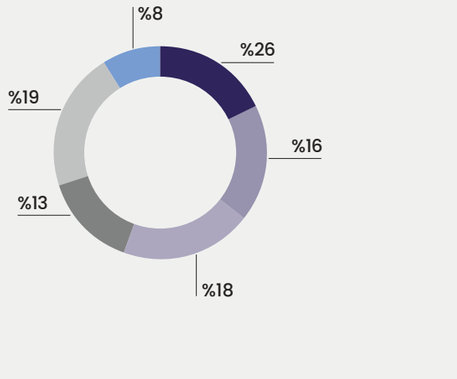
المدارس[1]



الطلبة



التوزيع الجغرافي (الأصول القائمة)



1 عدد المدارس عند بداية العام الدراسي

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > التعليم

وسيقام الحرم الجديد على مساحة 50,000 متر مربع، بطاقة استيعابية تصل إلى 2,220 طالباً، بما يوسّع حضور الدار في شريحة التعليم المتميّز.

وتظل الدار للتعليم متوائمة بشكل وثيق مع نموذج الدار القائم على تطوير المجمعات المتكاملة، حيث يتم تخطيط المدارس وتنفيذها بالتوازي مع المشاريع السكنية لضمان توفير البنية التحتية التعليمية تماشياً مع نمو السكان. ويدعم هذا النهج معدلات استخدام مرتفعة، وطلباً مستقراً، وتدفقات نقدية يمكن التنبؤ بها، إلى جانب تعزيز جاذبية مجتمعات الدار وقيمتها.

وتواصل المنصة إعطاء الأولوية للمناهج الدولية المتميزة المقدَّمة ضمن مرافق حديثة ومُشيَّدة خصيصاً، مع تركيز واضح على مخرجات التعليم. كما تُسهم الشراكات طويلة الأمد مع مؤسسات تعليمية راسخة، إلى جانب الاستثمار المستمر في تطوير الكوادر، والحوكمة، وضمان الجودة، في ترسيخ متانة المحفظة وقوة العلامة. وبالتوازي، يعزز الاستثمار المتواصل في منصات القبول والدفع الرقمية الكفاءة التشغيلية ويعمّق تفاعل أولياء الأمور.







نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > التعليم



أصول قائمة

1. أكاديمية البطين العالمية
2. أكاديمية اللؤلؤة البريطانية
3. أكاديمية المعمورة البريطانية
4. كرانلي أبوظبي
5. أكاديمية الياسمينة البريطانية
6. أكاديمية العين (العين)
7. مدرسة الشهب الخاصة
8. أكاديمية ياس الأمريكية
9. مدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة
10. مدرسة نويا البريطانية
11. كنت كوليج دبي (دبي)[1]

[1] سيجري تشغيل كنت كوليج دبي تحت اسم مدرسة رجبي دبي اعتباراً من العام الأكاديمي 2026–2027.

[2] افتُتحت أكاديمية الياسمينة الأمريكية في عام 2025 في الحرم السابق لـ أكاديمية الياسمينة البريطانية. وكانت أكاديمية الياسمينة البريطانية قد انتقلت في عام 2024 إلى حرم جديد مُشيّد خصيصاً لها في مدينة خليفة.

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الدار للعقارات

العقارات الاستثمارية: الدار للعقارات

تواصل الدار للعقارات توسيع نطاق أعمالها لترسّخ، مكانتها كأكبر منصة متكاملة للخدمات العقارية في المنطقة. وتعمل المنصة عبر أربعة قطاعات رئيسية تشمل إدارة الممتلكات، وإدارة المرافق، وخدمات المجمعات السكنية المتكاملة، والتقييم والاستشارات، حيث حققت أداءً مالياً قوياً خلال عام 2025.

وارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 20% على أساس سنوي لتصل إلى 481 مليون درهم، مدفوعةً بالفوز بعقود جديدة، وتجديد العقود القائمة، وتحقيق مكاسب كفاءة عبر أنشطة إدارة الممتلكات والمرافق وخدمات المجتمعات.

ومن خلال مزيج متوازن من عمليات الاستحواذ الانتقائية والنمو العضوي المستدام، باتت الدار للعقارات تدير أكثر من 155000 وحدة سكنية، كما ضاعفت المساحات التجارية ومساحات التجزئة الرئيسية الخاضعة للإدارة لتتجاوز 2.3 مليون متر مربع. وتشرف المنصة على محفظة من العقود النشطة والتي تتجاوز قيمتها 2.2 مليار درهم، مدعومةً بتوسّع قاعدة أصول الدار وارتفاع مساهمة التفويضات من الأطراف الخارجية.

وقد جرى بناء المنصة عبر استراتيجية مركّزة لعمليات الدمج والاستحواذ، أسهمت في تحقيق الحجم التشغيلي، وتوسيع القدرات، وتعزيز تنوّع الخدمات، بما في ذلك دمج شركتي «أبوظبي الأول للعقارات» و«إلتزام»، إلى جانب مزوّدي خدمات متخصصين في مجالات تنسيق الحدائق، والأمن، والخدمات الفنية، والاستدامة. وأتاح هذا التكامل للدار للعقارات تقديم منظومة خدمات متكاملة بالكامل ضمن نموذج تشغيلي موحّد، مدعوم بإطار حوكمة معزّز وانضباط تشغيلي. وفي سبتمبر 2025، رفعت الدار حصتها في الدار للعقارات إلى 82.55% عقب الاستحواذ على الحصة غير المباشرة البالغة 17.45% والمملوكة لشركة مدن القابضة، بما يعزز التوافق الاستراتيجي ويزيد من فرص خلق القيمة على المدى الطويل.

إدارة المرافق (درهم إماراتي)

945 مليون

إجمالي قيمة العقود قيد التنفيذ

إدارة العقارات

155 ألف

ألف وحدة سكنية

إدارة العقارات (متر مربع)

2.3 مليون

مليون متر مربع

الخدمات المجتمعية المتكاملة (درهم إماراتي)

1.3 مليار

إجمالي قيمة عقود الخدمات

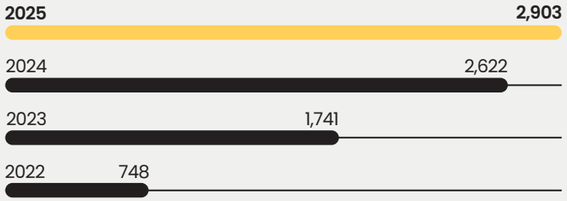
التقييم والاستشارات (درهم إماراتي)

90 مليون

قيمة الصفقات قيد الدراسة

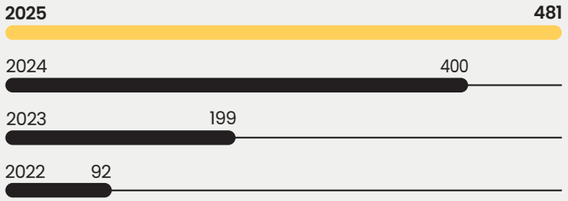
الإيرادات (درهم إماراتي)

2,903 مليون

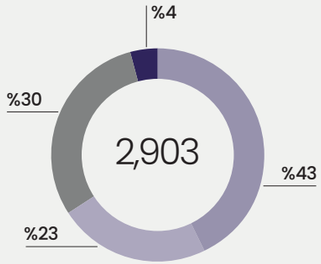


الأرباح المعدّلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم إماراتي)

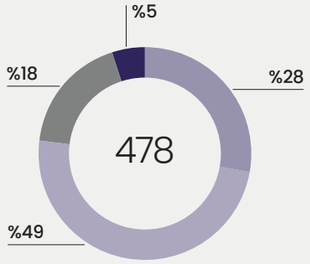
481 مليون



توزيع الإيرادات (مليون درهم إماراتي)



توزيع الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم إماراتي)



- إدارة المرافق
- إدارة العقارات
- الخدمات المجتمعية المتكاملة
- التقييم والاستشارات

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > الدار للعقارات





وعقب مرحلة التوسع السريع، شكّل عام 2025 محطة تركيز على الدمج والتحسين التشغيلي، حيث واصلت المنصة مواءمة الأنظمة، وأطر الحوكمة، والمعايير التشغيلية عبر مختلف وحداتها، بما في ذلك تطبيق نظام موحّد لتخطيط موارد المؤسسات واعتماد عمليات قياسية. وأسهمت هذه المبادرات في تعزيز الشفافية، واتساق جودة الخدمات، وقابلية التوسع، وتهيئة المنصة للاستفادة من الرافعة التشغيلية مع نمو حجم العقود عبر محافظ الدار والعملاء من الأطراف الخارجية.

وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، ستركّز الدار للعقارات على توسيع قاعدة عملائها من الأطراف الخارجية، وتحقيق مزيد من الكفاءات التشغيلية، واستكشاف فرص نمو إقليمي انتقائية، مع اعتبار المملكة العربية السعودية سوقاً ذا أولوية في ظل تزايد الطلب على حلول إدارة الممتلكات والمرافق المتكاملة.

وبالتوازي مع مسار النمو، تواصل المنصة الاستثمار في التحول الرقمي والتميّز في تقديم الخدمات، بما يشمل أدوات تفاعل السكان، وتحليلات الأداء، وأنظمة إدارة أوامر العمل، بهدف الارتقاء بتجربة العملاء وتعزيز الإنتاجية التشغيلية.



مفتاح الخريطة

- إدارة المرافق
- إدارة العقارات
- الخدمات المجتمعية المتكاملة
- التقييم والاستشارات

نظرة على الأداء التشغيلي > الدار للاستثمار > أخرى

العقارات الاستثمارية: أخرى

التنويع في أسواق عقارية ناضجة

تتضمن استراتيجية الدار لتحقيق نمو متسارع تحقيق انكشاف محدود على أسواق ناضجة خارج منطقتها الأساسية، بهدف تنويع مصادر الإيرادات وخلق أوجه تكامل مع أعمالها في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويُعد الاستثمار في فئات عقارية بديلة عالية النمو من أبرز مجالات التركيز، ومنذ عام 2023 اتخذت الدار خطوات حاسمة لدخول مجال الاستثمارات في الائتمان الخاص والأسهم الخاصة في المملكة المتحدة وأوروبا القارية.

وتهدف هذه الاستراتيجيات إلى إتاحة الوصول إلى قطاعات عقارية دفاعية موجهة نحو تحقيق الدخل، مع الاستفادة من خبرات شركاء عالميين ذوي خبرة، والحفاظ في الوقت ذاته على الانضباط في إدارة رأس المال. وخلال عام 2025، واصلت الدار توظيف رؤوس أموال كبيرة دعماً للالتزامات التي تم التعهد بها في العام السابق.

الائتمان العقاري الخاص

في عام 2023، دخلت الدار في شراكات مع شركة مبادلة للاستثمار وشركة «أريس مانجمنت»، حيث التزمت الشركة بنحو 712 مليون دولار أمريكي (2.6 مليار درهم إماراتي) ليتم توظيفها على المدى المتوسط للاستفادة من فرص النمو في سوق الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وأوروبا.

وخلال عام 2025، واصلت الدار توظيف رأس المال بما يتماشى مع هذه الالتزامات، حيث استثمرت 129 مليون دولار أمريكي (475 مليون درهم إماراتي) خلال العام، ليصل إجمالي رأس المال الموظف عبر هذه الاستراتيجية إلى 265 مليون دولار أمريكي (972 مليون درهم إماراتي) كما في 31 ديسمبر 2025.

وتعود ملكية المنصة بنسبة 50% لشركة مبادلة، و30% للدار، و20% لشركة «أريس»، وتعمل على ترتيب ديون مضمونة ممتازة ذات أولوية في السداد مع منح امتياز الأولوية للأصول العقارية المادية عالية الجودة، بما في ذلك المكاتب، والوحدات السكنية العائلية، والمنشآت الصناعية، ومرافق التجزئة والضيافة. ومن خلال إعطاء الأولوية للدين الممتاز ضمن هيكل رأس المال، مدعوماً بضمانات قوية، صُممت هذه الاستراتيجية لدعم الحفاظ على رأس المال وتحقيق دخل مستدام ومرن.

الأسهم العقارية الخاصة

ترتكز استثمارات الدار في الأسهم الخاصة على شراكة مع شركة الاستثمار العالمية «كارلايل»، والتي تم الإعلان عنها في أوائل عام 2024، حيث التزمت الشركة بمبلغ 140 مليون دولار أمريكي (513 مليون درهم إماراتي) للاستثمار في أصول لوجستية ومرافق تخزين في أوروبا والمملكة المتحدة.

وخلال عام 2025، قامت الدار بتوظيف مبلغ إضافي قدره 20 مليون دولار أمريكي (74 مليون درهم إماراتي) ضمن هذه الاستراتيجية، ليصل إجمالي رأس المال الموظف إلى 104 ملايين دولار أمريكي (382 مليون درهم إماراتي) كما في 31 ديسمبر 2025.

ومن خلال هذه الشراكة، أصبحت الدار مستثمراً استراتيجياً في منصّة كارلايل للأصول العقارية الأوروبية، واستحوذت على حصة أغلبية في أداة استثمار مشترك تمتلك محفظة مدرة للدخل تضم 12 مستودعاً موزعة عبر مراكز لوجستية رئيسية في المملكة المتحدة.

وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في محفظة الأصول اللوجستية في المملكة المتحدة نحو 1,200,000 قدم مربع، وهي مشغولة بالكامل، مع إمكانات كبيرة لزيادة العوائد الإيجارية. كما استثمرت الدار إلى جانب «كارلايل» ومستثمرين آخرين في محفظة مرافق تخزين ذاتي في أوروبا الغربية، مستهدفة اتجاهات نمو هيكلية مدعومة بالتوسع الحضري، وإعادة تشكيل سلاسل الإمداد، ونمو التجارة الإلكترونية.

وعبر استثماراتها في قطاعي اللوجستيات والتخزين الذاتي، تستفيد الدار من خبراتها في التطوير وإدارة الأصول للمساهمة في صياغة استراتيجية المحفظة ومبادرات خلق القيمة. ويوفر نموذج الشراكة مساراً لتوسيع الانكشاف في الأسواق الناضجة إلى جانب مشغل عالمي متمرس، مع الحفاظ على كفاءة رأس المال والانضباط في إدارة المخاطر.



إدارة المخاطر

إدارة المخاطر لدعم النمو المستدام

تحرص مجموعة الدار على ترسيخ منظومة راسخة ومتكاملة لإدارة المخاطر المؤسسية، بما يضمن الرصد الفعّال لجميع المخاطر التي قد تحول دون تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية، وتقييمها وإدارتها ومعالجتها بكفاءة واحترافية، دعماً لمسيرة النمو المستدام وتعزيز القيمة طويلة الأجل.

يتولى فريق متخصص في إدارة المخاطر المؤسسية دعم مجلس الإدارة والإدارة العليا، ويعمل عن كثب مع مختلف الأقسام ووحدات الأعمال في الشركة لتحديد المخاطر وتقييمها وفق منهجية موحّدة على مستوى المجموعة. كما يضطلع الفريق بتيسير تطوير وتنفيذ خطط الضبط والحد من المخاطر القائمة والناشئة. وإلى جانب ذلك، يُجري الفريق بصورة منتظمة مراجعات شاملة لأفضل الممارسات السائدة، ويقارن أداءه بالجهات النظيرة والشركات الأخرى في السوق، بما يضمن بقاء إطار إدارة المخاطر وممارساته مواكبة لأحدث المعايير ومتوافقة مع أفضل المستويات المعتمدة عالمياً.

تعتمد الدار في المقام الأول نهجاً تصاعدياً في التعامل مع المخاطر التي يتم تحديدها على مستوى الأقسام ووحدات الأعمال، في حين تُدار المخاطر على مستوى المجموعة وفق نهج تنازلي، بما يحقق تكاملًا فعّالًا بين الخبرات التشغيلية والمدخلات الاستراتيجية. وتشمل مجالات التركيز المخاطر الجوهرية على مستوى المجموعة ككل، إضافةً إلى المخاطر الناشئة طويلة الأجل التي يتم تحديدها من خلال عمليات الاستشراف ورصد الاتجاهات المستقبلية. ومن خلال تحديد مستوى تقبل المخاطر الخاص بالمجموعة لكل فئة من فئات المخاطر ذات الصلة، يتم احتساب تصنيفات موحّدة للمخاطر استناداً إلى احتمالية وقوعها وحجم تأثيرها، وذلك على المستويين الكامن والمتبقي.

وضمن هذا الإطار، تجري المجموعة تقييماً شاملًا لمدى كفاءة تصميم الضوابط الداخلية وفعاليتها التشغيلية لكل خطر محدد، بما يمكّن من تحديد واضح لمدى إسهام هذه الضوابط في الحد من التعرض للمخاطر، ويُسهم في المقابل في إجراء تقييم دقيق وقائم على أسس متينة للمخاطر المتبقية. وتُمكّن المنهجية المؤسسية الموحدة الشركة من تقييم المخاطر المحددة وترتيب أولوياتها بما



يتوافق مع شهية المخاطر المعتمدة. كما تحدد المعايير والتفويضات المعتمدة مسبقاً آلية تصعيد المخاطر وخطط معالجتها إلى اللجان المختصة بحسب التسلسل الإداري. ويواصل فريق إدارة المخاطر المؤسسية أعمال الرصد والمتابعة والتنسيق مع مالكي المخاطر بشأن خطط الحد من المخاطر المتفق عليها، إلى أن ينخفض مستوى الخطر إلى ما دون الحد المقبول ضمن فئة المخاطر المعنية. أما المخاطر التي تتجاوز مستوى تقبل المخاطر المعتمد، فيتم تصعيدها وفقاً لمصفوفة الصلاحيات المعتمدة لاتخاذ القرار الإداري المناسب بشأنها، سواء بالإلغاء أو النقل أو القبول أو المعالجة وفق ما تقتضيه المصلحة.

تُجرى تقييمات المخاطر وتحليلات مستوى التعرّض لها بصورة مستمرة ومنتظمة، إضافةً إلى تنفيذ تقييمات إضافية عند الحاجة بحسب تطورات الأعمال والبيئة التشغيلية. كما يتم عرض أبرز المخاطر الجوهرية على الإدارة العليا بشكل ربع سنوي، بما يضمن الإحاطة الشاملة بها واتخاذ القرارات المناسبة في الوقت الملائم. وتخضع عملية إدارة المخاطر المؤسسية في المجموعة لعمليات تدقيق دورية يجريها فريق إدارة التدقيق الداخلي في مجموعة الدار، كما تتم مراجعتها ضمن إطار التحسين المستمر الذي تتبناه الإدارة، لضمان بقائها متوافقة مع المعايير الدولية وأفضل الممارسات المعتمدة عالمياً.

وتستند الدار إلى سياسات وإجراءات لإدارة المخاطر المؤسسية معتمدة من قبل مجلس الإدارة، وتتم مراجعتها وتحديثها بشكل دوري بما يعكس تطورات البيئة التشغيلية وأفضل الممارسات. كما تُعقد اجتماعات منتظمة للجان المختصة وفق الصلاحيات المحددة، الأمر الذي يسهم في تعزيز نضج المنظومة وتطويرها بصورة متواصلة عبر دورات متعاقبة.

يتولى فريق إدارة المخاطر المؤسسية كذلك مسؤولية إدارة استمرارية الأعمال، والتي تهدف إلى ضمان قدرة الشركة على مواصلة عملياتها وتقديم خدماتها عند مستويات مقبولة ومحددة مسبقاً في حال وقوع أي حادث طارئ أو اضطراب تشغيلي. وتُعد خطط استمرارية الأعمال للعمليات الحرجة زمنياً، بحيث تغطي جميع المتطلبات الأساسية، بما في ذلك الجوانب المرتبطة بالموارد البشرية، والمرافق، والتقنيات، والأطراف الثالثة، لضمان استمرارية تقديم الخدمات دون انقطاع مؤثر.

وتخضع منظومة إدارة استمرارية الأعمال في المجموعة لتقييمات مستقلة ودورية لقياس مستوى نضجها، وقد أكدت هذه التقييمات صلابة الإطار المعتمد وكفاءة عملياته التشغيلية، فضلًا عن الامتثال الكامل للمعايير الوطنية والدولية الخاصة بأنظمة إدارة استمرارية الأعمال، بما يعزز جاهزية الدار وقدرتها على مواجهة مختلف السيناريوهات المحتملة بثقة ومرونة.

يؤمن مجلس إدارة مجموعة الدار وإدارتها التنفيذية إيماناً راسخاً بمبدأ التحسين المستمر، ويواصلان البناء على هذه الأسس المتينة لتعزيز منظومة إدارة المخاطر وتطويرها. ويهدف هذا التوجه إلى تمكين المجموعة من امتلاك أداة دعم فعّالة تُسهم في اتخاذ قرارات إدارية مستنيرة وموضوعية.

إدارة المخاطر

يتكامل إطار إدارة المخاطر المؤسسية لدى مجموعة الدار بصورة وثيقة مع نموذجها التشغيلي للأعمال، ويرتكز إلى إطار COSO لإدارة المخاطر المؤسسية المعترف به عالمياً، بما يعزز متانة الحوكمة ويضمن مواءمة إدارة المخاطر مع توجهات الشركة الاستراتيجية. ويُسهم هذا الإطار في دعم عملية اتخاذ القرار على أسس مستنيرة، من خلال نهج منهجي ومنظم لتحديد المخاطر التي قد تؤثر في تنفيذ الاستراتيجية وأداء الأعمال وتقييمها بصورة دقيقة.

تُصنَّف المخاطر لدى مجموعة الدار ضمن ست فئات رئيسية على النحو التالي

فئة المخاطرة	الوصف
المخاطر الاستراتيجية	المخاطر المرتبطة باختيار الاستراتيجية أو تنفيذها أو تعديلها، والتي قد تؤدي إلى عدم قدرة مجموعة الدار على تحقيق أهدافها الشاملة.
المخاطر المالية	المخاطر المتعلقة بقدرة مجموعة الدار على تحقيق مستهدفات ميزانيتها وتفادي الخسائر المالية.
المخاطر التشغيلية	المخاطر الناتجة عن تأخيرات أو تعثرات تشغيلية نتيجة قصور أو إخفاق في العمليات الداخلية أو الموارد البشرية أو الأنظمة التقنية، أو بسبب أحداث خارجية.
المخاطر القانونية والامتثال	المخاطر المرتبطة بالتبعات القانونية أو التنظيمية، أو الخسائر المالية الجوهرية، أو الأضرار بالسمعة التي قد تتعرض لها الدار نتيجة عدم الامتثال للقوانين واللوائح والأنظمة والمعايير المهنية ذات الصلة ومدونات السلوك المعتمدة.
مخاطر الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات	المخاطر المرتبطة بحدث أو ظرف بيئي أو اجتماعي أو متعلق بالحوكمة قد يترتب عليه أثر سلبي جوهري فعلي أو محتمل على الأعمال و/أو قيمة الاستثمارات.
مخاطر الصورة والسمعة	المخاطر المرتبطة بصورة الدار وسمعتها علي الصعيدين المحلي والعالمي، والتي قد تؤدي إلى فقدان الأعمال أو تراجعها.

إجراءات إدارة المخاطر

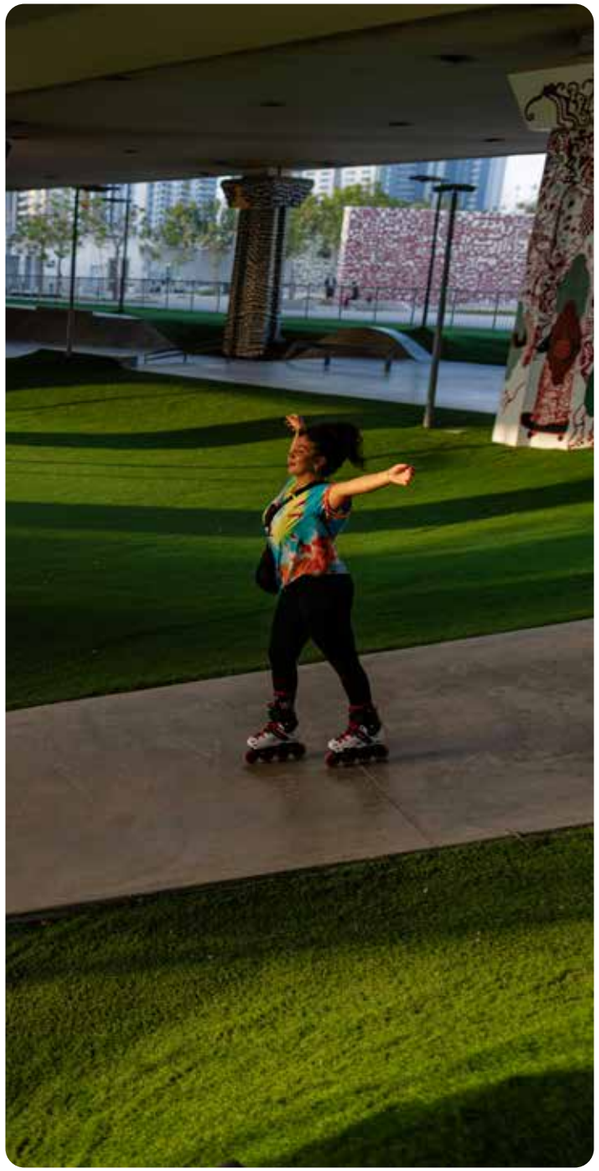
إطلاق عملية إدارة المخاطر
- إعداد وتطوير خطة إدارة المخاطر على مستوى المؤسسة

تحديد أنواع المخاطر محل التقييم
- المخاطر على مستوى الإدارات
- مخاطر المشاريع
- المخاطر المرتبطة بالأنشطة المجاورة أو الاستثمارات ذات الصلة
- المخاطر الاستراتيجية

تقييم المخاطر وتحديد أولوياتها
- تحديد احتمالية وقوع الخطر
- تحديد مستوى تأثيره على المؤسسة
- استخدام مصفوفة تقييم المخاطر (التأثير مقابل الاحتمالية)
- مواءمة المخاطر مع شهية المخاطر المعتمدة (طفيفة، منخفضة، متوسطة، عالية، شديدة)
- التحقق من صحة تقييمات المخاطر مع رؤساء الإدارات المعنية

إعداد ومتابعة خطط الحد من المخاطر
- الاتفاق على خطط المعالجة وأطرها الزمنية

رفع النتائج النهائية إلى الإدارة
تُعرض المخاطر الاستراتيجية والمخاطر التي تتجاوز مستوى تقبل المخاطر المعتمد، إلى جانب إجراءات التخفيف الحالية، من قبل فريق إدارة المخاطر المؤسسية على اللجنة التنفيذية للمصادقة، ثم تُرفع إلى لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال ومجلس الإدارة بشكل ربع سنوي، بما يضمن الإشراف والمواءمة الاستراتيجية واتخاذ القرارات المناسبة.



إدارة المخاطر

رقم المخاطر

1

التقلبات الدورية في السوق

النوع
استراتيجي

الوصف
قدرة الدار على الاستجابة بفعالية للتغيرات في ظروف السوق المحلية والإقليمية.

الآثار المحتملة
تأثير سلبي محتمل على إطلاق مشاريع التطوير الجديدة وأداء محفظة الأصول. تأثير سلبي محتمل على إيرادات المبيعات، والتدفقات النقدية، وتقييمات الأصول، ونسبة الدين إلى رأس المال، والتصنيف الائتماني.

خطة المعالجة
يقوم مجلس الإدارة بالتخفيف من مخاطر السوق من خلال مراجعة استراتيجية المجموعة بصورة منتظمة، وعقد مناقشات دورية للتأكد من ملاءمة الاستراتيجية أو الحاجة إلى تحديثها.

وتعمل الشركة بشكل فعّال على تنفيذ خطط معالجة المخاطر التالية:

المشاريع التطويرية
- ضمان إعداد خطط أعمال دقيقة وملائمة لاستباق تفضيلات العملاء.
- إطلاق المشاريع على مراحل للحد من الانكشاف على مخاطر التدفقات النقدية.
- تنويع المنتجات.
- تعزيز الجاهزية السوقية للاستفادة من الفرص من خلال الأراضي المجهزة بالبنية التحتية.
- توسيع محفظة المشاريع القائمة على الرسوم.
- السعي النشط للتوسع الجغرافي.

محفظة الأصول
- التركيز المشترك على اختيار المستأجرين والأداء التشغيلي، من خلال التأجير الاستباقي، ومبادرات التسويق المستهدفة، وتحديث الأصول.
- تطبيق استراتيجية متكاملة لإدارة مزيج متاجر التجزئة، تشمل تحسين توزيع الفئات، والتسعير المستدام، وإعادة توظيف المساحات بشكل مبتكر.
- الاستمرار في إبرام صفقات مؤسسية لتوفير وضوح لتدفقات الإيرادات على الأجل الطويل بجانب تقليل مخاطر تدفقات الإيرادات من المشاريع السكنية.
- تنفيذ مبادرات الاستدامة التي تسهم في خفض التكاليف من خلال تدقيق معدلات استهلاك الطاقة ومشاريع ترشيدها.
- تنويع المنتجات.
- تعزيز تجربة العملاء عبر البيع المتبادل بين فئات الأصول وإطلاق برامج الولاء.

رقم المخاطر

2

التوسع في مناطق جغرافية جديدة

النوع
استراتيجي

الوصف
التركيز الجغرافي الناتج عن ممارسة الأعمال في إمارة أبوظبي فقط.

الآثار المحتملة
قد يقيّد الاعتماد على سوق أبوظبي وحدها قدرة الدار على النمو وتحقيق أهدافها الاستراتيجية في توفير عوائد مستدامة للمساهمين.

خطة المعالجة
تدرك الشركة المخاطر الكامنة في التركيز الجغرافي، وتعمل بشكل منهجي على الحد منها عبر ما يلي:

- الدخول في مشاريع مشتركة داخل الإمارات وعلى مستوى دول مجلس التعاون الخليجي والأسواق الدولية.
- تطوير قدرات المبيعات والتسويق الإقليمية والدولية لتوسيع قاعدة المستثمرين.
- السعي النشط للتوسع الجغرافي.
- استهداف الاستثمارات في فئات أصول بديلة.
- الاستحواذ على منصات تطوير عقاري وتعزيز قدراتها في مصر والمملكة المتحدة.

إدارة المخاطر

رقم المخاطر

3

ضغوط سلسلة التوريد

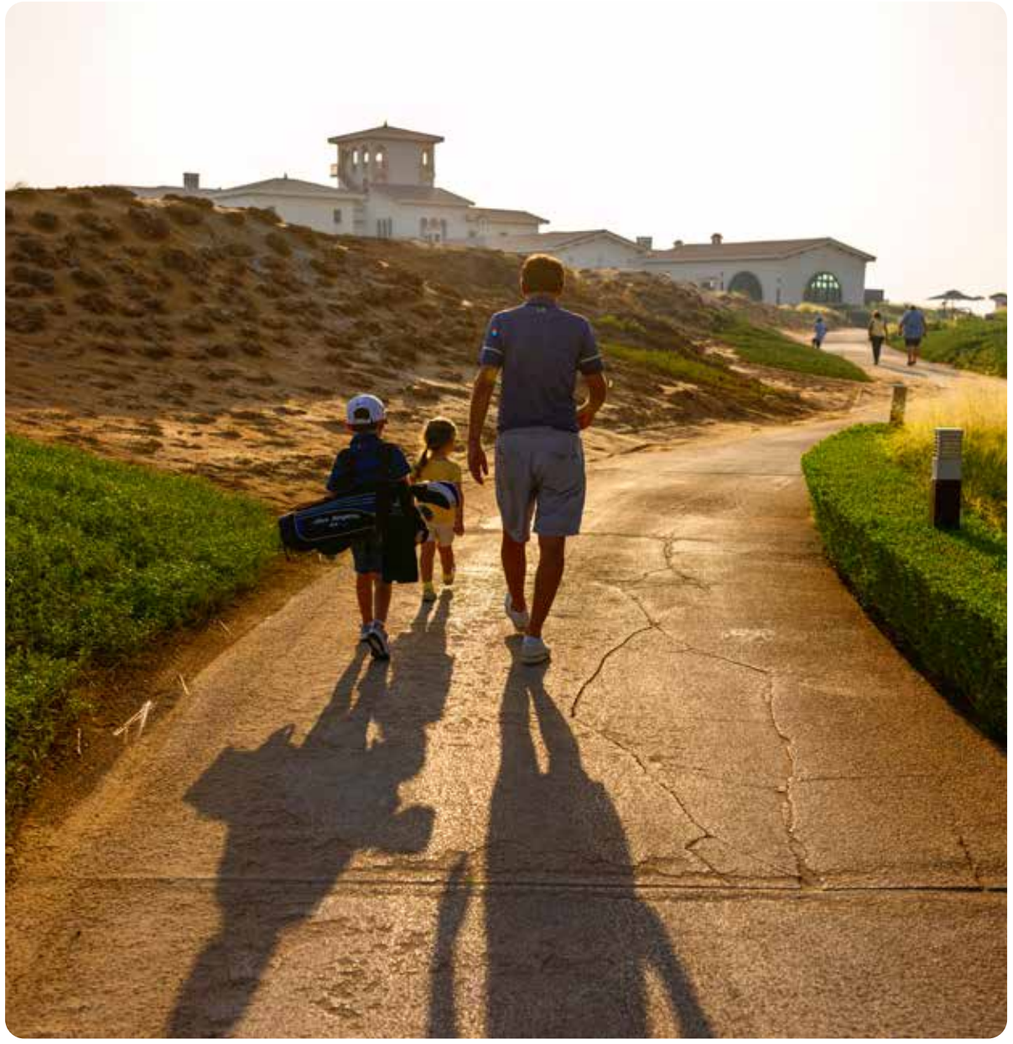
النوع
استراتيجي

الوصف
أدى استمرار نمو السوق في المنطقة إلى زيادة الضغط على المقاولين والموردين المتاحين، مما يقيّد القدرة المطلوبة لمواصلة مشاريع التطوير.

الآثار المحتملة
صعوبات محتملة في الحصول على موردين أو مواد تتوافق مع معايير الدار وضمن التكاليف المتوقعة.

خطة المعالجة
في ظل تزايد عدد المشاريع الجاري تنفيذها داخل دولة الإمارات وعلى مستوى المنطقة خلال دورة سوق تصاعدية، تعتمد مجموعة الدار حزمة من التدابير الوقائية لمعالجة المخاطر المرتبطة بسلسلة التوريد عبر مسارات متعددة، بما يضمن احتواء أي اضطرابات أو تحديات محتملة بطريقة تقلّل الخسائر وتحافظ على قدرتها على تسليم المشاريع بالجودة المطلوبة وضمن الجداول الزمنية المعتمدة:

- فتح المجال أمام موردين جدد وتشجيعهم على تنفيذ مشاريع بأحجام مختلفة لدى الدار، بما يعزز تنوع قاعدة الموردين ومرونتها.
- بناء شراكات وثيقة مع المقاولين والموردين لإرساء آليات تُمكّن من تطوير القدرات وتعزيز فرص النمو المشترك.
- إبرام شراكات استراتيجية مع موردي المواد، بما يتيح للمقاولين الاستفادة منها لضمان نجاح تنفيذ المشاريع وفق أعلى المعايير.
- التركيز المكثف على التعاون بين فريق الجودة في الدار والمقاولين واستشاريي إدارة المشاريع، بهدف توظيف الخبرات المتخصصة وضمان جودة المنتج وتوحيد المعايير عبر مختلف المشاريع.
- تطوير عمليات ضبط جودة وتفتيش متعددة المراحل لضمان تسليم المنتجات للعملاء بأقل قدر ممكن من الملاحظات أو أعمال المعالجة اللاحقة.



إدارة المخاطر

رقم المخاطر

4

عدم تحقيق أهداف الدار في الاستدامة والحوكمة البيئية والمجتمعية وحوكمة الشركات

النوع
استراتيجي

الوصف
قدرة مجموعة الدار على الحد من الأثر البيئي لعملياتها، وتعظيم تأثيرها المجتمعي الإيجابي، وممارسة أعمالها وفق أعلى معايير الحوكمة البيئية والمجتمعية وحوكمة الشركات.

الآثار المحتملة
- تأثير سلبي محتمل على النمو المستدام طويل الأجل.
- فقدان ثقة وتفاعل أصحاب المصلحة الرئيسيين.

خطة المعالجة
يعمل مجلس إدارة الدار وإدارتها التنفيذية على الحد من مخاطر الحوكمة البيئية والمجتمعية وحوكمة الشركات من خلال ترسيخ أطر الحوكمة الملائمة على مستوى المجموعة، وتخصيص الموارد المناسبة، واتخاذ إجراءات استباقية، إلى جانب تعزيز فهم شامل لمخاطر الحوكمة البيئية والمجتمعية وحوكمة الشركات عبر مختلف قطاعات الأعمال:

الحوكمة البيئية
- تحديث نهج صافي الانبعاثات الصفري بما يتماشى مع إرشادات مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم (SBTi) لقطاع المباني، ومراجعة مسارات خفض الانبعاثات.
- المضي قدماً في تنفيذ مشاريع إدارة الطاقة والطاقة المتجددة عبر أصول مختارة.
- تعزيز أداء الاستدامة من خلال ترسيخ أفضل ممارسات شهادة LEED في التشغيل والصيانة عبر أصول إضافية.
- المشاركة في مشروع الاستجابة للطلب الذي أطلقته دائرة الطاقة – أبوظبي.
- تطوير نظام إدارة متكامل قائم على معايير ISO 9001 وISO 14001 وISO 41001 و ISO 45001 وISO 50001 لأعمال إدارة الأصول.
- رعاية دراسات شاملة للتنوع البيولوجي في المياه الضحلة لمنتزه السعديات البحري الوطني، شملت 20 عينة مياه eDNA، وأكثر من 220 ساعة من تسجيلات الفيديو تحت الماء باستخدام الكاميرات الطُعمية (BRUVs)، إضافة إلى 30 مسحاً غوصياً لتوثيق بيانات التنوع البيولوجي. وقد كشفت التقييمات العلمية عن فسيفساء من ستة موائل مميزة ومترابطة ضمن منطقة المسح، تؤدي أدواراً بيئية مهمة، وتدعم التنوع البيولوجي، وتعزز القدرة على الصمود البيئي.
- حماية أشجار القرم القائمة ضمن أراضي الدار من خلال الرصد المستمر لصحتها البيئية وتطبيق أنظمة وقواعد واضحة لحمايتها. وفي عام 2025، عيّنت الدار شركة «بساتين» لإدارة وحماية غابة قرم ياس، كما تُعد عضواً فاعلًا في مبادرة القرم – أبوظبي لضمان استعادة النظم البيئية على أسس علمية.

الحوكمة المجتمعية
- إطلاق الدورة الثالثة من برنامج «ثرايف» للمنح الدراسية، بما يسهم في إزالة العوائق التعليمية أمام الأسر ذات الدخل المحدود.
- الشراكة مع دائرة تنمية المجتمع – أبوظبي لتحويل جزيرة ياس إلى مدينة دامجة لأصحاب الهمم وكبار السن، من خلال تصاميم جديدة تتماشى مع نظام تصنيف «سهل» الذي يعالج معايير سهولة الوصول في البيئة العمرانية.
- إطلاق فعالية «ألعاب الأمل»، وهي فعالية رياضية شاملة تستضيف الأطفال من مختلف القدرات.
- رعاية مساحات بيع بالتجزئة للشركات المحلية غير الربحية.

حوكمة الشركات
- تعزيز عمليات الاستدامة والتواصل المجتمعي خلال العام الماضي، بما وفر منصة أكثر تركيزاً وترسيخاً لممارسات الحوكمة.
- مواصلة تطوير نضج وقدرات الدار في مجال الحوكمة البيئية والمجتمعية وحوكمة الشركات من خلال تحديث سياساتها ذات الصلة وتطوير سياسات أعمال إضافية تركز على هذه الجوانب.
- إطلاق مسار التحول الرقمي عبر إدخال نظام «towards0» لإدارة البيانات وتتبعها.



إدارة المخاطر

رقم المخاطر

5

الصحة والسلامة

النوع
تشغيلي

الوصف
وقوع حادث جسيم يتعلق بالسلامة والصحة المهنية.

الآثار المحتملة
تأثير مادي كبير محتمل على رؤية الشركة وسمعة علامتها التجارية على الصعيدين المحلي والدولي. احتمال تقويض ثقة أصحاب المصلحة والإضرار بالصورة المؤسسية. تداعيات مالية مترتبة على دعاوى مدنية محتملة وما يرتبط بها من التزامات قانونية.

خطة المعالجة
تعتمد مجموعة الدار استراتيجية متكاملة للصحة والسلامة المهنية، مدعومة بخطة تنفيذ واضحة، وتشمل العناصر التالية:

- تطبيق إطار متكامل لنظام إدارة السلامة والصحة المهنية عبر جميع المشاريع، مدعوماً بخطط وإجراءات خاصة بكل مشروع وفق نطاق وطبيعة الأنشطة المنفذة.
- الحصول على اعتماد ISO 45001 لتنفيذ ومراقبة متطلبات السلامة والصحة المهنية وضمان الامتثال لها.
- إلزام جميع الأطراف المعنية بالمشاريع – بما في ذلك استشاريي إدارة المشاريع، والاستشاريين، والمقاولين الرئيسيين – بالتسجيل لدى مركز أبوظبي للصحة العامة أو الجهة المختصة في نطاق عملهم، والحصول على جميع التصاريح التنظيمية المطلوبة.
- التزام جميع الشركاء بسياسة ومعايير الدار للسلامة والصحة المهنية، وإجراء عمليات تحديد المخاطر وإدارتها للحد من احتمالية وقوع الحوادث، بما يتماشى مع المتطلبات القانونية المعمول بها.
- جمع وتحليل مؤشرات الأداء الاستباقية واللاحقة في مجال السلامة والصحة المهنية لرصد الاتجاهات عبر المشاريع، والتحقيق في جميع الحوادث، والاستفادة من النتائج لاستخلاص الدروس المستفادة وتعزيز أفضل ممارسات السلامة ومنع تكرارها.
- تحقيق تكامل استباقي بين فريق السلامة والصحة المهنية في الدار وفرق المشاريع لضمان التنفيذ الفعّال لبرامج المراقبة الاستباقية، بما يشمل التدقيق الداخلي والخارجي، واجتماعات لجان السلامة، وعمليات التفتيش الدورية وغيرها.
- تعزيز وعي أصحاب المصلحة من خلال تنفيذ دورات تدريبية دورية وحملات توعوية لكل مشروع، مع تحديث ونشر متطلبات نظام إدارة السلامة والصحة المهنية واللوائح التنظيمية ذات الصلة، والحفاظ على سجلات الامتثال القانوني وسجلات المخاطر، وإصدار تنبيهات وتعاملات دورية لترسيخ ثقافة سلامة إيجابية ودفع مسار التحسين المستمر.
- مراقبة وتقييم ممارسات رعاية العمال في مواقع العمل لدى المقاولين والشركاء، بما في ذلك تنفيذ برامج الفحص الصحي المهني وخطط المراقبة الطبية الدورية.



إدارة المخاطر

رقم المخاطر

6

مخاطر التحول الرقمي والأمن السيبراني

النوع
تشغيلي

الوصف
إن الوتيرة المتسارعة للتحول الرقمي في مجموعة الدار، والتوسع في منظومتها الرقمية (بما في ذلك الخدمات السحابية أولًا، والمنصات التابعة لأطراف ثالثة، والمجتمعات المتصلة/تقنيات إنترنت الأشياء، وتجارب العملاء المدعومة بالذكاء الاصطناعي)، قد زادت من اعتمادها على التقنيات المترابطة ومزودي الخدمات الخارجيين. وقد يؤدي تسارع هذا التحول وتعقيده إلى فجوات بين طموحات الأعمال وقدرة المؤسسة على حوكمة التغيير، وإدارة الاعتماديات، والحفاظ على المرونة التشغيلية. ونتيجة لذلك، قد تتعرض الدار لمخاطر الحوادث السيبرانية، أو تعطل الأنظمة التقنية، أو اختراق البيانات، أو حالات فشل مترابطة ومتسلسلة، حيث تتكامل عدة مشكلات قابلة للإدارة أو إخفاق أحد المزودين الرئيسيين لتُحدث أثراً جوهرياً على الأعمال، مع بقاء الثقة والسمعة المؤسسية في صدارة جوانب التعرض للمخاطر.

الآثار المحتملة
- تراجع ثقة العملاء وتأثر السمعة نتيجة أي انقطاع أو اختراق عبر القنوات الرقمية (التطبيقات، البوابات، أنظمة الدفع الرقمية، والتجارب المتكاملة).
- تعطل الخدمات بما يؤثر في العمليات وتجربة العملاء (بما في ذلك المدارس، والمجتمعات السكنية، والضيافة، وإدارة العقارات).
- تعرض البيانات أو إساءة استخدامها، سواء بيانات العملاء أو المستأجرين أو الطلبة أو الموظفين أو المعلومات التجارية الحساسة.
- خسائر مالية ناتجة عن تكاليف الاستجابة والتعافي، أو توقف الأعمال، أو مطالبات تعاقدية، أو حالات احتيال محتملة.
- مخاطر تنظيمية ومخاطر امتثال، بما في ذلك تفاوت مستويات نضج الامتثال بين شركات المجموعة (مثل الالتزامات المتعلقة بأنظمة الدفع والبيانات).
- مخاطر على تنفيذ الاستراتيجية، حيث قد تتباطأ المبادرات الكبرى نتيجة أعمال المعالجة أو إعادة العمل أو تراجع الثقة عقب الحوادث.

خطة المعالجة
1) مواءمة وتيرة التحول مع شهية المخاطر وتعزيز حوكمة المحافظ الرقمية.
- الحفاظ على إشراف تنفيذي واضح على المبادرات الرقمية، مع تحديد الأولويات بناءً على المخاطر، ووضع معايير "المضي/عدم المضي" للمبادرات ذات الأثر العالي، خصوصاً تلك المرتبطة بالعملاء وأنظمة الدفع.
- توحيد الحد الأدنى من متطلبات الضبط والرقابة عبر جميع الشركات التابعة، للحد من التفاوت الناتج عن اتساع نطاق المجموعة وتسارع النمو.

2) تعزيز المرونة في مواجهة الاعتماد على المزودين وسيناريوهات «الفشل المتسلسل».
- إنشاء برنامج رسمي للاستعداد لفشل المزودين الرئيسيين (مثل مزودي الخدمات السحابية ومنصات الإنتاجية)، يتضمن خطط استمرارية، وبدائل خدمية دنيا، وأهداف تعافٍ مجرّبة.
- إدارة مخاطر التركّز من خلال تحديد نقاط الاعتماد الفردية الحرجة، وإعطاء الأولوية للمعالجات في الحالات التي قد يؤثر فيها تعطل المزود مباشرةً على ثقة العملاء.

3) تعميق ضمانات الأطراف الثالثة عبر سلسلة التوريد الرقمية.
- تشديد الرقابة على خدمات التطوير المقدمة من أطراف ثالثة، وحلول البرنامج كخدمة (SaaS) والمنصة كخدمة (PaaS)، من خلال إجراءات تدقيق موحّدة، ومتطلبات تعاقدية واضحة، ورقابة مستمرة على الأداء والأمن.
- توسيع نطاق الضمان ليشمل البيئات كثيفة الاعتماد على إنترنت الأشياء والمنظومات التشغيلية، حيث يمكن أن يمتد التعطل عبر مجالات متعددة.

4) رفع مستوى نضج إدارة الامتثال عبر المجموعة.
- إنشاء برنامج امتثال رسمي على مستوى جميع الشركات التابعة للوفاء بالالتزامات الرئيسية (مثل الالتزامات المرتبطة بأنظمة الدفع عند الاقتضاء)، مع تحديد مسؤولين واضحين، وتوفير رؤية تقارير موحّدة، وإجراء مراجعات مستقلة دورية.

5) الحفاظ على الجاهزية السيبرانية والتحقق المستمر منها.
- الاستمرار في تعزيز مستوى النضج السيبراني وإثبات ذلك من خلال حوكمة متوافقة مع المعايير الدولية (مثل ISO)، وقدرات المراقبة المتقدمة، وجاهزية الاستجابة للحوادث، وذلك عبر تنفيذ محاكاة دورية للسيناريوهات، وتمارين إدارة الأزمات، واختبارات مستقلة.
- تتبع مجموعة محدودة من مؤشرات المخاطر التنفيذية الرئيسية التي تعكس الواقع الفعلي، مثل الحوادث المؤثرة على العملاء، ونتائج اختبارات التعافي، وتقييمات مخاطر المزودين الرئيسيين، وحالة الامتثال على مستوى المجموعة.



إدارة المخاطر

رقم المخاطر

7

مخاطر الانكشاف الناتج عن نمو العلامة التجارية والمرونة المؤسسية

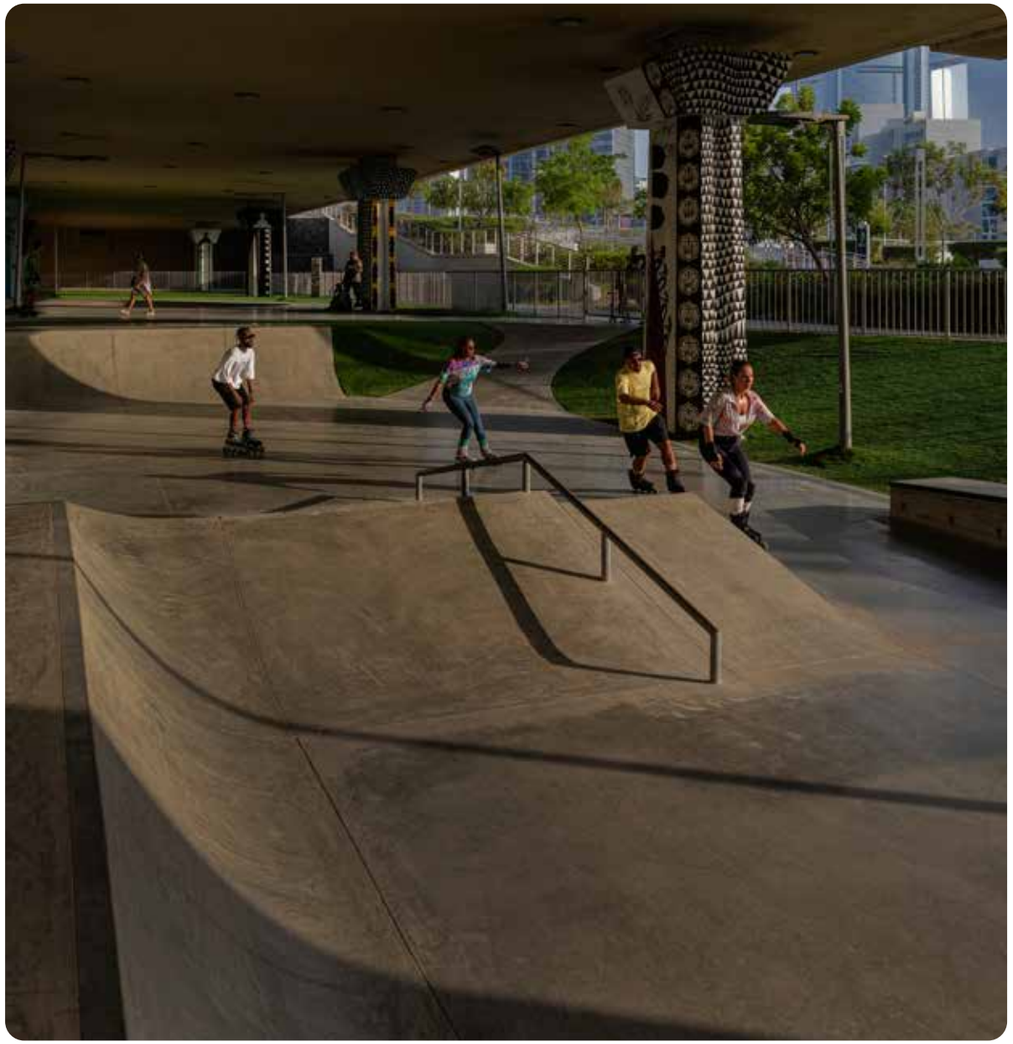
النوع
استراتيجي

الوصف
إن التوسع الدولي المتزايد وتعزيز حضور العلامة التجارية لمجموعة الدار يرفعان مستوى تعرضها لمخاطر الهجمات الخبيثة، والمطالبات غير المبررة، والهجمات السيبرانية، إضافةً إلى احتمالية استهدافها من قبل موردين أو شركاء غير مؤهلين.

الآثار المحتملة
تأثير مادي محتمل نتيجة ارتفاع معدلات الهجمات أو المطالبات، ومخاطر ناتجة عن التعاقد مع موردين أو شركاء غير ملائمين، بما قد يؤثر في جودة التنفيذ وسمعة المجموعة.

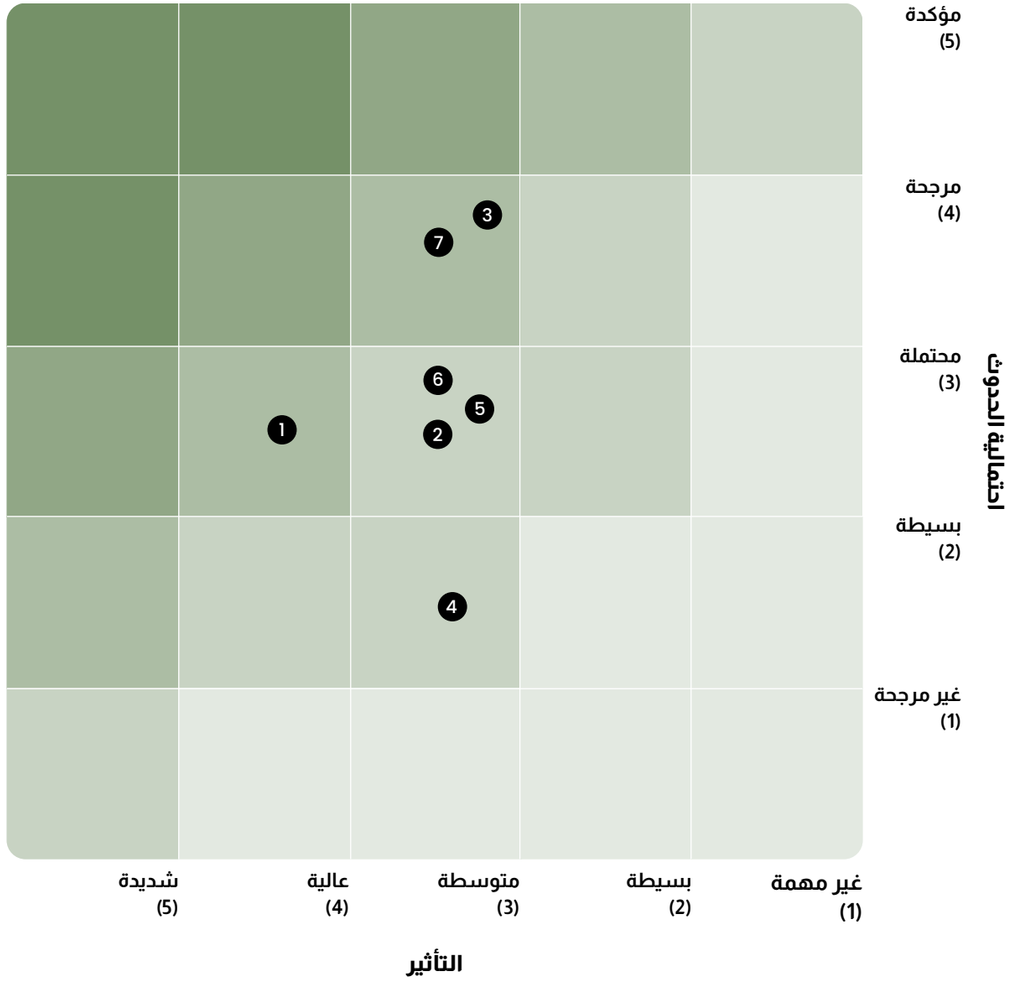
خطة المعالجة

- تعمل مجموعة الدار على حماية علامتها التجارية وسمعتها ومكانتها المؤسسية من خلال تطبيق حزمة متكاملة من إجراءات التخفيف عبر عدة محاور. وللتصدي للهجمات الخبيثة، تعتمد الدار آليات صارمة ومحصّنة للأمن السيبراني ضمن إطار الحوكمة الخاص بالأمن السيبراني المعتمد لديها. كما يطبق فريق المشاريع نهجاً متعدد الطبقات في مواقع العمل لضمان تنفيذ جميع الأنشطة ضمن إطار حوكمة صارم يحقق المواءمة والشفافية بين مختلف الفرق العاملة في الموقع.
- تعتمد الدار آلية شاملة للتأهيل المسبق لكافة الموردين والمقاولين المحتملين، بهدف تحديد الشركاء القادرين على الالتزام بمعايير الجودة والمتطلبات الفنية المعتمدة لدى المجموعة. ويتبع ذلك عملية تقييم فني مفصلة ودقيقة لضمان اختيار الشركاء الأكثر كفاءة وملاءمة.
- ترسخ الدار ممارسات تواصل واضحة ومنظمة داخل المؤسسة ومع أصحاب المصلحة الخارجيين، بما يعزز المساءلة في ما يتعلق بحماية العلامة التجارية، وأمن المعلومات، وإدارة مخاطر الأطراف الثالثة. وتشمل هذه الممارسات حملات تواصل داخلية وخارجية مستهدفة، ومبادرات توعوية، وبرامج تدريب دورية تهدف إلى ضمان فهم موحد لمعايير الدار ومتطلباتها وإطارها لإدارة المخاطر.
- تعزز الدار ثقافة مؤسسية واعية بالمخاطر، مدعومة بإشراف قيادي رفيع ومبادئ السلوك الأخلاقي، مع التركيز على المرونة والنمو المسؤول. وتضمن هذه الثقافة أن يدرك الموظفون والمقاولون والشركاء أدوارهم ومسؤولياتهم في حماية علامة الدار وأنظمتها وعلاقاتها مع أصحاب المصلحة، في ظل استمرار توسع الشركة وزيادة حضورها وانكشافها الخارجي.



إدارة المخاطر

مصفوفة تأثير المخاطر



نوع المخاطر

1. الطبيعة الموسمية للسوق
2. التوسع نحو مناطق جغرافية جديدة
3. ضغوط سلسلة التوريد
4. الفشل في تحقيق الأهداف الاستراتيجية لمجموعة الدار للاستدامة والحوكمة البيئية الاجتماعية والمؤسسية
5. الصحة والسلامة
6. مخاطر التحول الرقمي والأمن السيبراني
7. مخاطر مرتبطة بنمو العلامة التجارية ومرونتها

مستوى المخاطر

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

إدارة المخاطر

يحدد إطار إدارة المخاطر المؤسسية لدى مجموعة الدار ثلاثة مستويات واضحة لرفع التقارير، بما يضمن الإشراف الفعّال والمواءمة الاستراتيجية على أعلى المستويات. ويقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية برفع المخاطر الاستراتيجية، إضافةً إلى المخاطر التي تتجاوز مستوى تقبل المخاطر المعتمد، إلى كل من لجنة الإدارة، ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال، ومجلس الإدارة، وفقاً للصلاحيات المعتمدة.

كما يواصل فريق إدارة المخاطر المؤسسية التنسيق المستمر مع مالكي المخاطر لمتابعة تطوراتها وخطط معالجتها، ويرفع تقارير دورية إلى اللجان المختصة لضمان الشفافية، وتعزيز المساءلة، ودعم اتخاذ القرارات المبنية على تقييم شامل للمخاطر.

النهج التنازلي	اللجنة التنفيذية	لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال	مجلس الإدارة
تحديد المخاطر وتقييمها ومعالجتها والإشراف عليها على مستوى المجموعة	• مراجعة المخاطر العالية والجوهرية، وتقييم خطط الإجراءات الحالية وخطط المعالجة المقترحة • المساهمة في تحديد المخاطر الرئيسية والناشئة • مراجعة واعتماد الضوابط الداخلية ضمن خطط المعالجة لضمان الفاعلية التشغيلية • تقديم التوصيات اللازمة إلى لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال	• مراجعة المخاطر العالية والجوهرية • مراقبة كفاءة وفعالية إدارة المخاطر المؤسسية	• إرساء التوجه والثقافة المؤسسية نحو إدارة مخاطر فعّالة • اعتماد إطار إدارة المخاطر المؤسسية • اعتماد شهية المخاطر الخاصة بالمجموعة • مراجعة المخاطر العالية والجوهرية

النهج التصاعدي		وحدات الأعمال والمسؤولون عن إدارة المخاطر
تحديد المخاطر وتقييمها ومعالجتها على مستوى وحدات الأعمال والإدارات		• تحديد المخاطر وتقييمها • متابعة المخاطر بشكل مستمر • وضع خطط معالجة فعّالة وفي الوقت المناسب للمخاطر المحددة • الإبلاغ عن المخاطر الجديدة والناشئة • تقديم تقارير ربع سنوية حول حالة المخاطر الاستراتيجية

إدارة المخاطر

الهيكل التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية
يمتد الهيكل التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية عبر مختلف المستويات التنظيمية في المجموعة، حيث يتم تمكين مالكي العمليات والأعمال على المستوى الوظيفي بالمعرفة والأدوات اللازمة للعمل عن كثب مع إدارة المخاطر المؤسسية بهدف تحديد المخاطر وتقييمها بشكل منهجي وفعّال. ويرأس إدارة المخاطر وإدارة التميز المؤسسي في مجموعة الدار عبدالرحمن البشري بصفته مديراً مساعداً، ويرفع تقاريره مباشرةً إلى مدير إدارة التميز المؤسسي للمجموعة. وتُرفع المخاطر الاستراتيجية إلى اللجنة التنفيذية للمجموعة (للتأييد)، ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال (للاعتماد)، وكذلك إلى مجلس الإدارة، بما يضمن تحقيق المواءمة الكاملة وإتاحة المجال لاتخاذ التوجيهات والقرارات الاستراتيجية على أعلى المستويات عند الحاجة. كما يتم تأييد شهية المخاطر وإطار إدارة المخاطر المؤسسية من قبل اللجنة التنفيذية للمجموعة ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال، على أن يتم اعتمادها نهائياً من قبل مجلس الإدارة. إضافةً إلى ذلك، تضطلع لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال ومجلس الإدارة بمسؤولية الإشراف والرقابة على إدارة المخاطر وممارساتها، بما يعزز فعالية المنظومة ويرسّخ مبادئ الحوكمة الرشيدة في إدارة المخاطر.

مواءمة إدارة المخاطر المؤسسية عبر مجموعة الدار
تم إعداد إطار إدارة المخاطر المؤسسية لدى مجموعة الدار على مستوى المجموعة، ويتم تعميمه على جميع القطاعات والشركات التابعة لضمان الاتساق والتوحيد في المنهجية والتطبيق. ويتم تمكين منسقي المخاطر في مختلف أنحاء المؤسسة من خلال برامج تدريبية متقدمة في مجال إدارة المخاطر، إلى جانب التواصل المستمر مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية، بما يضمن تحديد المخاطر ومعالجتها في الوقت المناسب وبصورة فعّالة. كما تُتاح للموظفين قنوات تواصل مباشرة مع فرق إدارة المخاطر المؤسسية المعنية، مما يتيح تصعيد المخاطر بشكل فوري أو مستمر عند الحاجة. ويتم تحديث قسم خاص بإدارة المخاطر المؤسسية على المنصة الإلكترونية الخاصة بالشركة بشكل دوري، ليتمكن الموظفون من الاطلاع على آخر المستجدات والمواد التدريبية ذات الصلة. وفي حين تقوم المستويات المؤسسية والقطاعية برفع تقارير تشمل المخاطر على مستوى الإدارات والمخاطر الاستراتيجية على حد سواء، تركز الشركات التابعة بشكل أساسي على الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية.

الهيكل التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية



مواءمة إدارة المخاطر المؤسسية عبر مجموعة الدار

المستوى المؤسسي	مستوى القطاع	مستوى الشركات التابعة
منسقو المخاطر على مستوى الإدارات	منسقو المخاطر على مستوى القطاع والإدارات	منسق المخاطر على مستوى الشركة التابعة
• تحديد المخاطر الاستراتيجية • تحديد المخاطر التشغيلية • المعالجة والمتابعة	• تحديد المخاطر الاستراتيجية • تحديد المخاطر التشغيلية • المعالجة والمتابعة	• تحديد المخاطر الاستراتيجية • الإبلاغ بشكل ربع سنوي

ممارسات إدارة استمرارية الأعمال

• تحليل الأثر التشغيلي للأعمال • تطوير استراتيجية استمرارية الأعمال • تطوير الخطط واختبارها	• تحليل الأثر التشغيلي للأعمال • تطوير استراتيجية استمرارية الأعمال • تطوير الخطط واختبارها	• تقييم مستوى نضج إدارة استمرارية الأعمال

إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة كما في 31 ديسمبر 2025

تستعرض شركة الدار العقارية ش.م.ع (المشار إليها باسم «الدار» أو «المجموعة») فيما يلي مؤشرات الأداء الرئيسية وفقاً لتعريفات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، والمحتسبة بناءً على توصيات الرابطة. ونستعرض في هذا التقرير المقاييس المالية التالية للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024:

- الأرباح وفق معايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة
- صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة
- العائد الاستثماري وفقاً لمعايير الرابطة
- معدل الشواغر العقارية وفقاً لمعايير الرابطة
- نسب التكاليف التشغيلية وفقاً لمعايير الرابطة
- نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمعايير الرابطة
- نمو الإيرادات الإيجارية للمبيعات على أساس المثل بالمثل
- النفقات الرأسمالية

تحدد توصيات أفضل الممارسات الصادرة عن الرابطة الأوروبية للعقارات العامة مقاييس أداء رئيسية مخصصة لإفصاحات الشركات العقارية المساهمة العامة، وهي توصيات تحظى باعتماد واسع النطاق في الأسواق الأوروبية. وتهدف مقاييس أداء الرابطة إلى تحفيز الشركات على تبني إفصاحات مالية أكثر اتساقاً وشمولية، حيث تحظى هذه المقاييس بأهمية كبرى لدى المستثمرين في الشركات العقارية المدرجة، ولا سيما صناديق الاستثمار العقاري والشركات التي يتركز نشاطها التجاري الأساسي في امتلاك عقارات مدرة للدخل. وتعتمد الدار، انطلاقاً من مكانتها الرائدة إقليمياً في مجالات التطوير وإدارة الأصول والملكية العقارية، توصيات أفضل الممارسات الصادرة عن الرابطة كإطار ملائم وموثوق للإفصاح المالي.

وتُحتسب مقاييس الرابطة المعروضة في هذا التقرير بما يتوافق تماماً مع المبادئ التوجيهية لتوصيات أفضل الممارسات. وتتمتع الدار بعضوية الرابطة منذ عام 2018، وتُصدر إفصاحاتها المالية وفقاً لمعايير الرابطة في هذا التقرير للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024، وتُعد الدار أول شركة عقارية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي تتبنى طوعاً إفصاحات الأداء وفق توصيات أفضل الممارسات الصادرة عن الرابطة.

ونستعرض فيما يلي فئات المؤشرات المالية المعنية:

- يشير مؤشر «الأرباح وفق معايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة» إلى الأرباح التشغيلية المتكررة الناتجة عن أعمال شركة «الدار للاستثمار»، والتي تُمثل ذراع إدارة الأصول التابعة للمجموعة.
- يعكس مؤشرا «الأرباح المعدلة وفق معايير الرابطة» و«صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة» الأداء المالي الشامل للمجموعة ومركزها المالي.
- تقيس مؤشرات «العائد وفقاً لمعايير الرابطة» و«معدل الشواغر العقارية وفقاً لمعايير الرابطة» و«نسب التكاليف التشغيلية وفقاً لمعايير الرابطة» الأداء المالي لقطاع العقارات الاستثمارية الفرعي ضمن المجموعة.
- يوضح مؤشر «نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمعايير الرابطة» مستوى المديونية مقابل حقوق المساهمين ضمن المجموعة.
- يقارن مؤشر «نمو الإيرادات الإيجارية للمبيعات على أساس المثل بالمثل» معدلات نمو صافي الدخل الإيجاري للمحفظة العقارية التي واصلت عملياتها التشغيلية بشكل مستمر، ولا تشمل العقارات قيد التطوير.
- يوضح مؤشر «النفقات الرأسمالية» حجم النفقات المرسملة للمجموعة خلال الفترة المالية.

(بملايين الدراهم)	**31 ديسمبر 2025**	31 ديسمبر 2024
الأرباح وفق معايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة	**1,434**	1,138
– لكل سهم (بالدرهم الإماراتي)	**0.18**	0.14
الأرباح وفق معايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة المعدلة	**6,557**	4,951
– لكل سهم (بالدرهم الإماراتي)	**0.83**	0.63
مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة		
صافي قيمة الاستعاضة وفقاً لمعايير الرابطة	**63,629**	52,599
– لكل سهم (بالدرهم الإماراتي)	**8.09**	6.69
صافي الأصول الملموسة وفقاً لمعايير الرابطة	**61,838**	50,870
– لكل سهم (بالدرهم الإماراتي)	**7.86**	6.47
صافي القيمة القابلة للتصرف وفقاً لمعايير الرابطة	**62,298**	51,458
– لكل سهم (بالدرهم الإماراتي)	**7.92**	6.54
صافي العائد الأولي وفقاً لمعايير الرابطة (%)	**%7.3**	%7.2
صافي العائد الأولي "المُكمَّل" وفقاً لمعايير الرابطة (%)	**%7.4**	%7.4
معدل الشواغر العقارية وفقاً لمعايير الرابطة (%)	**%4.6**	%5.0
نسبة التكاليف التشغيلية وفقاً لمعايير الرابطة (شاملة تكاليف الشواغر المباشرة) (%)	**%17.7**	%17.1
نسبة التكاليف التشغيلية وفقاً لمعايير الرابطة (باستثناء تكاليف الشواغر المباشرة) (%)	**%17.1**	%16.2
نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمعايير الرابطة (%)	**%17.5**	%15.1
نمو الإيرادات الإيجارية للمبيعات على أساس المثل بالمثل - المحفظة الاستثمارية	**31,591**	25,509
نمو الإيرادات الإيجارية للمبيعات على أساس المثل بالمثل - الدخل الإيجاري	**2,896**	2,341
نسبة نمو الإيرادات الإيجارية للمبيعات على أساس المثل بالمثل (%)	**%9**	%9
النفقات الرأسمالية على الأساس النقدي	**6,125**	2,075

إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

الأرباح وفق معايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة المعدلة

يقيس مؤشر الأرباح وفق معايير الرابطة الأداء المالي للأنشطة المتكررة المرتبطة حصراً بقطاع إدارة الأصول في المجموعة، والمتمثل في شركة «الدار للاستثمار». وارتفعت الأرباح وفق معايير الرابطة للسنة المنتهية في 2025 لتبلغ 1,434 مليون درهم (0.18 درهم للسهم الواحد)، صعوداً من 1,138 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) في السنة السابقة.

ونستعرض الأرباح وفق معايير الرابطة المعدلة لبيان المساهمة المالية لقطاع أعمال شركة «الدار للتطوير»، والذي يُشكل جزءاً كبيراً من إجمالي عمليات الدار. ونرى في الإدارة أن الأرباح وفق معايير الرابطة المعدلة تُمثل مؤشراً مالياً دقيقاً يعكس أداء الأعمال الكلية، مما يجعلها قابلة للمقارنة المباشرة مع الأرباح المُعلن عنها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وربحية السهم، والسعر السوقي لسهم الدار.

وبلغت الأرباح وفق معايير الرابطة المعدلة 6,557 مليون درهم (0.83 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (مقارنة بـ 4,951 مليون درهم، و 0.63 درهم للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2024).

الأرباح وفق معايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (بآلاف الدراهم)		**31 ديسمبر 2025**	31 ديسمبر 2024
	الأرباح وفقاً لبيان الدخل بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	**7,610,886**	5,596,252
	التعديلات لاحتساب الأرباح وفق معايير الرابطة، باستثناء:		
(i)	التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، والعقارات التطويرية المحتفظ بها لغرض الاستثمار، والحصص الأخرى	**1,305,606**	841,477
(ii)	أرباح أو خسائر استبعاد العقارات الاستثمارية، والعقارات التطويرية المحتفظ بها لغرض الاستثمار، والحصص الأخرى	**38,618**	81,286
(iii)	أرباح أو خسائر بيع العقارات التجارية، بما يشمل رسوم انخفاض القيمة المتعلقة بها	**5,773,745**	4,161,367
(iv)	الضرائب المفروضة على أرباح أو خسائر الاستبعادات		
(v)	الشهرة السالبة/ خسائر انخفاض قيمة الشهرة	**-**	-
(vi)	التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرتبطة بها	**-**	-
(vii)	تكاليف الاستحواذ المتعلقة بصفقات الأسهم وحصص المشاريع المشتركة غير المسيطرة	**(1,279)**	-
(viii)	الضرائب المؤجلة المرتبطة بتعديلات الرابطة	**(107,785)**	(88,191)
(ix)	التعديلات من (i) إلى (viii) أعلاه فيما يخص المشاريع المشتركة (ما لم تكن مدرجة مسبقاً ضمن التوحيد النسبي)		
(x)	الحصص غير المسيطرة المتعلقة بالبنود أعلاه*	**(831,533)**	(537,515)
	الأرباح وفق معايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة	**1,433,514**	1,137,828
	العدد الأساسي للأسهم	**7,862,629,603**	7,862,629,603
(a)	**ربحية السهم وفقاً لمعايير الرابطة (بالدرهم الإماراتي)**	**0.18**	0.14
	التعديلات الخاصة بالشركة:		
	أرباح أعمال التطوير (بما يشمل انخفاض قيمة الأصول التطويرية)	**5,123,035**	3,812,840
	الأرباح وفق معايير الرابطة المعدلة	**6,556,549**	4,950,668
	ربحية السهم المعدلة وفقاً لمعايير الرابطة (بالدرهم الإماراتي)	**0.83**	0.63

* يشمل التعديل (x) أيضاً أرباح الحصص غير المسيطرة غير العائدة إلى أعمال شركة «الدار للاستثمار».

إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

يقيس مؤشر صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة القيمة الإجمالية للدار، وذلك بناءً على التغيرات الطارئة على حقوق الملكية، والتغيرات في قيمة محافظ الأصول، والالتزامات، والتطوير العقاري. وتستند أرقام صافي قيمة الأصول للدار وفقاً لمعايير الرابطة إلى القيمة العادلة لأصول المجموعة (بما يشمل القيمة العادلة لقطع أراضٍ معينة مُدرجة بقيمتها الاسمية في بيان المركز المالي الموحد). ونستعرض فيما يلي المقاييس الثلاثة لصافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة:

صافي قيمة الاستعاضة وفقاً لمعايير الرابطة

يفترض هذا المقياس عدم قيام الكيانات التجارية ببيع أصولها مطلقاً، ويهدف إلى بيان القيمة المالية المطلوبة لإعادة بناء الكيان وتأسيسه. وعليه، بلغ صافي قيمة الاستعاضة للدار وفقاً لمعايير الرابطة 63,629 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2025 (8.09 درهم للسهم الواحد)، مسجلًا زيادة بنسبة 21% مقارنة بالعام السابق.

صافي الأصول الملموسة وفقاً لمعايير الرابطة

يعكس هذا المقياس القيمة العادلة للأصول الملموسة والالتزامات التابعة للمجموعة عند تداولها في الأسواق. وبلغ صافي الأصول الملموسة للدار وفقاً لمعايير الرابطة 61,838 مليون درهم (7.86 درهم للسهم الواحد)، مسجلًا زيادة بنسبة 22% مقارنة بالعام السابق.

صافي القيمة القابلة للتصرف وفقاً لمعايير الرابطة

يُمثل هذا المقياس القيمة العائدة للمساهمين في سيناريوهات التصرف في الأصول، حيث تُحتسب الضرائب المؤجلة، والأدوات المالية، وبعض التعديلات الأخرى للحد الأقصى لالتزاماتها. وبلغ صافي القيمة القابلة للتصرف للدار وفقاً لمعايير الرابطة 62,298 مليون درهم (7.92 درهم للسهم الواحد)، مسجلًا زيادة بنسبة 21% مقارنة بالعام السابق.

- وننوه إلى أن قيم صافي الأصول المعروضة في هذا التقرير تُمثل تقديرات متحفظة لصافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة، وذلك لاستبعادها بعض العناصر الجوهرية للقيمة. وتُدرج بعض الأصول بقيمها الدفترية بدلًا من قيمتها العادلة. وتشمل هذه الأصول بشكل رئيسي العقارات المدرسية والأصول غير الملموسة.
- وتُسجل الأعمال التطويرية قيد الإنجاز والمخزونات بسعر البيع المتوقع (القيم التقديرية).

ب. مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة (بآلاف الدراهم)

	31 ديسمبر 2025			31 ديسمبر 2024		
	صافي قيمة إعادة التأصيل	**صافي الأصول الملموسة**	**صافي القيمة القابلة للتصرف**	صافي قيمة إعادة التأصيل	صافي الأصول الملموسة	صافي القيمة القابلة للتصرف
إجمالي حقوق الملكية العائدة للمساه مين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	**40,747,195**	**40,747,195**	**40,747,195**	34,892,931	34,892,931	34,892,931
إدراج / استبعاد:						
الأدوات الهجينة	**–**	**–**	**–**	–	–	–
صافي قيمة الأصول المخففة	**40,747,195**	**40,747,195**	**40,747,195**	34,892,931	34,892,931	34,892,931
إدراج:						
إعادة تقييم العقارات الاستثمارية (في حال استخدام خيار التكلفة بموجب معيار المحاسبة الدولي 40)	**–**	**–**	**–**	–	–	–
إعادة تقييم العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء (في حال استخدام خيار التكلفة بموجب معيار المحاسبة الدولي 40)	**–**	**–**	**–**	–	–	–
إعادة تقييم الاستثمارات الأخرى غير المتداولة	**1,845,352**	**1,845,352**	**1,845,352**	1,850,283	1,850,283	1,850,283
إعادة تقييم عقود إيجار المستأجرين المحتفظ بها كعقود إيجار تمويلية	**–**	**–**	**–**	–	–	–
إعادة تقييم العقارات التجارية	**20,938,870**	**20,938,870**	**20,938,870**	15,790,703	15,790,703	15,790,703
صافي قيمة الأصول المخففة بالقيمة العادلة	**63,531,416**	**63,531,416**	**63,531,416**	52,533,917	52,533,917	52,533,917
استبعاد:						
الضرائب المؤجلة المتعلقة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	**270,923**	**270,923**	**–**	107,456	107,456	–
القيمة العادلة للأدوات المالية	**(176,160)**	**(176,160)**	**–**	–	–	–
الشهرة الناتجة عن الضرائب المؤجلة	**2,571**	**2,571**	**2,571**	(41,960)	(41,960)	(41,960)
الشهرة وفقاً للميزانية العمومية بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	**–**	**(1,178,868)**	**(1,178,868)**	–	(1,132,120)	(1,132,120)
الأصول غير الملموسة وفقاً للميزانية العمومية بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	**–**	**(612,301)**	**–**	–	(597,228)	–
إدراج:						
القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة	**–**	**–**	**(56,793)**	–	–	97,728
إعادة تقييم الأصول غير الملموسة إلى القيمة العادلة	**–**	**–**	**–**	–	–	–
ضريبة نقل الملكية العقارية	**–**	**–**	**–**	–	–	–
صافي قيمة الأصول	**63,628,750**	**61,837,581**	**62,298,326**	52,599,413	50,870,065	51,457,565
العدد الإجمالي للأسهم المخففة بالكامل	**7,862,629,603**	**7,862,629,603**	**7,862,629,603**	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603
صافي قيمة الأصول للسهم الواحد	**8.09**	**7.86**	**7.92**	6.69	6.47	6.54

إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي «المُكمَّل» وفقاً لمعايير الرابطة

يستعرض الجدول أدناه التعديلات التي أجريت على صافي عوائد الدار لتتوافق مع العوائد المعتمدة وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة. وتُطبق آلية الاحتساب هذه على قطاع العقارات الاستثمارية التابع للدار، والذي يشمل عقارات التجزئة، والعقارات السكنية، والتجارية، واللوجستية. وبلغ صافي العائد الأولي للدار وفقاً لمعايير الرابطة 7.3% في عام 2025، مسجلًا ارتفاعاً مقارنة بنسبة 7.2% المحققة في العام السابق.

واستقر صافي العائد الأولي «المُكمَّل» للدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار الافتراضي لفترات السماح الإيجارية أو غيرها من الحوافز الإيجارية، عند نسبة 7.4%.

صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي «المُكمَّل» وفقاً لمعايير الرابطة (بآلاف الدراهم)		**31 ديسمبر 2025**	31 ديسمبر 2024
العقارات الاستثمارية المملوكة بالكامل		**35,226,772**	28,529,885
العقارات الاستثمارية - حصة المشاريع المشتركة/الصناديق		**-**	-
العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)		**-**	-
يُطرح منها: المشاريع التطويرية		**3,635,851**	3,021,026
محفظة العقارات المنجزة		**31,590,921**	25,508,859
مخصصات تكاليف المشترين المقدرة		**710,796**	573,949
إجمالي تقييم محفظة العقارات المنجزة	**ب**	**32,301,717**	26,082,808
الدخل الإيجاري السنوي الجاري		**2,688,045**	2,182,464
المصروفات العقارية		**340,747**	297,340
صافي الإيجارات السنوية	**أ**	**2,347,298**	1,885,124
يُضاف إليها: انتهاء الإيجار الافتراضي لفترات السماح الإيجارية أو الحوافز الإيجارية الأخرى		**55,205**	47,472
صافي الإيجارات السنوية "المُكمَّلة"	**ج**	**2,402,503**	1,932,596
صافي العائد الأولي وفقاً لمعايير الرابطة	**أ/ب**	**%7.3**	%7.2
صافي العائد الأولي "المُكمَّل" وفقاً لمعايير الرابطة	**ج/ب**	**%7.4**	%7.4

معدل الشواغر العقارية وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

يُعرّف معدل الشواغر العقارية وفقاً لمعايير الرابطة بأنه النسبة بين القيمة الإيجارية المقدرة للمساحات الشاغرة والقيمة الإيجارية المقدرة لإجمالي العقارات الاستثمارية. وتُستثنى العقارات قيد التطوير من عملية احتساب هذه النسبة.

معدل الشواغر العقارية وفقاً لمعايير الرابطة (بآلاف الدراهم)		**31 ديسمبر 2025**	31 ديسمبر 2024
القيمة الإيجارية المقدرة للمساحات الشاغرة (بآلاف الدراهم)	**أ**	**140,663**	125,504
القيمة الإيجارية المقدرة لإجمالي المحفظة العقارية (بآلاف الدراهم)	**ب**	**3,042,333**	2,491,400
معدل الشواغر العقارية وفقاً لمعايير الرابطة	**أ/ب**	**%4.6**	%5.0

وانخفض معدل الشواغر العقارية وفقاً لمعايير الرابطة على مستوى محفظة العقارات الاستثمارية، والتي تشمل العقارات السكنية، وعقارات التجزئة، والمكاتب التجارية، والعقارات اللوجستية، ليصل إلى 4.6% في عام 2025 مقارنة بنسبة 5.0% في عام 2024، ويُعزى ذلك إلى الارتفاع العام في القيمة الإيجارية لمحفظة العقارات الاستثمارية التابعة للدار ككل.

إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

نسب التكاليف التشغيلية وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة
تستند نسب التكاليف للدار وفقاً لمعايير الرابطة حصرياً إلى قطاع العقارات الاستثمارية التابع لها، والذي يضم أصول قطاعات التجزئة، والعقارات السكنية، والتجارية، واللوجستية. وارتفعت نسب التكاليف للدار خلال العام الجاري، نتيجةً للزيادة الملحوظة في النفقات العامة والمصاريف التشغيلية التي أعقبت الاستحواذ على عقارات استثمارية إضافية. وأسفر توسع محفظة العقارات الاستثمارية بطبيعة الحال عن زيادة في التكاليف التشغيلية المرتبطة بها.

نسب التكاليف وفقاً لمعايير الرابطة (بآلاف الدراهم)		**31 ديسمبر 2025**	31 ديسمبر 2024
إدراج:			
بند المصروفات الإدارية/التشغيلية وفقاً لبيان الدخل بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية		**502,615**	386,918
صافي تكاليف/رسوم الخدمات		**-**	-
رسوم الإدارة مخصوماً منها عنصر الربح الفعلي/المقدر		**-**	-
الإيرادات التشغيلية الأخرى/المبالغ المستردة المخصصة لتغطية النفقات العامة مخصوماً منها أي أرباح ذات صلة		**-**	-
حصة مصاريف المشاريع المشتركة		**-**	-
استبعاد (في حال كانت جزءاً مما سبق):		**-**	-
إهلاك العقارات الاستثمارية		**-**	-
تكاليف إيجار الأراضي		**-**	-
تكاليف رسوم الخدمات المستردة من خلال الإيجارات غير المفوترة بشكل منفصل		**-**	-
التكاليف وفق معايير الرابطة (بما يشمل تكاليف الشواغر المباشرة)	**أ**	**502,615**	386,918
تكاليف الشواغر المباشرة		**17,619**	19,179
التكاليف وفق معايير الرابطة (باستثناء تكاليف الشواغر المباشرة)	**ب**	**484,997**	367,739
إجمالي الدخل الإيجاري مخصوماً منه إيجارات الأراضي – وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية		**2,832,417**	2,266,939
يُطرح منه: مكونات رسوم وتكاليف الخدمات من إجمالي الدخل الإيجاري (إن وجدت)			
يُضاف إليه: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي الدخل الإيجاري مخصوماً منه إيجارات الأراضي)			
إجمالي الدخل الإيجاري	**ج**	**2,832,417**	2,266,939
نسبة التكاليف وفق معايير الرابطة (بما يشمل تكاليف الشواغر المباشرة)	**أ/ج**	**%17.7**	%17.1
نسبة التكاليف وفق معايير الرابطة (باستثناء تكاليف الشواغر المباشرة)	**ب/ج**	**%17.1**	%16.2

إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمعايير الرابطة

تُعد نسبة القرض إلى القيمة من مؤشرات الأداء الرئيسية واسعة الاستخدام في تقارير الشركات. وتهدف نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمعايير الرابطة إلى تقييم مستوى المديونية مقابل حقوق المساهمين داخل الشركة العقارية. ولتحقيق هذه الغاية، يُقدم هذا المقياس تعديلات محددة على التقارير المُعدة بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. ويُعزى الارتفاع في نسبة القرض إلى القيمة مقارنة بالعام السابق إلى الزيادة الملحوظة في حجم الاقتراض وقروض السندات بشكل رئيسي. يستعرض الجدول التالي نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمعايير الرابطة:

		31 ديسمبر 2025			31 ديسمبر 2024		
نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمعايير الرابطة (بآلاف الدراهم)		**المجموعة**	**الحصص غير المسيطرة**	**الحصص غير الصافي**	المجموعة	الحصص غير المسيطرة	الحصص غير الصافي
إدراج:							
الاقتراض من المؤسسات المالية		**11,025,567**	**520,301**	**10,505,266**	9,525,295	299,334	9,225,961
الأوراق التجارية		**-**	**-**	**-**	-	-	-
الأدوات الهجينة (بما يشمل السندات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والسندات الدائمة)		**1,815,647**	**215,535**	**1,600,112**	1,815,647	215,535	1,600,111
قروض السندات		**14,161,621**	**1,003,243**	**13,158,378**	6,861,162	814,489	6,046,674
مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية، والمقايضات، والخيارات، والعقود الآجلة)		**-**	**-**	**-**	-	-	-
صافي الذمم الدائنة		**10,935,599**	**3,802,786**	**7,132,813**	8,911,995	2,141,824	6,770,170
العقارات المشغولة من قِبل المالك (الديون)		**-**	**-**	**-**	-	-	-
الحسابات الجارية (ذات طبيعة حقوق الملكية)		**-**	**-**	**-**	-	-	-
استبعاد:							
النقد وما يعادله*		**21,335,292**	**2,806,541**	**18,528,751**	15,135,993	1,369,919	13,766,074
صافي الدين	**أ**	**16,603,142**	**2,735,324**	**13,867,818**	11,978,105	2,101,263	9,876,842
إدراج:							
العقارات المشغولة من قِبل المالك		**8,869,652**	**101,995**	**8,767,657**	8,559,698	98,653	8,461,045
العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة		**35,226,772**	**5,099,345**	**30,127,427**	28,529,885	3,367,681	25,162,204
العقارات المحتفظ بها لغرض البيع		**39,954,767**	**2,563,504**	**37,391,263**	31,039,824	1,906,008	29,133,816
العقارات قيد التطوير		**-**	**-**	**-**	-	-	-
الأصول غير الملموسة		**1,788,598**	**208,621**	**1,579,977**	1,771,308	289,721	1,481,587
صافي الذمم المدينة		**-**	**-**	**-**	-	-	-
الأصول المالية		**1,620,826**	**95,642**	**1,525,184**	1,127,748	92,276	1,035,472
إجمالي قيمة العقارات	**ب**	**87,460,614**	**8,069,106**	**79,391,508**	71,028,463	5,754,339	65,274,124
نسبة القرض إلى القيمة	**أ/ب**	**%19.0**	**%33.9**	**%17.5**	%16.9	%36.5	%15.1

* يشمل النقد وما يعادله كامل الأرصدة النقدية والمصرفية.

إفصاحات التقارير وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

نمو صافي الإيرادات الإيجارية للمبيعات على أساس المثل بالمثل

يقارن الجدول أدناه نمو صافي الدخل الإيجاري للمحفظة العقارية التي واصلت عملياتها التشغيلية بشكل مستمر، دون أن تكون قيد التطوير، خلال الفترتين السابقتين بالكامل، مما يوضح أداء الشركة من عام إلى آخر. وعلى الصعيد المحلي، سجلت المحفظة الاستثمارية والدخل الإيجاري للدار ارتفاعاً بواقع 6,046 مليون درهم و550 مليون درهم على التوالي. أما على الصعيد الدولي، فقد حققت المحفظة الاستثمارية والدخل الإيجاري للدار زيادة قدرها 36.4 مليون درهم و5.4 مليون درهم على التوالي. ويُمثل هذا النمو زيادة إجمالية قدرها 6,082 مليون درهم في المحفظة الاستثمارية التابعة للدار، مما أثمر عن زيادة في الدخل الإيجاري بواقع 555 مليون درهم.

نمو صافي الإيرادات الإيجارية للمبيعات على أساس المثل بالمثل (بآلاف الدراهم)

	31 ديسمبر 2025			31 ديسمبر 2024		نمو	
القطاع	**المحفظة الاستثمارية**	**الدخل الإيجاري**	**نسبة الدخل الإيجاري**	المحفظة الاستثمارية	الدخل الإيجاري	نسبة الدخل الإيجاري	المحفظة	الدخل
المحلي								
التجزئة	**10,833,070**	**854,618**	**%8**	10,383,470	830,018	%8	449,600	24,601
السكنية	**6,256,734**	**726,347**	**%12**	4,843,612	572,293	%12	1,413,122	154,054
التجارية	**12,192,350**	**1,114,281**	**%9**	9,151,240	846,470	%9	3,041,110	267,811
اللوجستية	**2,078,813**	**183,969**	**%9**	937,000	80,796	%9	1,141,812	103,173
الدولي	**229,956**	**17,156**	**%7**	193,536	11,731	%6	36,420	5,426
الإجمالي	**31,590,922**	**2,896,371**	**%9**	25,508,859	2,341,307	%9	6,082,063	555,064

النفقات الرأسمالية

يوضح الجدول أدناه المصروفات المتعلقة بالعقارات والتي رُسملت من الاستثمارات المنفذة خلال العام على أساس تناسبي. وارتفع إجمالي المصروفات المرسملة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية ليصل إلى 6,125 مليون درهم في عام 2025، مقارنة بـ 2,075 مليون درهم في العام السابق، نتيجةً للزيادة الكبيرة في عمليات الاستحواذ على عقارات استثمارية جديدة خلال العام.

النفقات الرأسمالية (بآلاف الدراهم)	**31 ديسمبر 2025**	31 ديسمبر 2024
عمليات الاستحواذ	**2,728,730**	265,200
التطوير	**1,258,917**	1,179,486
العقارات الاستثمارية	**2,128,576**	621,744
الفوائد المرسملة (إن وجدت)	**8,544**	8,926
إجمالي النفقات الرأسمالية	**6,124,767**	2,075,356
التحويل من أساس الاستحقاق إلى الأساس النقدي	**-**	-
إجمالي النفقات الرأسمالية على الأساس النقدي	**6,124,767**	2,075,356





حوكمة الشركات





- مجلس الإدارة 116
- الإدارة التنفيذية 118
- تقرير حوكمة الشركات 120
- تطبيق الحوكمة في الشركة 122
- تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2025 122
- مجلس الإدارة 123
- الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية 133
- مدقق الحسابات الخارجي 137
- لجان مجلس الإدارة 137
- متابعة شؤون المطّلعين، وسياسة تداولات المطّلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة 144
- نظام الرقابة الداخلية 145
- إدارة المخاطر 147
- التواصل مع المساهمين 148
- قواعد السلوك المهني 148
- آلية إفصاح الموظفين 148
- تضارب المصالح 148
- المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2025 148
- الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة 149
- معلومات عامة 150
- الملحق (1): التقرير الخاص بلجنة التدقيق وإدارة المخاطر 162

مجلس الإدارة

معالي محمد خليفة المبارك
رئيس مجلس الإدارة



يشغل معالي محمد خليفة المبارك منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع. وكان يشغل سابقاً منصب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ في الدار، حيث أسهم بدور محوري في تطوير أعمال الشركة التشغيلية، إلى جانب تعزيز نمو وحدات المبيعات والتأجير، وإدارة العقارات والأصول، وإدارة المرافق. وقبل انضمامه إلى الدار، عمل معاليه في بنك باركليز كابيتال في لندن ضمن قطاع الخدمات المصرفية للشركات والاستثمار، حيث ركّز على مجالات الاستثمار والتمويل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

يشغل معاليه عضوية المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، كما يرأس عدداً من الجهات في القطاعين العام والخاص، من بينها دائرة الثقافة والسياحة – أبوظبي، وشركة ميرال لإدارة الأصول، وشركة إيمج نيشن، وأكاديميات الدار ذ.م.م. كما تم تعيينه مؤخراً رئيساً للمنطقة الثقافية في السعديات (SCD)، وكذلك رئيساً لاتحاد المصارعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يحمل معاليه درجة بكالوريوس مزدوجة التخصص في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن في الولايات المتحدة الأمريكية.

سعادة وليد أحمد المقرّب المهيري
نائب رئيس مجلس الإدارة



يشغل سعادة وليد أحمد المقرّب المهيري منصب نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة في شركة مبادلة للاستثمار، حيث يتولى الإشراف الاستراتيجي على محفظة الشركة الاستثمارية العالمية ومنصّاتها. وهو عضو في لجنة الاستثمار لدى مبادلة، ورئيس لجنة الاستثمار وتخطيط الأعمال. كما يشرف على منصّتي الأصول الحقيقية والائتمان والحالات الخاصة.

كما يشغل سعادته منصب رئيس مجلس إدارة واحة كابيتال ومبادلة كابيتال، ونائب الرئيس في شركة الدار، والرئيس المشارك لـ مجلس الأعمال الأمريكي-الإماراتي. وهو عضو في مجلس أمناء كليفلاند كلينك في الولايات المتحدة الأمريكية، كما يشغل عضوية مجالس إدارات كل من بنك أبوظبي الأول (FAB) وHub71 ومجلس أبوظبي للاستثمار ونون وM42 وشركة العماد القابضة.

يحمل سعادته درجة الماجستير في السياسات العامة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية، وبكالوريوس العلوم في الخدمة الخارجية من جامعة جورجتاون في الولايات المتحدة الأمريكية.

معالي محمد حسن السويدي
عضو مجلس الإدارة



يشغل معالي محمد حسن السويدي منصب وزير الاستثمار في دولة الإمارات العربية المتحدة، كما يشغل منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لمجموعة أبوظبي التنموية القابضة (ADQ)، حيث يشرف على واحدة من أبرز منصات الاستثمار السيادي في أبوظبي، ويقود استثمارات استراتيجية تدعم التنمية الاقتصادية طويلة الأجل والتنويع الاقتصادي للإمارة.

كما يشغل معاليه منصب رئيس مجلس إدارة شركة أبوظبي الوطنية للطاقة ش.م.ع (طاقة) ومجموعة موانئ أبوظبي ش.م.ع. وهو أيضاً عضو مجلس إدارة في مجموعة تو بوينت زيرو ش.م.ع، ومؤسسة الإمارات للطاقة النووية ش.م.ع، وإكس آر جي ش.م.ع، حيث يسهم في التوجه الاستراتيجي وحوكمة عدد من المؤسسات الوطنية الرئيسية عبر قطاعات الطاقة والبنية التحتية والصناعات المتقدمة.

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

مجلس الإدارة

سعادة سيف سعيد غباش
عضو مجلس الإدارة



يشغل سعادة سيف سعيد غباش منصب الأمين العام للمجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي ورئيس مكتب ولي العهد.

وشغل سعادته عدداً من المناصب التنفيذية، من بينها مدير عام مكتب أبوظبي التنفيذي، ووكيل دائرة الثقافة والسياحة – أبوظبي، والرئيس التنفيذي بالإنابة لشركة أبوظبي للإعلام. كما يشغل عضوية مجلس إدارة كل من شركة العماد القابضة (IMAD Holding Company) وشركة مبادلة للاستثمار وجامعة محمد بن زايد للذكاء الاصطناعي ونادي أبوظبي للفروسية.

يحمل سعادته درجة الماجستير التنفيذي في إدارة الأعمال من كلية IMD للأعمال، ودرجة البكالوريوس من كلية وارتون بجامعة بنسلفانيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي
عضو مجلس الإدارة



انضمت صوفيه عبداللطيف العسكي إلى الشركة العالمية القابضة (IHC) في أبريل 2020، حاملةً معها خبرة واسعة في إدارة الأصول، وعمليات الاندماج والاستحواذ، والأسهم الخاصة، وإدارة المحافظ الاستثمارية، والاستثمارات البديلة، والصناديق، والتقييم، والتمويل، وأسواق رأس المال، وهيكلة الشركات.

وخلال مسيرتها المهنية التي امتدت على مدار 20 عاماً في المجموعة الملكية (Royal Group)، لعبت دوراً محورياً في الإشراف على عمليات الاستحواذ على العديد من الشركات في قطاعات رئيسية تشمل العقارات، والمقاولات، وتصنيع الأغذية، والرعاية الصحية الوقائية، والاستثمارات الرأسمالية. وقد ساهمت بشكل فعّال في تحقيق النمو والنجاح للشركات التابعة للمجموعة الملكية.

كما شغلت ولا تزال تشغل عضوية مجلس الإدارة في عدد من الشركات البارزة، بما في ذلك مجموعة «2 بوينت زيرو» وألفا ظبي القابضة (ADH)، والمؤسسة الوطنية للسياحة والفنادق (NCTH). بالإضافة إلى ذلك، شغلت سابقاً منصب عضو مجلس إدارة في ماكواري كابيتال الشرق الأوسط ذ.م.م.

تحمل السيدة صوفيه عبداللطيف العسكي درجة البكالوريوس في تكنولوجيا إدارة المعلومات من المملكة المتحدة.

الدكتور بخيت سعيد بخيت سالم الكثيري
عضو مجلس الإدارة



يشغل الدكتور بخيت الكثيري منصب الرئيس التنفيذي لمنصة استثمارات الإمارات لدى مبادلة، حيث يقود نمو المنصة وتوجهها الاستراتيجي، إضافة إلى إدارة محفظتها من الشركات الوطنية الرائدة عبر قطاعات متعددة تشمل الطاقة والمعادن والطيران والفضاء والتكنولوجيا والرعاية الصحية والعقارات والبنية التحتية.

ويشغل منصب رئيس مجلس إدارة مبادلة للطاقة، والشركة الوطنية للتبريد المركزي (تبريد)، كما يشغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة Space42. وتشمل عضويته في مجالس الإدارة أيضاً مجلس أبوظبي للاستثمار وشركة أبوظبي لطاقة المستقبل (مصدر) والإمارات العالمية للألمنيوم.

يحمل الدكتور الكتيري بكالوريوس العلوم في هندسة البترول والرياضيات التطبيقية من جامعة تولسا في الولايات المتحدة الأمريكية، وماجستير العلوم في العلوم البيئية من جامعة الإمارات العربية المتحدة. كما يحمل الماجستير التنفيذي في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا في دولة الإمارات العربية المتحدة، ودكتوراه في إدارة الأعمال من كلية إدارة الأعمال والاقتصاد بجامعة الإمارات العربية المتحدة.

حمد سالم محمد العامري
عضو مجلس الإدارة



يشغل المهندس حمد سالم محمد العامري منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع. ويتمتع بخبرة واسعة في قطاع الإنشاءات، إضافة إلى خبرات في مجالات نمو الأعمال والاستثمار والإدارة.

كما يشغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة «بيورهيلث القابضة» ش.م.ع ، وهو عضو مجلس إدارة كل من الشركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع وWio Bank، فضلًا عن تولّيه عضويات مجالس إدارة في عدد من الشركات الخاصة.

يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي، ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية في دبي.

الإدارة التنفيذية

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية



يشغل طلال الذيابي منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية، الرائدة في مجال تطوير واستثمار وإدارة العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتحت قيادته، عززت الدار حضورها من خلال توسيع نطاق عملياتها جغرافياً خارج أبوظبي إلى إمارتي دبي ورأس الخيمة، إضافةً إلى التوسع الدولي في كلٍ من مصر والمملكة المتحدة. يرأس طلال الذيابي مجالس إدارة عدد من شركات الدار، بما في ذلك الدار للعقارات، وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وشركة لندن سكوير، كما يشغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة الدار للتعليم. كما يشغل عضوية مجالس إدارة عدد من الشركات والجهات، من بينها شركة أبوظبي للنقل، وشركة إثارة، وشركة ميرال لإدارة الأصول، والمكتب الوطني للمشاريع، وصندوق الوطن – الصندوق الوطني لدولة الإمارات المعني بالمساهمة المجتمعية، وشركة NMDC Energy، وشركة إدامة الذراع العقارية لشركة ممتلكات البحرين القابضة، وأكاديمية أبوظبي للضيافة – لي روش، إضافةً إلى عضويته في اللجنة التنفيذية لجامعة السوربون أبوظبي. يحمل طلال الذيابي درجة في الهندسة الكهربائية من جامعة ملبورن في أستراليا.

فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة – مجموعة الدار العقارية



يشغل فيصل فلكناز منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار العقارية، حيث يتولى مسؤوليات واسعة تشمل الإدارة المالية، والتمويل المؤسسي، وعلاقات المستثمرين، والخزينة، والخدمات الرقمية للمجموعة، والاستدامة. كما يشارك في عضوية مختلف لجان الإدارة التنفيذية ومجالس الإدارة ضمن المجموعة. قبل توليه منصبه الحالي، شغل فيصل منصب المدير المالي لشركة الدار للاستثمار، وحدة الأعمال الأساسية للمجموعة في مجال إدارة الأصول. يتمتع فيصل بخبرة مهنية واسعة في مجالي الاستثمار والشؤون المالية، إذ شغل مناصب قيادية في صناديق ثروة سيادية وشركات عامة مثل شركة مبادلة للاستثمار وإعمار العقارية. وتشمل خبرته عمليات الاندماج والاستحواذ وإدارة الأصول، حيث تولى منصب نائب الرئيس للاستثمارات العقارية العالمية في شركة مبادلة للاستثمار، وكان مسؤولًا عن توظيف رأس المال في فرص استثمارية في الولايات المتحدة وأوروبا. يحمل فيصل درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية وارتون بجامعة بنسلفانيا، ودرجة البكالوريوس في العلوم المالية من الجامعة الأمريكية في الشارقة، وهو حاصل على شهادة محلل مالي معتمد (CFA).

بيان الحوسني
الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والاتصال – مجموعة الدار العقارية



تشغل بيان الحوسني منصب الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والاتصال لدى مجموعة الدار العقارية، حيث تتولى مسؤولية قيادة أجندة المواهب في الدار وتعزيز استراتيجية التسويق والاتصال للمجموعة في ظل مسيرة النمو التحولي التي تشهدها الشركة. بدأت بيان مسيرتها المهنية في الدار عام 2005، ومن خلال اجتهادها وتفانيها أصبحت أول امرأة تنضم إلى فريق الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة.

وخلال فترة عملها في الدار، لعبت بيان دوراً محورياً في تطوير وترسيخ مكانة الشركة كبيئة عمل مفضلة في دولة الإمارات وقطاع العقارات. كما قادت استراتيجية التوطين في المجموعة، حيث تمضي الدار قدماً نحو تحقيق مستهدف توفير 1000 فرصة عمل للمواطنين بحلول عام 2026، تماشياً مع برنامج «نافس» الذي أطلقته الحكومة في عام 2021. تشغل بيان عضوية مجلس إدارة الدار للتعليم، وتحمل درجة في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا، إضافةً إلى شهادة اعتماد مهني من معهد تشارترد للأفراد والتنمية (CIPD).

الإدارة التنفيذية

جوناثان إيميري
الرئيس التنفيذي – الدار للتطوير



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

يمتلك إيميري خبرة عالمية تمتد لأكثر من 30 عاماً في قطاع العقارات، حيث شغل مناصب قيادية عليا لدى عدد من المطورين العقاريين البارزين، من بينها المدير الإداري لشركة هامرسون في المملكة المتحدة، والمدير العام للتطوير والمجتمعات في شركة ماجد الفطيم. كما شغل مؤخراً مناصب قيادية في شركة ليندليز، الشركة العالمية المتخصصة في البناء والعقارات والبنية التحتية، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لقطاع المشاريع السكنية على المستوى العالمي، والمدير الإداري للعقارات في أوروبا، وقبل ذلك المدير الإداري للتطوير في أستراليا.

جوناثان خريج جامعة نوتنغهام ترنت في المملكة المتحدة، كما درس في عدد من المؤسسات الأكاديمية الأخرى، بما في ذلك كلية هينلي للإدارة، وجامعة هارفارد، ومعهد إنسياد، وكان أستاذاً زائراً في جامعة ييل.

جاسم صالح بوصيبع
الرئيس التنفيذي – الدار للاستثمار



يشغل جاسم صالح بوصيبع منصب الرئيس التنفيذي للدار للاستثمار، وقد تولى عدداً من المناصب البارزة في شركات القطاعين العام والخاص في أبوظبي. قبل انضمامه إلى الدار، شغل منصب الرئيس المالي للشركة القابضة العامة (صناعات)، كما شغل سابقاً منصب الرئيس التنفيذي لشركة أراضي العقارية.

كما شغل منصب نائب رئيس أول في شركة أبوظبي للاستثمار، وعمل لمدة سبع سنوات في جهاز أبوظبي للاستثمار (أديا) مديراً للمحافظ الاستثمارية مع تركيز على الأسهم الأوروبية.

يحمل جاسم صالح بوصيبع شهادة محلل مالي معتمد (CFA)، ودرجة الماجستير في الإدارة المالية من كلية لندن للأعمال في المملكة المتحدة.

إيما أوبراين
المستشار العام – مجموعة الدار العقارية



تشغل إيما أوبراين منصب المستشار العام لدى شركة الدار، وتتولى مسؤولية الشؤون القانونية والحوكمة المؤسسية.

انضمت إيما إلى الدار في عام 2014، بعد أن عملت في عدد من مكاتب المحاماة الدولية في أبوظبي ولندن. وقدمت المشورة في مجموعة واسعة من المعاملات، بما في ذلك صفقات الاندماج والاستحواذ، والتحكيم الدولي، والشراكات بين القطاعين العام والخاص، والمشاريع التنموية الكبرى.

تخرجت إيما من جامعتي برمنغهام وغرب إنجلترا في المملكة المتحدة، وهي محامية معتمدة لدى المحاكم العليا في إنجلترا وويلز.

تقرير حوكمة الشركات

جدول المحتويات

1	تطبيق الحوكمة في الشركة	122
1.1	عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة	122
1.2	عناصر الحوكمة المتعلقة بالإدارة التنفيذية	122
1.3	عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية	122
2	تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2025	122
3	مجلس الإدارة	123
3.1	رئيس مجلس الإدارة	123
3.2	اختصاصات مجلس الإدارة	124
3.3	تشكيل مجلس الإدارة	126
3.4	عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى	127
3.5	تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2025	130
3.6	البرنامج التعريفي والتدريبي، وتقييم مجلس الإدارة	130
3.6.1	الرنامج التعريفي والتدريبي	130
3.6.2	تقييم مجلس الإدارة ولجانه	130
3.7	أحقية الحصول على استشارات مستقلة	130
3.8	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور جلسات اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عنه	130
3.9	اجتماعات مجلس الإدارة	132
3.10	القرارات التي تم إصدارها بالتمرير	133
3.11	الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة	133
4	الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية	133
4.1	الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:	133
4.2	فريق الإدارة التنفيذية	134
4.3	مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية	134
5	مدقق الحسابات الخارجي	137
6	لجان مجلس الإدارة	137
6.1	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	138
6.2	لجنة الترشيحات والمكافآت	142
6.3	اللجنة التنفيذية	143
7	متابعة شؤون المطّلعين، وسياسة تداولات المطّلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة	144
7.1	سياسة تداولات المطّلعين	144
7.2	إدارة متابعة شؤون المطّلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها	145
7.3	تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2025	145
8	نظام الرقابة الداخلية	145
9	إدارة المخاطر	147
10	التواصل مع المساهمين	148
11	قواعد السلوك المهني	148
12	آلية إفصاح الموظفين	148
13	تضارب المصالح	148
14	المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2025	148
15	الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة	149
16	معلومات عامة	150
16.1	أداء سهم الشركة خلال العام 2025	150
16.2	الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2025	150
16.3	بيان توزيع ملكيّة المساهمين كما في 31 ديسمبر 2025 (أفراد – شركات – حكومات) مصنّفة على النحو التالي: (محلي – خليجي – عربي – أجنبي)	151
16.4	نظرة عامّة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2025	151
16.5	بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكيّة كما في 31 ديسمبر 2025	151
16.6	ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة	152
16.7	القرارات الخاصة التي تمّ اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2025، والإجراءات المتّخذة بشأنها	152
16.8	مقرّر مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه	153
16.9	أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2025	154
16.10	نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2023 و 2024 و 2025	160
16.11	بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال العام 2025 مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة	160
16.12	المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2025	160
	الملحق (1): التقرير الخاص بلجنة التدقيق وإدارة المخاطر	162

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تمهيد

التزاماً من الدار العقارية ش.م.ع (يشار إليها في هذا التقرير بـ «الشركة» أو «الدار» أو «المجموعة») بما نصّ عليه قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية وموظفيها في سبيل ذلك.

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

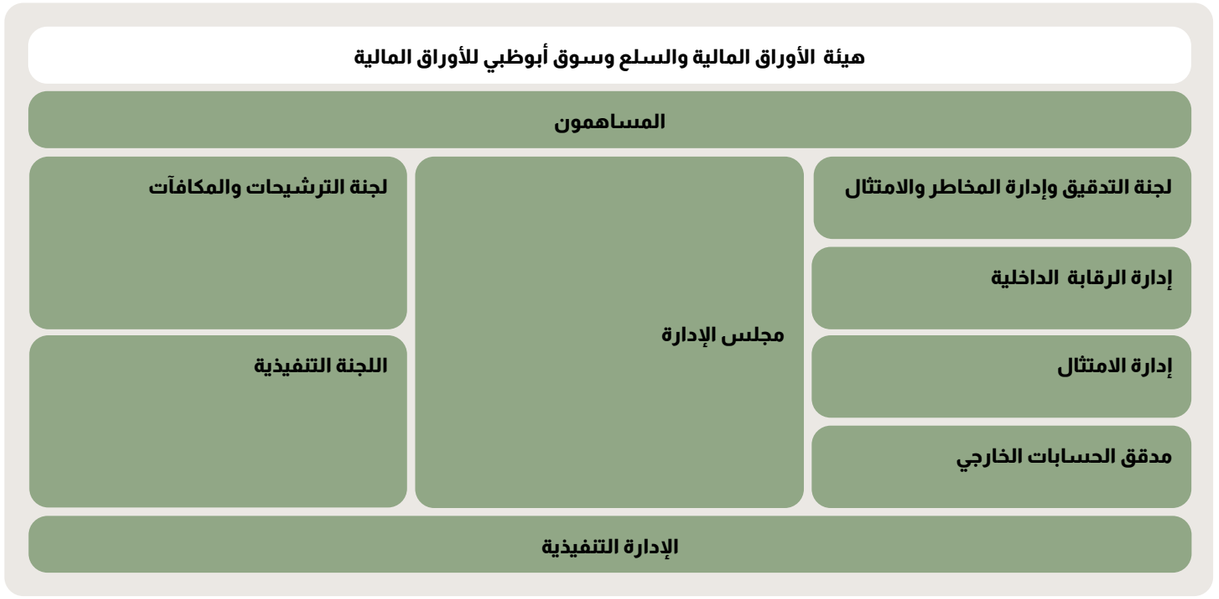
يمثل المساهمون أعلى مستويات الحوكمة، ويحدد النظام الأساسي للشركة الإطار الذي يجب أن تعمل من خلاله الشركة باعتبارها شركة مساهمة عامّة، حيث يأخذ إطار الحوكمة في الشركة بعين الاعتبار تطبيق المبادئ المتّبعة والمعايير المحدّدة من قبل كل من: هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وكذلك المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له، وذلك من أجل وضع سياسة الشركة ومتطلباتها وتطلعاتها.

1 تطبيق الحوكمة في الشركة

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

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

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



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

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

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1 تطبيق الحوكمة في الشركة (تتمة)

1.1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة

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

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

1.2 عناصر الحوكمة المتعلقة بالإدارة التنفيذية

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

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

1.3 عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية

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

وتتضمن العناصر الرئيسيّة لنظام الرقابة الداخلية:

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

2 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2025

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

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

2 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2025 (تتمة)

وبناءً على ما تقدم، وفي ضوء الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة، يبيّن الجدول التالي الأسهم والأوراق المالية التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى (أزواجهم وأبناؤهم) في رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2025، والتداولات التي تمّت من قبلهم في أسهم الشركة خلال العام 2025:

الاسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 31 ديسمبر 2025 (سهم)	الأسهم المملوكة من قبل الأقارب من الدرجة الأولى في رأسمال الشركة (سهم)	إجمالي عمليات البيع (سهم)	إجمالي عمليات الشراء (سهم)
معالي/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	1,275	–	-	-
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	نائب رئيس مجلس الإدارة	431,466	–	-	-
معالي/ محمد حسن السويدي	عضو	–	–	-	-
معالي/ سيف سعيد غباش	عضـو	–	–	-	-
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضـو	1,665	–	-	-
الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري	عضـو	1,119	–	-	-
السيدة/ صوفيه العسكي	عضـو	–	-	-	-

3 مجلس الإدارة

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

كما أناط المجلس مهام الإدارة اليومية لأعمال الشركة إلى الرئيس التنفيذي وفقاً لضوابط سلطته المحددة في هذا الصدد، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويتم توثيق هذه التفويضات في جدول التفويضات الذي يخضع بدوره لمراجعة دورية لضمان التوازن والملاءمة بين مستوى الرقابة وإدارة المخاطر ومتطلبات العمل داخل الشركة، إلى جانب مواكبة المتطلبات والمستجدات والمتغيّرات التي تطرأ على أنشطتها وعملياتها التشغيلية، وقد تم إجراء مراجعة شاملة وجوهرية لجدول التفويضات واعتماده من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021، تلاها سلسلة من التقييمات والمراجعات الدورية اللاحقة، والتي تمّ آخرها من قبل اللجان المختصة بتاريخ 05 ديسمبر 2025.

3.1 رئيس مجلس الإدارة

يتولى معالي «محمد خليفة المبارك» منصب رئيس مجلس إدارة الشركة بناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، وذلك عقب عملية إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انقد بتاريخ 19 مارس 2025، ويتولى رئيس المجلس مسؤولية قيادة المجلس وضمان أدائه لمسؤولياته وواجباته على نحو فعّال، كما يعتبر رئيس مجلس الإدارة حلقة وصل رئيسية بين المجلس والإدارة التنفيذية، ويعمل بشكل مستمر مع الإدارة التنفيذية للشركة. ويتولى رئيس مجلس الإدارة على وجه الخصوص المهام والمسؤوليات التالية:

- ضمان عمل مجلس الإدارة بفعالية، وقيامه بمسؤولياته، ومناقشته لكافة القضايا الرئيسية والمناسبة في موعدها.
- وضع واعتماد جدول أعمال كل اجتماع لمجلس الإدارة، مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يقترح الأعضاء إدراجها على جدول الأعمال، ويجوز لرئيس مجلس الإدارة أن يفوّض بذلك أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أمين سر مجلس الإدارة تحت إشرافه، ويتعين على رئيس المجلس التأكّد من إتاحة وقت كافٍ لمناقشة جميع بنود جدول الأعمال، ولاسيما المسائل الاستراتيجية، ويقع على عاتق رئيس المجلس مسؤولية التأكّد من حصول الأعضاء على معلومات دقيقة وواضحة.
- تشجيع كافة الأعضاء على المشاركة الكاملة والفعّالة لضمان تصرف مجلس الإدارة بما يحقق مصالح الشركة، و التأكّد من أداء أعضاء مجلس الإدارة مهامهم لتحقيق مصالح الشركة.
- العمل على اتخاذ الإجراءات المناسبة لتأمين التواصل الفعّال مع المساهمين، ونقل آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- عقد اجتماعات دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بدون حضور المسؤولين التنفيذيين لدى الشركة .

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3.1 رئيس مجلس الإدارة (تتمة)

- تسهيل المساهمة الفعّالة لأعضاء مجلس الإدارة (خاصة غير التنفيذيين)، وإيجاد علاقات بناءة بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والعمل على إيجا د ثقافة تشجّع النقد البناء.
- ضمان تسلّم أعضاء مجلس الإدارة جميع المعلومات اللازمة التي تتسم بالوضوح والدقة وعدم التضليل، حتى يتسنى لهم أداء مهامهم.
- ضمان خضوع مجلس الإدارة للتقييم السنوي.
- التأكّد من تقييم أداء أعضاء فريق الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة مرة واحدة على الأقل سنوياً.
- ضمان مشاركة أعضاء مجلس الإدارة عند تعيينهم في برنامج تعريفي.
- ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة على برامج تدريبية.
- ضمان حصول مجلس الإدارة على الوقت الكافي للتشاور وصنع القرار.
- تمثيل الشركة أمام الغير وفق أحكام قانون الشركا ت التجارية واللوائح الداخلية للشركة.
- الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يثيرها أعضاء مجلس الإدارة أو مدقق الحسابات الخارجي، والتشاور مع أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي عند إعداد جدول أعمال المجلس، وضمان مسك سجلات خاصة بمحاضرالاجتماعات.
- ضمان عمل المجلس ولجانه بشكل ملائم، ووفق القوانين واللوائح المعمول بها.
- التأكّد من حصول أعضاء مجلس الإدارة على موافقة مجلس إدارة السوق لتداول أسهم الشركة ، وفقاً للأنظمة واللوائح والسياسات المقرّرة والمعمول بها.
- التأكّد من انتخاب المجلس نائباً للرئيس.
- التأكّد من تسليم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة في كل اجتماع للمجلس إقرار بالمصلحة لتجنب مسائل تعارض المصالح.
- التأكّد من إفصاح أعضاء مجلس الإدارة عن المعلومات والتصرفات واجبة الإفصاح عنها وفقا للتشريعات المعمول بها في الأسواق المالية.
- تضمين تقرير مجلس الإدارة بند يوضح الأعمال والعقود التي يكون فيها لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة والمعلومات التي يقدمها ذلك العضو إلى مجلس الإدارة، وما تضمنه تقرير مدقق الحسابات الخارجي للشركة بهذا الشأن.
- دعم وتشجيع معايير حوكمة الشركات وقواعد السلوك المهني على مستوى كل من مجلس الإدارة والشركة.
- ضمان وجود قنوات اتصال فعّالة مع المساهمين وأصحاب المصالح.

3.2 اختصاصات مجلس الإدارة

وضع المجلس قائمةً بالأمور الخاضعة لرقابته (إلى جانب ما تمّ النص عليه من واجبات ومسؤوليات في عقد تأسيس الشركة ونظامها الأسا،سي، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدّلة له، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، والتي تعتبر أموراً ذات طبيعة استراتيجية، وتمتاز بحساسية عالية، وفي ذات الوقت فهي تتجاوز حدود السلطة المفوّضة للإدارة التنفيذية للشركة. كما يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن إخفاء أي معلومات جوهرية أو الإفصاح الخاطئ عن تلك المعلومات، وإن لم يترتب على ذلك ضرر للغير.

وتشمل هذه الأمور ما يلي:

- اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكام القوانين وا لأنظمة والقرارات المعمول بها، ومتطلبات الجهات الرقابية.
- اعتماد التوجّهات الاستراتيجية والأهد اف الرئيسة للشركة، والإشراف على تنفيذها، والتي تشمل: (1) الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسة ومراجعتها بشكل مستمر، (2) سياسة إدارة المخاطر ومراجعتها بشكل مستمر، (3) الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجياتها وأهدافها المالية وإقرار الميزانيات السنوية، (5) الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة للشركة، وتملكها للأصول وتصرفها بها، (6) المراجعة الدورية للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.
- اتخاذ الخطوات الهادفة إلى تحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، بما في ذلك وضع سياسة واضحة يقرها مجلس الإدارة لتحقيق التدقيق الداخلي ومتابعة التزام الإدارات والأقسام بالنظم واللوائح المعتمدة، ووضع أنظمة وإجراءات تفصيلية مكتوبة للتدقيق الداخلي تحدد الواجبات والمسؤوليات بما يتفق مع السياسة المقررة من مجلس الإدارة والمتطلبات والأهداف العامة المنصوص عليها في التشريعات ذات الصلة المعمول بها.
- إنشاء إدارة خاصة للتدقيق الداخلي، لمتابعة مدى الالتزام بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها ومتطلبات الجهات الرقابية، والسياسة والأنظمة والإجراءات الداخلية الموضوعة من قبل مجلس الإدارة.
- وضع إجراءات مكتوبة تنظم حالات تعارض المصالح المحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا والمساهمين، والإجراءات المتخذة في حالات إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرّف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- التأكّد من سلام ة الأنظمة الإدارية والمالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- وضع وتحديد واعتماد إطار الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر المناسب لعمل الشركة بما يتفق مع الممارسات العالمية بهذا الشأن، والتأكّد من تطبيقها، وذلك من خلال: (أ) تطوير البيئة الرقابية المناسبة في الشركة، (2) تصميم وتطوير إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة، (3) توفير المعلومات وإعداد التقارير الداخلية، (4) الإشراف على أداء أنظمة الرقابة الداخلية وتقييم مدى فعاليتها واتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها، (5) تمكين المدقق من إبداء الرأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3.2 اختصاصات مجلس الإدارة (تتمة)

- وضع معايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العمومية لها.
- وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة، يحدّد بموجبها الأشخاص المفوّضين، وحدود الصلاحيات المفوّضة لهم.
- وضع سياسة تنظّم العلاقة مع أصحاب المصالح بما يضمن تنفيذ التزامات الشركة تجاههم، وحفظ حقوقهم، وتوفير المعلومات اللازمة لهم، وإقامة علاقات جيدة معهم.
- وضع قواعد السلوك المهني لأعضاء مجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة، ومدقق حساباتها والأشخاص المُعهد إليهم ببعض مهام الشركة.
- وضع إجراءات لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة، ومراجعتها وتقييم مدى الالتزام بها بشكل سنوي.
- وضع برامج تطوير مناسبة لجميع أعضاء مجلس الإد ارة، لتطوير وتحديث معرفتهم ومهاراتهم، ولضمان المشاركة الفاعلة في مجلس الإدارة، وضمان الالتزام بتنفيذ أي برامج تدريبية أو تأهيلية تقرّرها الهيئة أو السوق.
- تعريف عضو مجلس الإد ارة المعيّن حديثاً بجميع إدارات وأقسام الشركة، وتزويده بكافة المعلومات اللازمة لضمان فهمه الصريح لاشتراطات الشركة وأعمالها، وإدراكه الكامل لمسؤولياته، وكل ما يمكنه من القيام بعمله على أكمل وجه، وفقاً لمتطلبات الشركة والأنظمة المقرّرة والمعمول بها لدى الجهات الرقابية.
- وضع إجراءات تهدف الى منع الأشخاص المطّلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.
- وضع آلية لاستقبال الشكاوى والاقتراحات المقدّمة من قبل المساهمين بما في ذلك اقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معيّنة على جدول أعمال الجمعية العمومية بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا، بما يساعد على تحقيق مصلحة الشركة.
- وضع سياسة ا لإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة، ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية.
- وضع سياسة بشأن توزيع أرباح الشركة بما يحقق مصالح المساهمين والشركة، والحصول على الموافقات اللازمة بشأنها وفقاً للمتطلبات القانونية.
- ضمان توافر الموارد المطلوبة لتحقيق أغراض الشركة.
- ضمان حماية مصالح المساهمين وأصول الشركة.
- ضمان وضع وظيفة للامتثال لمتابعة الامتثال للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها، إلى جانب متطلبات الجهات الرقابية والسياسة الداخلية، واللوائح والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- تحديد مدى تحمّل الشركة للمخاطر، بما في ذلك الأهداف المُحددة أو الحدود القصوى، أو المؤشرات المتعلقة بمستوى تقبّل المخاطر.
- الإشراف على سياسات الموارد البشرية في الشركة.
- ضمان دقة وصحة البيانات والمعلومات التي يتم الإفصاح عنها وفق السياسات والأنظمة المعمول بها فيما يتعلق بالإفصاح والشفافية.
- اقتراح سياسة مكافآت مجلس الإدارة لاعتمادها من جانب المساهمين.
- تقييم الأداء العام لمجلس الإدارة ولجانه وأعضائهم، وفعاليتهم واتخاذ الإجراءات التصحيحية حسب الاقتضاء.
- ضمان تواصل مجلس الإدارة مع أصحاب المصالح من خلال إدارة علاقات المستثمرين.
- تشكيل لجان متخصصة تابعة لمجلس الإدارة وفقاً للقرارات التي تضبط مدة هذه اللجان وصلاحياتها ومهامها ومسؤولياتها، وكذلك الأسلوب الذي يتبعه مجلس الإدارة في مراقبة هذه اللجان.
- وضع السياسات والمبادئ التوجيهية الداخلية لتغطية جميع جوانب عمل الشركة.
- مراقبة تطبيق قواعد حوكمة الشركات وتحديثها باستمرار.
- تقييم ومراقبة أداء الإدارة التنفيذية مقابل الأهداف والميزانية.
- تعيين وإنهاء الإدارة التنفيذية / الإدارة العليا.
- مراجعة واعتماد المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- تقييم واعتماد المشاريع والاستثمارات الضخمة في حدود الحد المعتمد للمجلس.
- مراجعة عمل الشركة وتقييم أنشطتها وأداء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة واتخاذ الإجراءات المناسبة إذا كان الأداء لا يتوافق مع الخطط.
- اعتماد الإجراءات والسياسات والمبادئ التوجيهية الداخلية لإدارة شؤون الشركة، وتحديد صلاحيات الإدارة التنفيذية.

يحرص أعضاء مجلس الإدارة على للتصرف في جميع الأوقات بما يخدم مصلحة الشركة، بغض النظر عن مصالحهم أو مصالح أي أطراف أخرى. كما يؤمن أعضاء مجلس الإدارة بأهمية أداء مهامهم والقيام بشؤون الشركة على النحو الذي يدعم من ثقة عامة الجمهور في الشركة. كما يجب على أعضاء مجلس الإدارة الامتناع عن التصرفات التي تؤدي أو قد تؤدي إلى تعارض مصالح مع الشركة. وفي حالة نشوء حالة تعارض مصالح، يكون أعضاء مجلس الإدارة مُلزمين بالإفصاح عنه على الفور إلى مجلس الإدارة كتابياً والنأي بأنفسهم عن أي موقع سلطة اتخاذ قرار فيما يتعلق بأي موقف تعارض يشمل الشركة.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3.3 تشكيل مجلس الإدارة

يضم مجلس إدارة الشركة حالياً سبعة أعضاء هم:

م	الأعضاء	المنصب
1	معالي/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
2	سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	نائب رئيس مجلس الإدارة
3	معالي/ محمد حسن السويدي	عضو
4	معالي/ سيف سعيد غباش	عضـو
5	السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضـو
6	الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري	عضـو
7	السيدة/ صوفيه العسكي	عضـو

ملاحظات

- يتولى مجلس إدارة الشركة الحالي مهامه ومسؤولياته بناءً على القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.
- ضمّ مجلس إدارة الشركة في عضويته حتى تاريخ 19 مارس 2025 كل من: معالي «محمد خليفة المبارك» رئيساً، وسعادة «وليد أحمد سالم المقرب المهيري» نائباً أولًا للرئيس، ومعالي» محمد حسن السويدي» نائباً ثانياً للرئيس، والسيد «خليفة عبدالله الرميثي» عضواً، والسيدة «صوفيه العسكي» عضواً، والسيد «حمد سالم العامري» عضواً، والسيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» عضواً.
- تمّ انتخاب معالي «محمد خليفة المبارك» رئيساً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، وتمّ ذلك من خلال التصويت السري، وذلك عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.
- تمّ انتخاب سعادة «وليد أحمد سالم المقرب المهيري» نائباً لرئيس مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارةالشركة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، وتمّ ذلك من خلال التصويت السري، وذلك عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عضوية مجلس الإدارة تمثلت في غالبيتها منذ تأسيس الشركة من الأعضاء المستقلّين، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، وميثاق مجلس الإدارة الذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة.

جميع أعضاء مجلس الإدارة غير تنفيذيين، وغالبيتهم مستقلّون، وقد تبنى المجلس سياسة تختص باستقلالية الأعضاء، يتم بموجبها تقييم استقلالية كل عضو سنوياً، والتي تدخل ضمن مسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، وبناءً على ذلك، يتم الإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو نشوء علاقات قد تطرأ على الأعضاء المستقلّين قد تؤدي بدورها إلى الإخلال بصفة الاستقلالية، ويتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بذلك وفقاً للوائح التنظيمية إذا وجد المجلس أي خلل أو انتقاص في صفة الاستقلالية.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3.3 تشكيل مجلس الإدارة (تتمة)

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

الأعضاء	المنصب	الصفة		سنة التعيين	مدة العضوية من تاريخ أول انتخاب له(سنة)
		مستقل	تنفيذي		
معالي/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	لا	لا	2017	8
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا	لا	2016	9
معالي/ محمد حسن السويدي	عضو	نعم	لا	2022	3
معالي/ سيف سعيد غباش	عضـو	نعم	لا	2025	1
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضـو	لا	لا	2015	10
الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري	عضـو	نعم	لا	2025	1
السيدة/ صوفيه العسكي	عضـو	نعم	لا	2022	3

3.4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى

يبين الجدول التالي عضوية أعضاء المجلس في الشركات والجهات العامة الأخرى ومناصبهم الحالية في الجهات الرقابية أو الحكومية أو الاقتصادية أو التجارية، كما هو في 31 ديسمبر 2025:

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
معالي/ محمد خليفة المبارك	المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي	عضو في المجلس التنفيذي
(رئيس مجلس الإدارة)	دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي	رئيس الدائرة
	شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة الدار للتعليم – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة إيمج نيشن	رئيس مجلس الإدارة
	اللجنة العليا للأخوة الإنسانية	عضو
	مؤسسة الإمارات للتعليم المدرسي	عضو مجلس إدارة
	ألف – التحالف الدولي لحماية التراث في مناطق النزاع	نائب الرئيس
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة
(نائب رئيس مجلس الإدارة)	شركة مبادلة كابيتال ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	شركة ام 42 (M42)	نائب رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك – الولايات المتحدة	عضو مجلس الأمناء
	المعهد العالمي للقضاء على الأمراض المعدية (غلايد)	رئيس مجلس الإدارة
	منصة "هَب71"	عضو مجلس إدارة
	شركة نون دوت كوم	عضو مجلس إدارة
	مجلس أبوظبي للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع (FAB)	عضو مجلس إدارة

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3.4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى (تتمة)

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
معالي/ محمد حسن السويدي	حكومة دولة الإمارات العربية	المتحدة وزير الاستثمار
	شركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
	شركة أبوظبي الوطنية للطاقة ش.م.ع (طاقة)	رئيس مجلس الإدارة
	مجموعة موانئ أبوظبي ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	مجموعة تو بوينت زيرو ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	مؤسسة الإمارات للطاقة النووية ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	إكس آر جي ش.م.ع (XRG PJSC)	عضو مجلس إدارة
معالي/ سيف سعيد غباش	ديوان ولي عهد أبوظبي	رئيس مكتب ولي العهد
(عضو)	المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي	الأمين العام
	جامعة محمد بن زايد للذكاء الاصطناعي	عضو مجلس أمناء الجامعة
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
السيد/ حمد سالم محمد العامري	شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
(عضو)	شركة بيور هيلث القابضة ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
	شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	ويو بنك ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة ساندستورم لصناعة السيارات	عضو مجلس المديرين

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	الرئيس التنفيذي لمنصة الاستثمار - الإمارات
(عضـو)	مجلس أبوظبي للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	الإمارات العالمية للألمنيوم	عضو مجلس إدارة
	شركة أبوظبي لطاقة المستقبل "مصدر"	عضو مجلس إدارة
	مبادلة بايو ليمتد	رئيس مجلس الإدارة
	الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع (تبريد)	رئيس مجلس الإدارة
	سبيس 42 بي إل سي	نائب رئيس مجلس الإدارة
	مبادلة للطاقة ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
السيدة صوفيه العسكي	المجموعة الملكية (رويال جروب)	مدير مكتب رئيس المجموعة
	الشركة العالمية القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	المؤسسة الوطنية للسياحة والفنادق	عضو مجلس إدارة
	مجموعة تو بوينت زيرو ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	مؤشر ذكاء إعادة التأمين (RIQ)	عضو مجلس إدارة

ملاحظة:

- تستند هذه المعلومات على الإفصاحات المقدّمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي في 31 ديسمبر 2025.

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

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3.4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى (تتمة)

الأعضاء	المؤهلات العلمية	مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	مجـال الخبـرة							
			العقارات والإنشاءات	النفط والطاقة والمرافق	المصارف والتمويل والتأمين	الاتصالات	الحكومة والمؤسسات غير الربحية والعامة وغيرها	الرعاية الصحية والصناعات الدوائية	إدارة المخاطر	الإعلام
معالي/ محمد خليفة المبارك	• تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث ايسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.	+19	✓		✓		✓		✓	✓
سعادة/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	• ماجستير في السياسات العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية. • بكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون الأمريكية.	+23	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
معالي/ محمد حسن السويدي	• بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.	+19	✓		✓		✓		✓	✓
معالي/ سيف سعيد غباش	• بكالوريوس في الإدارة التنفيذية للأعمال من المعهد الدولي للتنمية الإدارية «IMD»،ز • بكالوريوس في علوم الاقتصاد من كلية وارتون التابعة لجامعة بنسلفانيا في الولايات المتحدة الأمريكية	+19	✓		✓		✓		✓	✓
السيد/ حمد سالم محمد العامري	• ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية. • بكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي.	+21	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
الكتور/ بخيت سعيد الكثيري	• درجة الدكتوراه في إدارة الأعمال من كلية الأعمال والاقتصاد بجامعة الإمارات العربية المتحدة. • ماجستير العلوم البيئية من جامعة الإمارات العربية المتحدة. • ماجستير إدارة الأعمال التنفيذي من كليات التقنية العلياز • البكالوريوس في هندسة البترول والرياضيات التطبيقية من جامعة تولسا (أوكلاهوما، الولايات المتحدة).	+20	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
السيدة/ صوفيه العسكي	• بكالوريوس في تكنولوجيا معلومات الأعمال من المملكة المتحدة	+18	✓		✓		✓		✓	

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3.5 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2025

يضم مجلس الإدارة في تشكيلته الحالية عنصراً نسائيّاً واحداً (عضواً واحداً) - وهو ما يعادل نسبة 14.28% من تشكيل مجلس الإدارة ، يتمثل في انضمام السيدة «صوفيه العسكي» إلى عضوية مجلس إدارة الشركة، وذلك من خلال عملية وإجراءات إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.

3.6 البرنامج التعريفي والتدريبي، وتقييم مجلس الإدارة

3.6.1 الرنامج التعريفي والتدريبي

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

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

3.6.2 تقييم مجلس الإدارة ولجانه

يُجري مجلس الإدارة تقييماً سنوياً لأدائه وأداء لجانه وأعضائه، بهدف الوقوف على سبل تعزيز فعاليته وتحسين ممارسات الحوكمة المؤسسية، وخلال عام 2025، تمّ إجراء التقييم السنوي داخلياً من قبل رئيس مجلس الإدارة من خلال التنسيق المباشر مع لجنة الترشيحات والمكافآت، وبدعم من أمير سر المجلس، وذلك وفقاً لمتطلبات قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، وبما ينسجم مع أفضل الممارسات المتبعة في هذا المجال.

ناقش مجلس الإدارة نتائج التقييم، الأمر الذي تلاه وضع خطة عمل من المقرر تنفيذها في عام 2026. وهذا يوضح موقف الشركة الاستباقي تجاه الحفاظ على معايير حوكمة الشركات المثالية، وضمان الشفافية، وتعزيز المساءلة. في نهاية المطاف، تهدف هذه الجهود إلى تقديم قيمة مستدامة لمساهمي الشركة وأصحاب المصالح على نطاق أوسع.

3.7 أحقية الحصول على استشارات مستقلة

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

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

تنص المادة (28) من النظام الأساسي لالشركة على ما يلي:

1 تتكون مكافأةُ أعضاء مجلس الإدارة بتقاضي نسبة من صافي أرباح الشركة بشرط ألا تزيد هذه النسبة عن 10% من صافي أرباح السنة المالية بعد خصم جميع تكاليف الإهلاك والاحتياطيات.

2 باستثناء المادة الفرعية (1) من هذه المادة، وطبقًا للائحة الصادرة عن الهيئة في هذا الصدد، يجوز أن يتقاضى أي عضو أتعاب بمبلغ إجمالي لا يزيد عن 200,000 درهم إماراتي (مائتا ألف درهم إماراتي) في نهاية السنة المالية بشرط الحصول على اعتماد الجمعية العمومية لدفع هذه الأتعاب التي لا يجوز منحها إلا في الحالات التالية:

أ إذا لم تحقق الشركة أرباحًا في السنة المالية، أو

ب (ب) إذا حققت الشركة أرباحًا وقل نصيب أعضاء مجلس الإدارة في هذه الأرباح، طبقًا لما ورد في المادة الفرعية (1) المذكورة أعلاه، عن 200,000 درهم إماراتي (مائتا ألف درهم)، فلا يجوز جمع الأجور والأتعاب.

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

كما تنص المادة (29) من قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له على ما يلي:

1 يبين نظام الشركة طريقة احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويجب ألا تزيد على (10%) من الربح الصافي للسنة المالية المنتهية بعد خصم كل من الاستهلاكات والاحتياطيات.

2 استثناء من البند (1) من هذه المادة، يجوز أن يصرف لعضو مجلس الإدارة أتعاباً عبارة عن مبلغ مقطوع لا يتجاوز (200.000) مائتي ألف درهم في نهاية السنة المالية، متى كان النظام الأساسي للشركة يسمح بذلك وبعد موافقة الجمعية العمومية على صرف تلك الاتعاب وذلك في الحالات التالية:

أ عدم تحقيق الشركة أرباحاً .

ب إذا حققت الشركة أرباحاً وكان نصيب عضو مجلس الإدارة من تلك الأرباح أقل من (200.000) مائتي ألف درهم، وفي هذه الحالة لا يجوز الجمع بين المكافأة والاتعاب.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

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

3 يجوز للشركة أن تدفع نفقات أو رسوم أو علاوات إضافية أو راتباً شهرياً إلى أعضاء مجلس إدارتها بما يتفق مع السياسات التي تقترحها لجنة الترشيحات والمكافآت ويراجعها مجلس الإدارة وتعتمدها الجمعية العمومية للشركة، وذلك إذا كان العضو يعمل في أي لجنة أو يبذل جهوداً خاصة أو يقوم بأعمال إضافية لخدمة الشركة فوق واجباته العادية كعضو في مجلس إدارة الشركة، ولا يجوز صرف بدل حضور لرئيس أو عضو مجلس الإدارة عن اجتماعات المجلس.

4 تخصم من مكافأة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الغرامات التي تكون قد وُقعت على الشركة من الهيئة أو السلطة المختصة بسبب مخالفات مجلس الإدارة لقانون الشركات أو للنظام الأساسي للشركة خلال السنة المالية المنتهية، وللجمعية العمومية عدم خصم تلك الغرامات أو بعضها إذا تبين لها أن تلك الغرامات ليست ناتجة عن تقصير أو خطأ من مجلس الإدارة.

5 يجب أن تشمل السياسة الخاصة بالمكافآت آلية حساب مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا ومقارنة تلك المكافآت المقترحة مقابل القطاع الخاص والشركات الأخرى في نفس الصناعة التي لها معدل دوران مماثل (محلياً وإقليمياً وعالمياً).

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2024

بناءً على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، فقد بلغ إجمالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 47,100,000 درهم إماراتي، ويتضمن ما يلي:

- مكافآت مجلس الإدارة المستحقة: 23,800,000 درهم إماراتي.
- مكافآت مجلس الإدارة المؤجلة - 20,400,000 درهم إماراتي: يتم fاستثمار هذا المبلغ في وحدات الأسهم المقيدة (RSUs) بموجب خطة مكافآت مؤجلة لمدة ثلاث سنوات، وبموجبها يخصص أعضاء مجلس الإدارة 30% من مكافآتهم، وتساهم الشركة بنسبة مماثلة.
- بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس: 2,900,000 درهم إماراتي.

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2025.

بشرط الحصول على موافقة مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية المقرر عقده في أبريل 2026، يبلغ إجمالي المكافآت المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 51,074,167 درهم إماراتي، ,ويتضمن ما يلي:

- مكافآت مجلس الإدارة المستحقة: 22,425,000 درهم إماراتي.
- مكافآت مجلس الإدارة المؤجلة: 25,570,000 درهم إماراتي. يتكون هذا المبلغ من عنصرين، كلاهما مستثمر في وحدات أسهم مقيدة (RSUs):
  - خطة مكافآت مؤجلة لمدة ثلاث سنوات، يخصص بموجبها أعضاء مجلس الإدارة 30% من مكافآتهم، وتساهم الشركة بنسبة مماثلة.
  - منحة إضافية من المكافآت المؤجلة تقديرًا للمساهمات الاستراتيجية لأعضاء المجلس، ومن المقرر دفعها في عام 2030.
- بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس: 3,079,167 درهم إماراتي، وفقاً للتفصيل الوارد أدناه.

بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه خلال العام 2025

لم يتم صرف أية بدلات أو مكافآت لأعضاء المجلس نظير حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2025. وفيما يتعلق ببدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2025، فبيّن الجدول التالي البدلات التي سيتقاضاها أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2025 والتي تبلغ في مجموعها مبلغ 3,079,167 درهم (ثلاثة ملايين وتسعة وسبعون ألفاً ومئة وسبعة وستون درهم)، والتي تمّ احتسابها وفقاً للسياسة المتبعة في هذا الشأن، والتي تخضع لموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها المزمع عقده في شهر مارس من العام 2025:

بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2025

الاسم	اسم اللجنة	صفة العضوية	عدد الاجتماعات	قيمة البدل (درهم)
معالي/ محمد خليفة المبارك	اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة	6	1,000,000
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	اللجنة التنفيذية	عضو	6	500,000
معالي/ محمد حسن السويدي	اللجنة التنفيذية	عضو	3	250,000
معالي/ سيف سعيد غباش	اللجنة التنفيذية	عضو	5	500,000
السيد/ حمد سالم محمد العامري	لجنة الترشيحات والمكافآت	عضو	3	100,000
السيدة/ صوفيه العسكي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	رئيس اللجنة	8	250,000
	لجنة الترشيحات والمكافآت	عضو	3	100,000
الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	عضو	5	100,000
السيد/ مارتن لي إيدلمان	لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس اللجنة	2	166,667
السيد/ علي راشد محمد الراشدي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	عضو	6	100,000
السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	عضو	2	25,000
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	عضو	2	25,000
المجموع				3,079,167

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

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

ملاحظات:

- شغل كل من: السيد «خليفة عبدالله الرميثي» والسيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» عضوية مجلس إدارة الشركة واللجان المنبثقة عنه حتى تاريخ 19 مارس 2025.
- تلعب اللجنة التنفيذية دوراً حاسماً في الإشراف على استراتيجيات وسياسات الاستثمار الخاصة بالشركة، بما في ذلك القرارات الرئيسية بشأن الاستثمارات ومشاريع التطوير والمشتريات، فضلًا عن مراقبة الأداء والأهداف المالية. وبالنظر إلى هذه المسؤوليات الحيوية، يحق لرئيس اللجنة التنفيذية التابعة لمجلس الإدارة الحصول على مكافأة سنوية قدرها 1,000,000 درهم إماراتي، بينما يحصل كل أعضاء اللجنة التنفيذية الآخرين على 500,000 درهم إماراتي سنوياً لكل منهما.
- بالنسبة للأعضاء العاملين في لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال:
  - سيحصل رئيس كل لجنة من هذه اللجان على مكافأة سنوية قدرها 250,000 درهم إماراتي.
  - سيحصل كل عضو آخر في هذه اللجان على مكافأة سنوية قدرها 100,000 درهم إماراتي.
- إذا انخفض حضور العضو في اجتماعات اللجنة الفرعية إلى أقل من 75%، فسيتم تعديل مكافأة العضو على أساس تناسبي.

البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها خلال العام 2025.
لم يتقاض أعضاء مجلس الإدارة أي بدلات أو رواتب إضافية خلال العام 2025

3.9 اجتماعات مجلس الإدارة

قام المجلس بعقد ستة (6) اجتماعات خلال العام 2025، وذلك لمناقشة المسائل الاستراتيجية والتشغيلية التي تتعلق بالشركة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، ويوضح الجدول التالي تواريخ انعقاد هذه الاجتماعات:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2025/01	10 فبراير 2025
2025/02	19 مارس 2025
2025/03	29 أبريل 2025
2025/04	28 يوليو 2025
2025/05	28 أكتوبر 2025
2025/06	10 ديسمبر 2025

ملاحظة:

- بالإضافة إلى اجتماعات مجلس الإدارة، عقدت اللجنة التنفيذية ستة (6) اجتماعات خلال العام 2025 لمناقشة المسائل ذات الأهمية الاستراتيجية والتشغيلية وتقديم التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة (انظر: البند (6.3) لمزيد من المعلومات عن اللجنة التنفيذية)، كما تمّ اتخاذ قرار واحد من قبل مجلس الإدارة بالتمرير (انظر: البند (3.10) الذي يوضح ذلك).

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	الاجتماع 2025/01	الاجتماع 2025/02	الاجتماع 2025/03	الاجتماع 2025/04	الاجتماع 2025/05	الاجتماع 2025/06	عدد مرات الحضور الشخصي
معالي/ محمد خليفة المبارك	✓	✓	✓	–	✓	✓	5
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
معالي/ محمد حسن السويدي	–	–	✓	✓	✓	–	3
معالي/ سيف سعيد غباش		✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ حمد سالم محمد العامري	✓	✓	✓	✓	–	✓	5
الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري		✓	✓	✓	✓	✓	5
السيدة/ صوفيه العسكي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6

ملاحظات

- حضر كل من: السيد «خليفة عبدالله الرميثي» والسيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» اجتماع مجلس إدارة الشركة رقم (2025/01) الذي انعقد بتاريخ 10 فبراير 2025 ، حيث كانا يشغلان عضوية مجلس الإدارة في ذلك الوقت، ولم ينضم إلى عضوية مجلس الإدارةبتشكيلته الجديدة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.
- لم يحضر كل من: معالي «سيف سعيد غباش» والدكتور «بخيت سعيد الكثيري» اجتماع مجلس إدارة الشركة رقم (2025/01) الذي انعقد بتاريخ 10 فبراير 2025، حيث لم يكونا عضوين في مجلس إدارة الشركة في ذلك الوقت.
- يتمثل النصاب القانوني في عقد اجتماع مجلس إدارة الشركة في حضور غالبية أعضاء مجلس إدارة الشركة على الأقل، أي ما يعادل حضور عدد أربعة (4) أعضاء كحد أدنى. ويتم اتخاذ القرارات على البنود المدرجة على جدول الأعمال من خلال التصويت من قبل غالبية الأعضاء الحاضرين في كل اجتماع، وفي حال تساوي الأصوات، فيتم ترجيح الجانب المتضمن صوت رئيس المجلس.
- كافة الاعتذارات المقدّمة من قبل أعضاء المجلس عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثّل حضور أعضاء المجلس في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3.10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير

خلال العام 2025، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار قرار واحد بالتمرير بتاريخ 27 مارس 2025، وقد تمت مراعاة الضوابط الخاصة بذلك والمنصوص عليها في المادة (24) من النظام الأساسي الخاص بالشركة، و قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، حيث:

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

3.11 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة

يبين الجدول التالي أهم التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام 2025:

بيان بالطرف ذو العلاقة	نوع التعامل	قيمة التعامل (بالدرهم)
حكومة أبوظبي	إيرادات	3,530,322
حكومة أبوظبي	إيرادات تمويل	7,812
مساهم رئيسي* والشركات التابعة له	إيرادات	135,949
الشركة الأم** والشركات التابعة له	إيرادات	111,241
الشركة الأم** والشركات التابعة له	نفقات	176,246
إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	إيرادات تمويل	13,823
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي	تكاليف تمويل	292,797
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي	إيرادات تمويل	621,616

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

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

4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية

4.1 الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

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



تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تتمة)

4.2 فريق الإدارة التنفيذية

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

ويبيّن الجدول التالي أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتواريخ تعيينهم، والرواتب والمكافآت التي تقاضوها خلال العام 2025:

المنصب	تاريخ الالتحاق بالشركة	مجموع الرواتب والبدلات خلال العام 2025 (بالدرهم)	مجموع المكافآت المدفوعة خلال العام 2025 (بالدرهم)
الرئيس التنفيذي للمجموعة	15 أبريل 2006	3,885,165	9,528,821
الرئيس التنفيذي – الدار للتطوير	01 نوفمبر 2020	3,111,177	3,733,832
الرئيس التنفيذي – الدار للاستثمار	17 أبريل 2016	2,708,681	2,820,973
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة	03 أغسطس 2020	2,126,640	3,313,679
الرئيس التنفيذي – إدارة الموارد البشرية والاتصال للمجموعة	22 أكتوبر 2005	1,770,852	1,625,843
المستشار القانوني العام	17 أغسطس 2014	1,560,420	1,677,354

4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية

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

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

أ القيادة واستراتيجية الأعمال والإدارة

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

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تتمة)

ب إدارة المخاطر والرقابة الداخلية

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

ج الإشراف المالي وإدارة الأصول

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

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

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

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تتمة)

4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية (تتمة)

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

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

— لجنة المناقصات (ب)» يرأسها المستشار القانوني العام للمجموعة، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.

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

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

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

4.4 خطة الحوافز طويلة الأجل للإدارة التنفيذية

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

المنصب	وحدات الأسهم المقيّدة السابقة	وحدات الأسهم المقيّدة المكتسبة في العام 2025	وحدات الأسهم المقيّدة لعام 2025 (أ)	وحدات الأسهم المقيّدة المتبقية
الرئيس التنفيذي للمجموعة	4,293,041	(1,511,791)	1,229,747	4,010,997
الرئيس التنفيذي – الدار للتطوير	1,042,367	(308,200)	296,336	1,030,503
الرئيس التنفيذي – الدار للاستثمار	804,798	(254,919)	126,424	676,303
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة	738,748	(143,678)	238,625	833,695
الرئيس التنفيذي – إدارة الموارد البشرية والاتصال للمجموعة	389,479	(100,520)	116,852	405,811
المستشار القانوني العام	384,815	(107,074)	120,940	398,681

ملاحظة:
(أ) مقدر بناءً على سعر الإغلاق في 27 فبراير 2026، الفعلي الذي سيظهر عند الشراء.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

5 مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين شركة إرنست ويونغ (EY)، كمدقق خارجي للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من خلال القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد في 19 مارس2025 . وتعتبر شركة إرنست ويونغ إحدى الشركات العالمية الرائدة في مجال التدقيق والمحاسبة والاستشارات المهنية، وتتمتع بخبرة واسعة ومعايير عالية من المهنية والاستقلالية، وتقدم خدماتها وفق أفضل الممارسات الدولية بما يخدم مصلحة الشركة ومساهميها.

يبين الجدول التالي الخدمات التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2025 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات:

اسم مكتب التدقيق	ارنست و يونغ
اسم المدقق الشريك	وليد نقفور
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	سنة واحدة
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	سنة واحدة
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية الخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025	خدمات التدقيق - 1,040,000 درهم إماراتي

الخدمات الأخرى التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2025 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات	
الخدمة	المبلغ (بالدرهم)
خدمات ذات صلة بالتدقيق	1,791,400
خدمات مهنية أخرى	-
المجموع	1,791,400

إلى جانب ذلك، فقد لجأت الشركة خلال العام 2025 إلى الحصول على خدمات استشارية ومالية ومحاسبية، التي قام مدقق حسابات خارجي بخر غير مدقق الحسابات الخارجي المعيّن ,وذلك على النحو الآتي:

الشركة	المبلغ (بالدرهم)
برايس ووترهاوس كوبرز	8,350,701
كي بي إم جي	3,235,684
ديلويت توش	1,087,778
المدموع	12,674,163

ولم يورد مدقق حسابات الشركة أية تحفظات فيما يخص البيانات المالية المرحلية و/أو السنوية الخاصة بالشركة خلال العام 2025.

6 لجان مجلس الإدارة

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

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

يوجد لكل لجنة ميثاق يحدد أهدافها ومسؤولياتها وهيكلها وإطار عملها وآلية رفع التقارير الصادرة عنها، ويتم مراجعة المواثيق الخاصة بهذه اللجان بشكل دوري لضمان تحديثها وتعديلها بما يضمن كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها. وقام المجلس بإعادة هيكلة جميع اللجان لضمان توافق وانسجام المهام والمسؤوليات الموكلة لها مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، كما قام المجلس بإعادة تشكيل هذه اللجان بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، عقب إجراء انتخاب مجلس إدارة الشركة من قبل المساهمين بموجب القرار الصادر عن الجمعية العمومية في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

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

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

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

تضم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال الأعضاء التالية أسماؤهم:

أعضاء لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	المنصب
السيدة/ صوفيه العسكي	رئيس اللجنة
الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري	عضو
السيد/ علي راشد محمد الراشدي	عضو

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.
- ضمّت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في عضويتها حتى تاريخ 19 مارس 2025 كلًّا من: السيدة «صوفيه العسكي» رئيساً للجنة، والسيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» عضواً، والسيد «خليفة عبدالله الرميثي» عضواً.
- تمّ تعيين السيدة «صوفيه العسكي» لتولّي منصب رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.
- تمّ تعيين السيد «علي راشد محمد الراشدي» لتولّي عضوية لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال كعضو خارجي مستقل بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، حيث يتمتع السيد «علي الراشدي» بخبرة واسعة في مجال الأعمال المحاسبية والتدقيق.

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

أ التقارير المالية

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

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (تتمة)

ب المراجعة التشغيلية

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

ج حوكمة الشركة

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

د نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

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

ه المدقق الخارجي

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

و إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال

- مراجعة الأنشطة والموارد والهيكل التنظيمي الخاص بإدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال، ومراجعة إطار عمل إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال ومراجعة واعتماد خطة التدقيق السنوية.
- النظر في عملية اختيار وتعيين مدير إدارة الرقابة الداخلية ومدير إدارة الامتثال ومقدمي خدمات التدقيق الداخلي، أو استقالاتهم أو إنهاء خدماتهم.
- مراجعة التقارير المقدّمة إلى اللجنة من قبل كل من مدير إدارة الرقابة الداخلية ومدير إدارة الامتثال، والردود الواردة من قبل إدارة الشركة عليها، وضمان أن النتائج والتوصيات المقدّمة من المدقق الداخلي والاقتراحات والردود الصادرة عن الإدارة التنفيذية قد تم استلامها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، ومناقشة مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال فيما إذا كان هناك أية صعوبات تواجهه في القيام بمهام التدقيق كالقيود المفروضة على نطاق عمله، أو صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة لممارسة مسؤولياته.
- تقييم جودة مهام إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال والمدقق الداخلي (إن وجد)، خاصةً فيما يتعلق بالتخطيط والمتابعة وإعداد التقارير، وتقييم أداء مدير إدارة الرقابة الداخلية ومدير إدارة الامتثال، وتزويدهما بالمشورة والتوجيه في الوقت الملائم.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (تتمة)

- التأكّد من امتلاك إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال العدد الكافي من الكادر الوظيفي، إلى جانب امتلاكها السلطة والمكانة الملائمة داخل الشركة.
- الاجتماع مع مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال مرة واحدة على الأقل سنوياً، لضمان عدم وجود أية مسائل معلّقة.
- إعداد تقارير لمجلس الإدارة بشأن كافة المسائل التي يتم النظر فيها من قبل اللجنة.

ز الامتثال

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

ح مسؤوليات واختصاصات أخرى

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

ط بلاغات وإفصاحات الموظفين

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

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (2023/06) الذي انعقد بتاريخ 17 أغسطس 2023 بمراجعة سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى الشركة، ومتابعة تطوير وتنفيذ الأنظمة الخاصة بذلك، لضمان فعاليتها، وقامت برفع توصية لمجلس الإدارة بهذا الشأن، الذي قام بدوره بالمصادقة عليها في اجتماعه رقم (2023/05) الذي انعقد بتاريخ 02 أكتوبر 2023، ويتم إجراء مراجعة هذه السياسة بمن قبل اللجنة شكل دوري ومنتظم، بهدف إجراء أي تعديلات أو تحديثات ضرورية، حرصًا على ضمان توافقها مع أعلى المعايير المهنية ومع متطلبات العمل واستراتيجية الشركة، بما يعزز فعاليتها وكفاءتها في تحقيق الأهداف المؤسسية.

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بعقد ثنانية (8) اجتماعات خلال العام 2025، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2025/01	07 فبراير 2025
2025/02	13 فبراير 2025
2025/03	28 أبريل 2025
2025/04	05 مايو 2025
2025/05	25 يوليو 2025
2025/06	15 سبتمبر 2025
2025/07	27 أكتوبر 2025
2025/08	25 ديسمبرر 2025

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (تتمة)

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2025/01	الاجتماع 2025/02	الاجتماع 2025/03	الاجتماع 2025/04	الاجتماع 2025/05	الاجتماع 2025/06	الاجتماع 2025/07	الاجتماع 2025/08	عدد مرات الحضور
السيدة/ صوفيه العسكي	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري	عضو	–	–	✓	✓	–	✓	✓	✓	5
السيد/ علي راشد محمد الراشدي	عضو	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6

ملاحظة:

- حضر كل من: السيد «خليفة عبدالله الرميثي» والسيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» اجتماعي لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال رقم (2025/01) ورقم (2025/02) اللذيين انعقدا بتاريخ 07 فبراير 2025 وتاريخ 13 فبراير 2025 على التوالي ، حيث كانا يشغلان عضوية اللجنة ذلك الوقت،
- لم يحضر كل من: الدكتور «بخيت سعيد الكثيري» والسيد «علي راشد محمد الراشدي» اجتماعي لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال رقم (2025/01) ورقم (2025/02) اللذيين انعقدا بتاريخ 07 فبراير 2025 وتاريخ 13 فبراير 2025 على التوالي ، حيث لم يكونا عضوين في اللجنة ذلك الوقت.
- كافة الاعتذارات المقدّمة من قبل أعضاء اللجنة عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثّل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

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

- المسائل الهامة التي نظرت فيها اللجنة فيما يتعلق بالبيانات المالية وكيفية معالجة هذه المسائل.
- شرح للكيفية التي قيمت بها استقلالية وفعالية عملية المراجعة الخارجية للحسابات، والنهج المتبع في تعيين مدقق الحسابات الخارجي أو إعادة تعيينه، ومعلومات عن طول فترة ولاية شركة تدقيق الحسابات الحالية.
- بيان يوضح توصية اللجنة بشأن تعيين مدقق الحسابات الخارجي أو إعادة تعيينه أو عزله، وأسباب عدم قبول مجلس الإدارة لتلك التوصية.
- شرح لكيفية ضمان استقلالية مدقق الحسابات الخارجي حال تقديمه خدمات بخلاف عملية تدقيق حسابات الشركة.
- الإجراءات التي اتخذتها اللجنة أو سيتم اتخاذها لمعالجة أي أوجه قصور أو ضعف في حالة حدوث أي إخفاقات في الرقابة الداخلية أو إدارة المخاطر.
- ما يفيد قيام اللجنة بمراجعة جميع التقارير ذات المخاطر المتوسطة والمرتفعة الصادرة عن المراجعة الداخلية لتحديد ما إذا كانت ناشئة عن إخفاقات كبيرة أو نقاط ضعف في الرقابة الداخلية.
- معلومات شاملة عن الخطة المعالجة التصحيحية في حال وجود أوجه قصور جوهرية في مجالات إدارة المخاطر وأنظمة الرقابة الداخلية.
- ما يفيد قيام اللجنة بمراجعة جميع الصفقات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة وما أسفرت عنها من ملاحظات أو نتائج ومدى الالتزام بالقوانين السارية في هذا الشأن.

وتمّ إرفاق نسخة من هذا التقرير عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 كملحق رقم (1) طي هذا التقرير.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت

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

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

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

تضم لجنة الترشيحات والمكافآت الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، وتمّ التأكيد على ذات التشكيلة السابقة للجنة.
- تمّ التأكيد على تعيين السيد «مارتن لي ايدلمان» لتولّي منصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، وتمّ تعيينه كعضو خارجي مستقل يتمتع بخبرة واسعة في مجال الإدارة والترشيحات والمكافآت والحوافز، وذو رؤية لمستجدات ومتطلبات تطوير الأعمال والارتقاء بها إلى مستويات تنافسية وفقاً لأرقى الممارسات الدولية.

يحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤوليات اللجنة كما يلي:

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

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت (تتمة)

ووفقاً لميثاق لجنة الترشيحات والمكاتفآت الذي تمّ اعتماده من قبل مجلس إدارةالشركة (والذي يتم مراجعته بشكل دوري لضمان الامتثال للمتطلبات التشريعية والتنظيمة وتعديله وفقاً لذلك، حيث تم تحديثه مؤخراً بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2025/05) الذي انعقد بتاريخ 11 ديسمبر 2025)، فقد تقرّر أن تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد اجتماعٍ واحدٍ على الأقل سنوياً للقيام بمسؤولياتها، والوفاء بمتطلباتها التشريعية وفقاً للوائح والأنظمة المقرّرة والمعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، وعليه قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد ثلاثة (3) اجتماعات خلال العام 2025، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2025/01	14 يناير 2025
2025/02	06 فبراير 2025
2025/03	17 سبتمبر 2025

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2025/01	الاجتماع 2025/02	الاجتماع 2025/03	عدد مرات الحضور
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة	-	✓	✓	2
السيدة/ صوفيه العسكي	عضو	✓	✓	✓	3
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	✓	✓	✓	3

ملاحظات:

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

6.3 اللجنة التنفيذية

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

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

تتألف اللجنة التنفيذية من أربعة (4) أعضاء غير تنفيذيّين، إثنان (2) منهم مستقلّون، هذا ويعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية للشركة لضمان اطّلاع أعضاء اللجنة على الأمور الجوهرية بشكل منتظم.

تضم اللجنة التنفيذية الأعضاء التالية أسماؤهم:

أعضاء اللجنة التنفيذية	المنصب
معال/ محمد خليفة المبارك	رئيس اللجنة
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو
معالي/ محمد حسن السويدي	عضو
معالي/ سيف سعيد غباش	عضو

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل اللجنة التنفيذي بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.
- ضمّت اللجنة التنفيذية في عضويتها حتى تاريخ 19 مارس 2025 كلًا من: معالي «محمد خليفة المبارك» رئيساً للجنة، وسعادة «وليد أحمد سالم المقرب المهيري» عضواً، ومعالي «محمد حسن السويدي» عضواً.
- تمّ تعيين معالي «محمد خليفة المبارك» لتولّي منصب رئيس اللجنة التنفيذية بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/02) الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025.

حدد ميثاق اللجنة التنفيذية المسؤوليات الموكلة لها كما يلي:

في مجال استراتيجية الاستثمار واعتماد السياسات:

- الإشراف على استراتيجية الاستثمار والسياسات على مستوى الشركة ككل.
- الموافقة على القرارات المتعلقة بالاستثمارات والمشاريع التطويرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقرّرة في جدول التفويضات.
- مراجعة واعتماد السياسات والاستراتيجيات الخاصة بالمشاريع التطويرية وإدارة الأصول لدى الشركة.
- اعتماد استراتيجية إدارة المناقصات والمشتريات، وإرساء العطاءات التي تتعلق بالمناقصات الجوهرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقرّرة في جدول التفويضات.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6.3 اللجنة التنفيذية (تتمة)

في مجال الإشراف والمراجعة:

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

قامت اللجنة التنفيذية بعقد ستة (6) اجتماعات خلال العام 2025، وذلك على النحو التالي:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2025/01	25 مارس 2025
2025/02	24 أبريل 2025
2025/03	26 يونيو 2025
2025/04	27 أغسطس 2025
2025/05	20 سبتمبر 2025
2025/06	24 نوفمبر 2025

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2025/01	الاجتماع 2025/02	الاجتماع 2025/03	الاجتماع 2025/04	الاجتماع 2025/05	الاجتماع 2025/06	عدد مرات الحضور
معال/ محمد خليفة المبارك	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
معالي/ محمد حسن السويدي	عضو	–	–	✓	–	✓	✓	3
معالي/ سيف سعيد غباش		✓	✓	✓	✓	✓	–	5

ملاحظات:

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

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

7.1 سياسة تداولات المطّلعين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المطّلعين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، حيث تتيح هذه السياسة لمجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة الوفاء بالتزاماتهم القانونية عندما تكون لديهم معلومات جوهرية قد تؤثر على سعر سهم الشركة في السوق المالي، وتتضمّن هذه السياسة شرحاً مفصّلًا للضوابط التي تحكم تداولات المطّلعين، وتضع قيوداً على التداول في الأوراق المالية الصادرة عن الشركة.

تحظر هذه السياسة التداول إن كان هناك احتمال معقول في استغلال معلومات غير منشورة أو غير مفصح عنها ذات علاقة بأعمال الشركة، ولها تأثير على أسعار التداول، وتطبّق سياسة تداول المطّلعين في الأسهم على مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع الموظّفين العاملين لدى الشركة الذين لديهم اطّلاع على معلومات وبيانات جوهرية. وتجدر الإشارة هنا إلى التزام الشركة التام بإجراء مراجعة دورية لقائمة مطّلعيها وتحديثها عبر الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كان آخرها في شهر ديسمبر من العام 2025 بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تتبنّاها الشركة.

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

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

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

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

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

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

إعمالًا لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، قامت إدارة الشركة بإيعاز شؤون المطّلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها إلى إدارة مختصة لدى الشركة، كما قامت إدارة الشركة بتحديد المهام والاختصاصات الموكلة بهذه الإدارة والتي تتمثل في الآتي:

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

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

7.3 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2025

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

8 نظام الرقابة الداخلية

8.1 مسؤولية مجلس الإدارة عن نظام الرقابة الداخلية

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

8.2 مدير إدارة الرقابة الداخلية

يترأس إدارة الرقابة الداخلية في الشركة السيد «حيدر نجم»، وذلك بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/05) الذي انعقد بتاريخ 06 أغسطس 2013. حيث يقوم السيد «حيدر نجم» بممارسة عمليات التدقيق والمراجعة الداخلية بشكلٍ مستقلٍّ ومنتظم، كما يقوم بتقديم المشورة للإدارة التنفيذية على وجه يضمن فعالية وتحسين وتطوير عمليات الرقابة الداخلية والحوكمة الخاصة بالشركة. يتمتع السيد «حيدر نجم» بخبرة عملية تتجاوز الـ 27 عاماً في مجال التدقيق المحاسبي والعمليات والامتثال والتدقيق على المخالفات. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن السيد «حيدر نجم» حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة من جامعة ماكجيل في مونتريال / كندا، إلى جانب كونه محاسب قانوني معتمد مرخص (CPA) من قبل ولاية ديلاوير في الولايات المتحدة الأمريكية، فضلًا عن حصوله على شهادة «المدقق الداخلي المعتمد (CIA)».

8.3 ضابط الامتثال

تم تعيين ضابط الامتثال بموجب قرار صادر عن لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بتاريخ 25 ديسمبر 2024، بموجب تفويض صادر عن مجلس إدارة الشركة في هذا الشأن، وأوكلت إليه مسؤولية ضمان امتثال الشركة وموظفيها بالقوانين واللوائح والقرارات الصادرة، إلى جانب السياسات والتدابير الداخلية الأخرى. وتأتي هذه الخطوة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له.

يتولى السيد «عامر الشحي» مهام ضابط الامتثال لدى الشركة اعتباراً من تاريخ 25 ديسمبر 2025، «عامر الشحي» (CAMS، CGSS، CFE) هو متخصص معتمد في مجال الامتثال، انضم إلى الشركة في عام 2021، جالباً معه خبرة واسعة من قطاع الامتثال المصرفي في دولة الإمارات العربية المتحدة، وأكثر من 10 سنوات من الخبرة في المجال. ولعب دوراً رئيسياً في إنشاء وتعزيز وظيفة الامتثال في الشركة. يمثل «عامر» أيضًا الشركة في عضوية مجموعة عمل (DNFBP) بصفته المواطن الإماراتي الوحيد، وهي مبادرة شراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) برئاسة وزارة الاقتصاد تم إنشاءها من قبل منتدى شراكة مكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب (ACPF) وهي مكرسة للعمل جنباً إلى جنب مع الشركات في قطاعات الأعمال والمهن غير المالية المحددة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

8 نظام الرقابة الداخلية (تتمة)

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

لقد قام مجلس الإدارة بوضع معايير وأسس للرقابة الداخلية في الشركة، بهدف تقديم المشورة على وجه يتسم بالموضوعية والاستقلالية والموثوقية، إلى جانب تأمين بيئةٍ مثالية للرقابة الداخلية تلبي متطلبات مجلس الإدارة، وتسهم في تعزيز الدور الذي يقوم به كل من مجلس الإدارة ولجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال واللجنة التنفيذية، وذلك بغية الإسهام في أداء واجباتهم ومهامهم ومسؤولياتهم على أكمل وجه. كما تجدر الإشارة هنا إلى أن مسؤوليات إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال تخضع للميثاق المصادق عليه من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة، وذلك بما يتماشى مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، ويمثل هذا الميثاق السياسة المحكمة التي تعمل من خلالها كل من إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال، وتسهم في تحقيق أهداف الشركة ومواكبة تطلعاتها.

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

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

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

8.5 التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال لمجلس إدارة الشركة

تقوم إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال بممارسة أعمالها ومهامها الموكلة إليها - تحت الإشراف المباشر من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال - بشكل فاعل وبنّاء، يسهم في خلق بيئة عمل مثالية تتسم بالشفافية والفعالية والامتثال والانضباط والكفاءة في الأداء والانتاجية، وتشجع على جذب الكوادر المهنية المؤهلة ذات الخبرة والكفاءة. وتقوم إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال بإعداد تقاريرها وفقاً لأرقى الممارسات المتّبعة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بنزاهة وحيادية دون أية تدخلات أو مؤثرات قد تؤثر على جودة وكفاءة تقاريرها، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال برفع تقاريرها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بشكل منتظم (وعند اقتضاء الحاجة) لعرضها ومناقشتها ورفع توصية بشأنها إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها. وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال قامت بإعداد وعرض 52 تقريراً على لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة خلال العام 2025، والتي تشمل وحدات الأعمال المختلفة القابلة للتدقيق لدى الشركة، وتمّ إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

9 إدارة المخاطر

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

تعتبر إدارة المخاطر المؤسسية واحدة من اهم دعائم ومدخلات إدارة التخطيط الاستراتيجي في المجموعة ، ولذالك تم إنشاء إدارة المخاطر المؤسسية ضمن إدارة الشؤون الاستراتيجية و التحوّل، وتتولى هذه الإدارة القيام بالمهام الرئيسية التالية:

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

إلى جانب ذلك، فقد قامت الشركة بتعيين السيد «عبدالرحمن البشري» لتولي مهام ضابط إدارة المخاطر، وهو خريج برنامج قيادات حكومة الإمارات (فئة برنامج قيادات شباب الإمارات) في العام 2019، وهو حاصل على درجة الماجستير مع مرتبة الشرف والتميز في العلوم المالية والمحاسبة في العام 2016، ودرجة البكالوريوس مع مرتبة الشرف والتميز في مجال العلوم المحاسبة في العام 2011. السيد «عبدالرحمن البشري» رائد في مجال القيادة والتدقيق الداخلي وإدارة المخاطروأستمرارية الأعمال، وموجّه لمخرجات ومعززات الأعمال، ويتمتع بخبرة تناهز الـ 14 عاماً في كل من القطاعين الشبه حكومي والخاص في مجالات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وخدمة العملاء في مجال العقارات وإدارة الأصول والمرافق. بالإضافة إلى ذلك، «البشري» هو مقيم التميز EFQM من المؤسسة الأوروبية لإدارة الجودة ، بروكسل ، بلجيكا ومدقق معتم رئيسي لمعايير BCMS :ISO 22301 2012.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

10 التواصل مع المساهمين

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

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

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

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

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

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

بالإضافة إلى ذلك، وتجسيداً لحرص الشركة على التواصل الفعّال مع المساهمين، فقد تمّ خلال العام 2025 إجراء عملية انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المرشحين لتولي إدارة الشركة اعتباراً من تاريخ اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025، حيث تم الالتزام باتباع كافة الإجراءات والمتطلبات التي تتيح للمساهمين الحصول على المعلومات الأساسية والمهمة التي تساعدهم في اختيار مرشحيهم لعضوية المجلس، كما تمّ نشر معلومات عن المرشحين وسيرهم الذاتية عبر موقع سوق أبوظبي للأوراق المالية والموقع الإلكتروني الخاص بالشركة، وقد تمّ التواصل مع هيئة الأوراق المالية والسلع بشأن جميع ما يخص ذلك، والحصول على موافقتها على هذه الإجراءات والالتزام بالجدول الزمني المقرر من قبلها بما يضبط إجراءات هذه العملية.

11 قواعد السلوك المهني

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

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

12 آلية إفصاح الموظفين

تماشياً مع قواعد السلوك المهني، قامت الشركة بوضع سياسة إفصاح خاصّة بالعاملين لدى الشركة، تعزيزاً لالتزامها بضمان قدرة الموظّف على الإفصاح عن مخاوفه وقلقه بشأن أية سلوكيات غير لائقة دون تعرّضه للاضطهاد أو المضايقة أو التمييز، وكذلك ضماناً للقيام بعمليات التحقيق بالأسلوب الملائم وبسرية تامّة، وقد قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (2023/06) الذي انعقد بتاريخ 17 أغسطس 2023 بمراجعة سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى الشركة، ومتابعة تطوير وتنفيذ الأنظمة الخاصة بذلك، لضمان فعاليتها، وقامت برفع توصية لمجلس الإدارة بهذا الشأن، الذي قام بدوره بالمصادقة عليها في اجتماعه رقم (2023/05) الذي انعقد بتاريخ 02 أكتوبر 2023، كما تم بيانه سابقاً في الفقرة (ط) من البند (6.1).

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

13 تضارب المصالح

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

14 المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2025

لم ترتكب الشركة أيّة مخالفات جوهرية فيما يخصّ اللوائح التنظيمية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة

الاستدامة في الشركة

في «الدار»، تُعدّ الاستدامة ركيزة استراتيجية أساسية تُوجّه منهجيتنا في التخطيط والاستثمار والتشغيل. وهي تشكّل الإطار الذي نعتمد عليه في بناء أصول مرنة، وتحفيز الابتكار، وتعزيز القيمة طويلة الأجل للأعمال عبر مختلف عناصر محفظتنا.

نركّز على تطوير مجتمعات وأماكن قابلة للتكيّف، شاملة، ومهيّأة للمستقبل، بما يحقق قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة وللمنطقة التي نخدمها. ويتعزز هذا الالتزام من خلال أطر حوكمة واضحة، وصنع قرارات متكامل، وأنظمة رصد وتتبّع صارمة للأداء، بما يضمن أن تكون مخرجات الاستدامة ملموسة، وموثوقة، ومتوافقة مع طموحاتنا الاستراتيجية بعيدة المدى.

وفي عام 2025، أحرزت الشركة تقدّماً ملموساً عبر جميع روافع إزالة الكربون الثماني لديها. وشملت أبرز الإنجازات ما يلي:

- تطبيق إرشادات التصميم منخفض الكربون في جميع المشاريع الجديدة، ما أسفر عن تحسّن متوسط بنسبة 34% في كفاءة استخدام الطاقة وبنسبة 41% في كفاءة استخدام المياه مقارنة بمعايير الأعمال المعتادة.
- حصول 90% من المشاريع الجديدة على تصنيف ثلاث لآلئ ضمن نظام «استدامة»، وهو نظام تصنيف المباني الخضراء في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- حصول 100% من المشاريع الجديدة على تصنيف لا يقل عن نجمتين وفق معيار فتويل (Fitwel)، وهو معيار عالمي يركّز على ممارسات الصحة والسلامة في البيئة المبنية.
- حصول تسعة أصول، تمتد على مساحة تتجاوز 338,826 متراً مربعاً، على شهادات ليبد (LEED) بالدرجتين الذهبية والبلاتينية.
- استثمار 18 مليون درهم إماراتي عبر شراكات مع الجهات الحكومية والقطاع الخاص وقطاع الشراكات مع أطراف أخرى.
- تنفيذ 13,114 ساعة تطوعية.
- الوصول إلى أكثر من 100,000 مستفيداً في مجال مبادرات المسؤولية المجتمعية.
- تقييم 100% من عقود الاستشارات الإنشائية والتصميمية من منظور الاستدامة.
- تدريب 100% من المقاولين من الفئة الأولى (Tier-1) على متطلبات الاستدامة لدى «الدار»، مدعوماً بجلسات تنشيطية مستهدفة للمورّدين ذوي مستويات المخاطر الأعلى.

التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي

نُقرّ بمسؤوليتنا تجاه مجتمعنا الأوسع الذي يضم العملاء والمقيمين والزوار والموظفين وغيرهم من أصحاب المصلحة. ويتمثل هدفنا في إحداث أثر إيجابي مستدام للجميع، من خلال إنشاء وتشكيل مجتمعات مزدهرة في الحاضر والمستقبل. ونسعى إلى تحسين جودة الحياة عبر إحداث أثر إيجابي وملموس يُثري مجتمعات شاملة، وسعيدة، وصحية، وقادرة على الصمود، وذلك من خلال شراكات استراتيجية مدروسة. وتوجّه مجالات تركيزنا الثلاثة — «نعيش»، و«ننتمي»، و«نستدام» — عملية صنع القرار في مجال الأثر الاجتماعي، واستثماراتنا، وأهدافنا الاستراتيجية.

- **نعيش (Live):** نركّز على تعزيز **مجتمع صحي وسعيد** للجميع من خلال تحسين جودة الحياة في مجتمعات دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.
- **ننتمي (Belong):** نلتزم ببناء **اقتصاد شامل ومتاح** للجميع يحتضن التنوع، ويعزّز الإدماج، ويكرّس شعور الانتماء.
- **نستدام (Sustain):** نهدف إلى بناء **مجتمعات مرنة ومبتكرة** عبر تنفيذ حلول تحقق نتائج تحترم النظام البيئي الديناميكي لدولة الإمارات، وتدعم تحوّل الدولة إلى مجتمع قائم على المعرفة، وتشجّع التوطين في سوق العمل.

ومن خلال مسؤوليتها الاجتماعية، تهدف «الدار» إلى خلق قيمة مستدامة للمساهمين، والموظفين، والمورّدين، والعملاء، وشركاء الأعمال، والمجتمعات التي تعمل ضمنها. وفي عام **2025**، استثمرت الشركة ما **يقارب 18 مليون** درهم إماراتي في برامج التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي.

ملخص أنشطة التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي لعام 2025:

نعيش (LIVE)

نلتزم بتعزيز مجتمعات نابضة بالحياة وصحية تمكّن الأفراد والأسر من الازدهار. وينصب تركيزنا على توفير بيئات ترعى الرفاه، والسعادة، والنمو، بما يضمن أن يتمكن الجميع من عيش حياة متكاملة ومزدهرة.

برنامج المنح الدراسية THRIVE

أُطلق برنامج THRIVE للمنح الدراسية في عام 2022، ويُعدّ ركناً محورياً في الإرث التعليمي لشركة «الدار»، حيث يركّز على توسيع نطاق الوصول الشامل إلى تعليم عالي الجودة. وحتى تاريخه، استقبل البرنامج 69 طالباً ضمن أربع دفعات.

وفي عام 2025، بلغ البرنامج محطة مفصلية بتخريج أول ستة طلاب، بما يعكس نهجه طويل الأمد في إحداث الأثر، والتزامه الراسخ بدعم الطلبة طوال مسيرتهم التعليمية.

توسيع نطاق الوصول إلى التعليم من خلال مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية

في عام 2025، عززت «الدار» أثرها في قطاع التعليم عبر شراكات استراتيجية ضمن مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية، دعماً لكل من «دبي العطاء» و«المدارس الرقمية»، بهدف تحسين الوصول إلى تعليم عالي الجودة للمجتمعات المحرومة.

ومن خلال شراكتها مع «دبي العطاء»، كانت «الدار» الراعي الحصري لمبادرة «العودة إلى المدارس»، حيث تمّ تنظيم نسخة عام 2025 في أبوظبي ودعم نحو 10,000 طالباً عبر توزيع حقائب مدرسية أساسية. وعبر مبادرتي «العودة إلى المدارس» ومشاريع ترميم المدارس، حشدت «الدار» أكثر من 500 متطوعاً في أبوظبي ودبي.

وركزت جهود الترميم على تحسين مرافق التعلم في مدرسة الخير للبنات في دبي، وتجديد المدرسة العربية الباكستانية في أبوظبي، ليستفيد منها أكثر من 3,000 طالباً. واستكمالًا لهذه الجهود، ساهمت «الدار» بمبلغ 500,000 درهم إماراتي في مبادرة «تبرّع بجهازك 1.0»، إلى جانب تبرعات عينية مستمرة بالأجهزة. وقد مكّن هذا الدعم من تجديد ونشر أكثر من 2,000 جهاز تعلم رقمي، بما يدعم 9,280 متعلماً سنوياً، ويوفّر 37,120 سنة تعليمية تراكمية من الفرص. كما جرى إعادة تدوير 50,453 جهازاً بصورة مسؤولة، محققةً فوائد بيئية ملموسة، ومعززةً الشمول الرقمي والإدارة المستدامة للنفايات الإلكترونية.

ننتمي (BELONG)

نلتزم بضمان أن يشعر جميع أفراد المجتمع بالتقدير والدعم والترابط، من خلال إنشاء مساحات تجمع أشخاصاً من خلفيات متنوعة حول رؤية مشتركة للوحدة والانتماء.

تحوّل سهولة الوصول

عبر وجهاتنا المختلفة، نواصل دفع مسار متكامل لسهولة الوصول يشمل تدريب فرق العمل، وتشغيل المساحات، وتحسين تجربة الزوار. وفي عام 2025 في ياس مول، أُعيد إطلاق «الساعات الهادئة» الأسبوعية بدعم من خصائص محسّنة لإتاحة الوصول وبرامج تدريب متقدمة للموظفين. وشمل ذلك تجهيز فرق الصفوف الأمامية للتعرّف على «حبل دوّار الشمس» والاستجابة له، وهو رمز عالمي يشير إلى أن

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (تتمة)

مرتديه قد يعاني من إعاقة غير مرئية ويحتاج إلى دعم إضافي. ويضمن هذا التدريب قدرة الموظفين على التعرّف على أصحاب الهمم وتقديم الدعم المناسب لهم في مختلف أرجاء المركز التجاري.

وبالتوازي، وسّعت «الدار» التزامها بمساحات العافية الشاملة عبر مبادرة ويل بود (WellPod) وقد جرى تقديم هذا المفهوم لأول مرة في معرض «إمكانية الوصول 2025» الذي رعته «الدار»، حيث يعيد «ويل بود» تصور كيفية خدمة المساحات الهادئة والداعمة للزوار الذين يعانون من فرط التحفيز الحسي أو القلق، أو الذين يحتاجون إلى ملاذ هادئ داخل بيئات التجزئة المزدحمة. ويجري حالياً توسيع الغرفة الهادئة لتشمل مساحة فنية، ومنطقة خارجية، ومنطقة للتمارين البدنية، بما يوفر خيارات أوسع للعافية لأصحاب الهمم وعائلاتهم. ومن المقرر إطلاق «ويل بود» المُحسّن في الربع الثاني من عام 2026، في خطوة نوعية نحو تصميم شامل قائم على الكرامة عبر وجهات «الدار». وتوفّر هذه المساحة بيئة مخصّصة تتمحور حول الكرامة، تيسّر مشاركة الزوار من ذوي الاحتياجات المتنوعة في الحياة المجتمعية، وتمكّنهم من الاستمتاع بالمركز التجاري براحة وثقة أكبر.

نستدام (SUSTAIN)

نركّز على بناء مجتمعات مرنة، واستشرافية، ومهيّأة لمواجهة تحديات الغد. ومن خلال إعطاء الأولوية للابتكار والمسؤولية البيئية، تستطيع المجتمعات التي نُسهم في إنشائها الازدهار وسط التحولات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية.

في عام 2025، عززت «الدار» التزامها طويل الأمد بالأثر الاجتماعي من خلال مذكرة تفاهم لمدة ثلاث سنوات مع «معاً». وبموجب هذه الاتفاقية، التزمت «الدار» بمبلغ 12.5 مليون درهم إماراتي لتوسيع نطاق البرامج المجتمعية القائمة وإطلاق برامج جديدة تدعم الأجندة الاجتماعية لإمارة أبوظبي و«عام المجتمع».

قرى الإمارات – مجلس الإمارات للتنمية المتوازنة

تُعدّ «الدار» من الداعمين الرئيسيين لمشروع «قرى الإمارات»، وهي مبادرة وطنية بقيمة مليار درهم إماراتي أُطلقت في عام 2021 لإنشاء اقتصادات محلية مصغّرة مستدامة عبر عشر قرى ريفية في دولة الإمارات. وإلى جانب الدعم المالي، أسهمت «الدار» بخبراتها التطويرية، ولا سيما من خلال مشاركتها في مشروع قرية السلع. وتهدف المبادرة إلى تعزيز مشاركة المجتمع، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص، وتعميق التعاون بين الحكومات الاتحادية والمحلية، دعماً للتنمية الاجتماعية والاقتصادية طويلة الأجل في المجتمعات الريفية.

مبادرة «أطعِمها للأمام» في ياس مول

في عام 2025، أطلقت «ريبلايت» وياس مول مبادرة «أطعِمها للأمام»، وهو أول برنامج على مستوى مركز تجاري متكامل لإنقاذ الطعام في إمارة أبوظبي. وتجمع هذه المبادرة جميع مشغلي الأغذية والمشروبات للحد من الهدر، ودعم المجتمع، والمساهمة في مكافحة تغيّر المناخ. وفي نهاية كل يوم، يُجمع فائض الطعام ويُخزَّن في ثلاجات مناطق الرعاية قبل إعادة توزيعه عبر ثلاجات ذكية.

وتتتبّع منصة «ريبلايت» الأثر البيئي والاجتماعي لكل تبرع، بما يضمن الشفافية والمساءلة. ويحصل المشغّلون المشاركون على عبوات صديقة للبيئة، وقابلة للتحلل، وقابلة لإعادة الاستخدام مجاناً، مما يسهّل الانضمام إلى المبادرة. وبفضل هذا البرنامج، يصل الطعام الذي كان سيُتلف خلال 24 ساعة إلى المحتاجين، بما يحدّ من الهدر ويُحدث أثراً مجتمعياً ملموساً ومستداماً.

16 معلومات عامة

16.1 أداء سهم الشركة خلال العام 2025

شهد التداول على أسهم الشركة حركة نشاط قوية خلال العام 2025. ويبيّن الجدول التالي لمحةً عامّة عن سعر سهم الشركة في نهاية كل شهر من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025:

التاريخ	الافتتاح (درهم إماراتي)	السعر الأعلى (درهم إماراتي)	السعر الأدنى (درهم إماراتي)	الإغلاق (درهم إماراتي)
يناير 2025	7.71	7.73	7.62	7.65
فبراير 2025	9.02	9.06	8.93	8.93
مارس 2025	8.47	8.59	8.47	8.42
أبريل 2025	8.43	8.43	8.27	8.26
مايو 2025	8.37	8.43	8.37	8.31
يونيو 2025	8.90	9.17	8.88	8.92
يوليو 2025	9.62	9.69	9.51	9.52
أغسطس 2025	9.73	9.77	9.62	9.62
سبتمبر 2025	9.51	9.58	9.45	9.48
أكتوبر 2025	9.36	9.36	9.00	9.00
نوفمبر 2025	8.16	8.21	8.09	8.15
ديسمبر 2025	8.66	8.79	8.66	8.70

16.2 الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2025

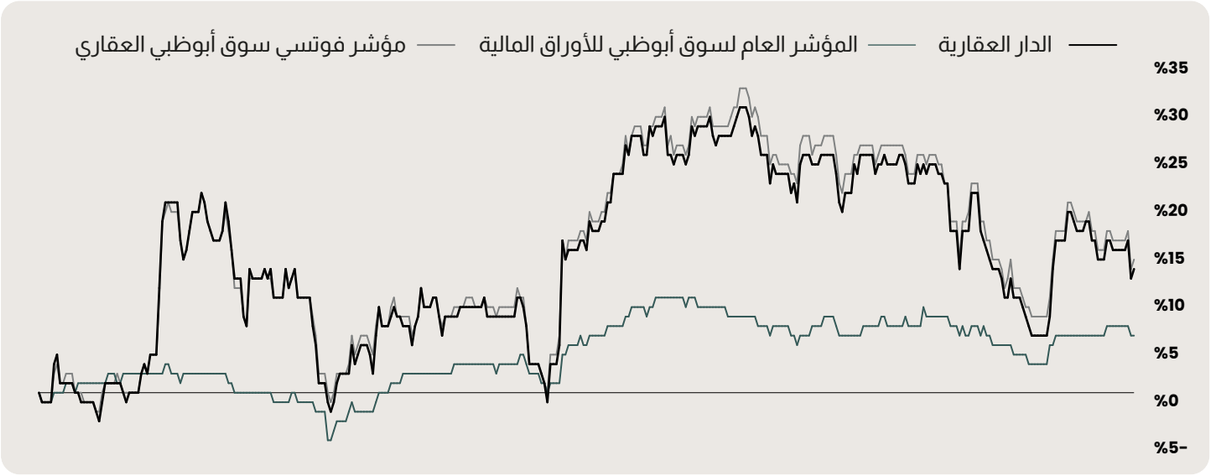
يبيّن الرسم البياني التالي الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر قطاع العقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025:

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.2 الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2025 (تتمة)



المصدر: بلومبيرغ

16.3 بيان توزيع ملكيّة المساهمين كما في 31 ديسمبر 2025 (أفراد – شركات – حكومات) مصنّفة على النحو التالي: (محلي – خليجي – عربي – أجنبي)

يبيّن الجدول التالي توزيع ملكيّة المساهمين في الشركة (أفراد – شركات – حكومات) مصنّفة على النحو التالي: (محلي – خليجي – عربي – أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2025:

المستثمر/المساهم	أفراد	شركات	حكومي	المجموع
محلي	%9.02	%61.46	%1.71	%72.19
هليجي	%0.27	%1.15	%0.33	%1.75
عربي	%0.30	%0.07	%0.00	%0.37
أجنبي	%0.34	%25.32	%0.02	%25.68
المجموع	%9.93	%88.00	%2.06	%100.00

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.4 نظرة عامّة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2025

يبيّن الجدول التالي المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2025:

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

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكيّة كما في 31 ديسمبر 2025

يبيّن الجدول التالي توزيع المساهمين في الشركة وفقاً لحجم الملكيّة كما في 31 ديسمبر 2025:

ملكيّة الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الملكية من رأسمال الشركة
أقل من 50,000	43,585	110,848,597	%1.41
من 50,000 إلى أقل من 500,000	1,511	276,821,605	%3.52
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	686	1,073,868,490	%13.66
أكثر من 5,000,000	144	6,401,090,911	%81.41
المجموع	45,926	7,862,629,603	%100

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة

وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2025 م) والقرارات والأنظمة المعدّلة له، والتعميم الصادر عن الهيئة والمتعلق بضوابط علاقات المستثمرين بالشركات المدرجة، ومن منطلق حرص الشركة على التطبيق الأمثل للقواعد والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن، فقد قامت الشركة خلال الفترة 2020 - 2025 بتأسيس وتطوير إدارة علاقات المستثمرين، وتعزيز دورها من خلال استيفاء وتطبيق كافّة المتطلبات الأساسية والثانوية الخاصة بإدارة علاقات المستثمرين لدى الشركة، على وجه يسهم في رفع مستوى الاتساق والجودة في الرد على الاستفسارات الخارجية للمحلّلين والمستثمرين والمساهمين، إلى جانب تعزيز العلاقات الاستثمارية للشركة والارتباط بالسوق، وكذلك تعزيز درجة معرفة ووعي أصحاب المصالح وفهمهم للبيانات المتعلقة بأداء الشركة من خلال تطبيق وتفعيل أفضل سبل التواصل مع الشركة، وتحسين مستوى التقارير المقدمة، بالإضافة إلى إيجاد هيكل متطوّر يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى الإدارة العليا على وجه يضمن مستوىً عالٍ من الإفصاح والشفافية والتفاعل مع الأسواق.

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

https://www.aldar.com/en/investors

إلى جانب ذلك، ولضمان الفاعلية والكفاءة في تحقيق دور وأهداف إدارة علاقات المستثمرين، فقد قامت الشركة بتعيين مسؤولين مختصّين بإدارة علاقات المستثمرين، يتمتّعون بالمؤهلات العلمية والخبرة العملية في مجال الأعمال والمحاسبة والعلاقات العامّة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملمّين بالمتطلبات القانونية والتشريعيّة ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصّة، كما لديهم المهارة والقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفنّية والماليّة الخاصّة بالشركة بصورة تتسم بالسهولة والسلاسة، وباللغتين العربية والإنجليزية، من خلال التواصل عبر قنوات الاتصال المختلفة. إلى جانب ذلك، فقد قام القائمون على هذه الإدارة خلال العام 2025 بعقد سلسلة من الاجتماعات مع شريحةٍ واسعةٍ من المساهمين الحاليّين والمستثمرين المحتملين على المستويين المحلي والعالمي، لتعزيز الوعي والدراية بمشاريع الشركة ومركزها المالي، على وجه يعزّز من الثقة بأداء الشركة ومشاريعها ومحفظة أصولها المتنوّعة، إلى جانب آفاق التوسّع والنمو المستقبلية التي تستهدفها الشركة.

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

مسؤول إدارة علاقات المستثمرين	السيدة/ باميلا شاهين
	وسائل التواصل
هاتف	00971 2 8105555
	00971 2 8106585
فاكس	00971 2 8105550
ص.ب.	51133 – أبوظبي
البريد الإلكتروني	ir@aldar.com
العنوان	الدار سكوير- جزيرة ياس- أبوظبي

16.7 القرارات الخاصة التي تمّ اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2025، والإجراءات المتّخذة بشأنها

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

خلال العام 2025، تمّ عقد اجتماعين إثنين للجمعية العمومية لمساهمي الشركة بتاريخ 19 مارس 2025 وتاريخ 08 ديسمبر 2025، حيث تضمن جدول أعمال كل منهما على بنود تتطلب قرارات خاصة و ذلك على النحو التلي:

- تضمّن جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية للشركة الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2025 بنداً واحداً يتطلب قراراً خاصاً من قبل مساهمي الشركة، والذي تمتّ الموافقة عليه من قبل المساهمين الحاضرين في ذلك الاجتماع، ويتمثل هذا البند في الآتي:

— **الموافقة من خلال قرار خاص على قيام الشركة بتقديم مساهمات مجتمعية طوعية خلال العام 2025، وتفويض مجلس الإدارة صلاحية تحديد الجهات التي سيتم تخصيص هذه المبالغ لها، مع مراعاة أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له من وقت لآخر، والقوانين والأنظمة المعمول بها.**

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.7 القرارات الخاصة التي تمّ اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2025، والإجراءات المتّخذة بشأنها (تتمة)

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

- تضمّن جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية للشركة الذي انعقد بتاريخ 08 ديسمبر 2025 ثلاثة (3) بنود تتطلب قرارات خاصة من قبل مساهمي الشركة، والتي تمت الموافقة عليها من قبل المساهمين الحاضرين في ذلك الاجتماع، وتتمثل في الآتي:

— **إصدار سندات هجينة أو صكوك هجينة تكون: (أ) غير قابلة للتحوّل إلى أسهم في رأسمال شركة الدار العقارية ش.م.ع.؛ (ب) تابعة لديون شركة الدار العقارية ش.م.ع.؛ و(ج) دائمة (أي ليس لها تاريخ استحقاق ثابت) أو ذات أجل ثابت (مثل من 5 إلى 60 سنة)، بقيمة إجمالية مستحقة لا تتجاوز 2.0 مليار دولار أمريكي (أو ما يعادلها)، تُعرض دوليًا على المستثمرين المؤهلين داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها، في أي وقت، وبأي عدد من الشرائح، وبأي عملة، سواء بشكل مباشر من قبل شركة الدار العقارية ش.م.ع كمصدر، أو من خلال شركة ذات غرض خاص (مع قيام الشركة بدور الملتزم أو الضامن)، شريطة أن يتم ذلك وفقًا للمرسوم بقانون اتحادي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له.**

— **إنشاء برنامج لإصدار سندات أو صكوك بقيمة 3.0 مليار دولار أمريكي (أو ما يعادلها)، وإصدار سندات أو صكوك بموجبه، بمبلغ إجمالي مستحق لا يتجاوز هذا الحد، والتي تكون: (أ) غير قابلة للتحوّل إلى أسهم في رأسمال شركة الدار العقارية ش.م.ع.؛ (ب) مساوية للديون العليا لشركة الدار العقارية ش.م.ع.؛ (ج) ذات مدة ثابتة (مثل من 5 إلى 60 عامًا)، تُعرض دوليًا على المستثمرين المؤهلين داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها، في أي وقت، وفي أي عدد من الشرائح، وبأي عملة، سواء بشكل مباشر من قبل شركة الدار العقارية ش.م.ع كمصدر، أو من خلال شركة ذات غرض خاص (مع قيام شركة الدار العقارية ش.م.ع بدور الملتزم أو الضامن)، شريطة أن يتم ذلك وفقًا للمرسوم بقانون اتحادي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له.**

— **تفويض الصلاحية لمجلس إدارة الشركة (المجلس)، أو أي شخص مخول من قبل المجلس، باتخاذ أي قرار أو أي إجراء نيابة عن الشركة، كما قد يكون ضروريا لتنفيذ أي من القرارات الخاصة المتخذة في هذه الجمعية العمومية، وتفويض المجلس، أو أي شخص مخول من قبل المجلس، لتحديد والموافقة على التوقيت والشروط والوثائق فيما يتعلق بأي من هذه الإصدارات من السندات أو الصكوك.**

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

16.8 مقرّر مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه

تؤمن الشركة ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية بالدور الذي يلعبه مقرّر مجلس الإدارة (أمين سر المجلس) في تنظيم أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، والتنسيق المستمر للأمور والمسائل المتعلقة باجتماعات المجلس ولجانه، ابتداءً من تحديد مواعيد انعقاد الاجتماعات، وتنظيم جدول الأعمال، ومروراً بدوره البارز في التنظيم والتنسيق بين الأعضاء قبل انعقاد الاجتماعات، وأثناء جلساتها، وإعداد محاضرها، والترتيب لتوقيعها واعتمادها، إلى جانب دوره الفعّال في تنسيق التواصل بين إدارات الشركة المختلفة فيما يخص القرارات الصادرة عن المجلس ولجانه، لضمان التنفيذ الأمثل لهذه القرارات. إلى جانب الدور الذي يقوم به مقرّر المجلس في تحقيق التواصل المستمر مع أعضاء المجلس، وتوفير المعلومات والمتطلبات المختلفة الخاصة بهم، على وجه يضمن قيامهم بدورٍ فعّال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقرّرة والمعمول بها.

وتتمثل أبرز المهام التي يتولاها مقرر مجلس الإدارة في الآتي:

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

تمّ تعيين السيد «محمد حاتم عبدالرحمن» مقرّراً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، ويتمتع السيد «محمد حاتم عبدالرحمن» بخبرة عملية في مجال الأعمال القانونية وشؤون الامتثال والانضباط المؤسسي لمدة تناهز الـ 18 عاماً، وهو حاصل على درجة البكالوريوس من كلية الشريعة والقانون في جامعة الإمارات العربية المتحدة، كما حصل على الاعتماد من قبل «حوكمة» .

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2025

شهد العام 2025 إقبالًا ملموساً على مبيعات الوحدات السكنية والتجارية في كافة المشاريع التي تقوم الشركة بتطويرها، وجاء ذلك بدعم من قلة المشاريع السكنية ذات الجودة العالية التي تمّ طرحها في السوق في تلك الفترة، إلى جانب ثقة المشتريين والمستثمرين في إمكانيات الشركة وكفاءتها وجودة منتجاتها .

ومن أبرز الأحداث الجوهرية التي مرت بها الشركة خلال العام 2025ما يلي:

- **الدار تصدر سندات هجينة بقيمة مليار دولار أميركي في صفقة نوعية لتحسين هيكل رأس المال وتسريع النمو**

بتاريخ 09 يناير 2025، نجحت الشركة في تسعير إصدارها الأول من السندات الهجينة البالغة قيمته 1 مليار دولار أمريكي، بعد أن لاقى طلباً قوياً واهتماماً كبيراً من مجموعة واسعة من المستثمرين الإقليميين والدوليين. ويشكل هذه الإصدار من الشركة بصفتها شركة مساهمة عامة أكبر إصدار تقليدي للسندات الهجينة في الشرق الأوسط، وحققت الصفقة أعلى تصنيف ائتماني وأضيق فارق سعري عند الإصدار على مستوى السندات الهجينة الصادرة عن الشركات العاملة في منطقة وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا.

وتعد هذه المبادرة خطوة استباقية ومبتكرة للدار حيث أضافت من خلالها نوعاً جديداً من الأدوات التمويلية الهجينة لهيكل رأس مالها للمرة الأولى، ما يعزز قوة ميزانيتها العمومية ووضعها الائتماني، فضلًا عن توفير المزيد من الاستقرار المالي والمرونة للمجموعة. سيتم استخدام عوائد الإصدار لدعم مواصلة خطة التحول والنمو الشاملة للمجموعة وتنفيذ أولوياتها الاستراتيجية، بما في ذلك تجديد وتوسيع مخزون الأراضي، ومحفظة تطوير الأصول بغرض الاحتفاظ بها وفرص الاستحواذ.

- **الدار تحصل على تمويل مرتبط بالاستدامة بقيمة 9 مليارات درهم من خلال تسهيل ائتماني متجدد مشترك**

بتاريخ 13 يناير 2025، نجحت الشركة في إغلاق صفقة تمويل مرتبط بالاستدامة عبر تسهيل ائتماني متجدد مشترك متعدد الشرائح وغير مضمون بقيمة 9 مليارات درهم (ما يعادل 2.45 مليار دولار)، ما يُعد أكبر صفقة تمويل مشترك مرتبط بالاستدامة لشركة تطوير عقاري في الشرق الأوسط. ويأتي هذا التسهيل عقب نجاح الدار بإصدار سندات هجينة لأول مرة بقيمة 3.67 مليار درهم (1 مليار دولار أمريكي) في وقت سابق من الشهر الجاري. وتعزز هذه التسهيلات مجتمعةً هيكل رأس المال المجموعة، إلى جانب مرونتها واستدامتها المالية، مما يضمن جاهزيتها وقدرتها على مواصلة تنفيذ مبادرات النمو في إطار استراتيجية نموّها الطموحة.

- **الدار تبيع كامل وحدات منارة ليفنج III بجزيرة السعديات بقيمة 940 مليون درهم**

بتاريخ 31 يناير 2025، أعلنت الشركة عن بيع كامل وحدات «منارة ليفنج III»، آخر مرحلة ضمن مجمعّها السكني «منارة ليفنج» الذي يوفر لقاطنيه أساليب معيشة عصرية وطموحة في جزيرة السعديات، خلال 24 ساعة فقط، حيث بلغت القيمة الإجمالية للمبيعات 940 مليون درهم. ويعزى هذا الإقبال الكبير من قبل المشترين إلى جاذبية جزيرة السعديات كونها أكثر الوجهات جاذبية في أبوظبي، وذلك بفضل مفاهيم مجمعاتها السكنية الفريدة التي تلقى رواجاً واسعاً على الصعيدين المحلي والدولي. وشكل المشترون الإماراتيون نسبة 28% من إجمالي المبيعات، في حين مثل المشترون الدوليون والمقيمون في دولة الإمارات نسبة 72%، مما يدل على الطلب العالمي القوي على الوحدات السكنية في جزيرة السعديات. وقد تصدرت جنسيات الإمارات والأردن والصين والمملكة المتحدة قائمة المشترين من حيث حجم المبيعات.

- **الدار تعزز ميزانيتها العمومية بإصدار سندات هجينة بقيمة 500 مليون دولار لشركة «أبولو»**

بتاريخ 31 يناير 2025، عززت الشركة شراكتها طويلة الأمد مع شركة «أبولو جلوبال مانجمنت» («أبولو») من خلال إصدار خاص لسندات هجينة ثانوية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي. تم طرح هذا الإصدار لشركات وصناديق وعملاء تديرهم «أبولو»، ويأتي بدلًا من مشروع مشترك للأراضي كان جزءاً من الصفقة الاستثمارية التي أبرمتها «أبولو» مع الدار بقيمة 1.4 مليار دولار في مطلع عام 2022، ويعتبر واحداً من أكبر الإصدارات الخاصة لسندات مؤسسية هجينة في المنطقة على الإطلاق. وتساهم هذه الصفقة في تعزيز مرونة هيكل رأسمال الشركة وتحقيق قيمة تراكمية لمساهميها.

- **الدار تطلق «ذا وايلدز» مجمّعها السكني المستوحى من الطبيعة في دبي**

بتاريخ 19 فبراير 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق مجمّع «ذا وايلدز»، ثالث مجمعاتها السكنية في دبي ضمن إطار شراكتها مع «دبي القابضة». ويُقدّم «ذا وايلدز» تجربةً سكنيّة استثنائية يتناغم فيها فن العمارة مع الطبيعة الخلابة لتمنح العائلات والمستكشفين الصغار فرصة العيش وسط واحةٍ غنّاء تُعيد تعريف مفهوم التعايش مع الطبيعة. يُعتبر «ذا وايلدز» أول مجمّع سكني من نوعه في دبي، إذ يضم المجموعة الأكبر والأكثر تنوعاً من الحياة البرية ضمن مجمّعٍ سكنيّ في الإمارة. وسيُوفّر المجمع مجتمعاً فريداً يتعايش فيها السكان مع مجموعة واسعة من الحيوانات والنباتات المحلية ضمن محمية طبيعية أشبه بالغابات.

- **الدار تتجاوز هدفها للتوطين عبر توفير أكثر من 1,000 فرصة عمل للكوادر الإماراتية خلال 3 أعوام فقط**

بتاريخ 24 فبراير 2025، أعلنت الشركة عن نجاحها بتوفير 1,060 فرصة عمل للمواطنين خلال ثلاثة أعوام فقط. وتضم هذه الوظائف فرص للخريجين الجدد وصولًا إلى مناصب الإدارة التنفيذية، متجاوزةً بذلك هدفها للتوطين «، والمتمثل بتوفير 1,000 فرصة عمل للمواطنين خلال 5 أعوام. ويعكس هذا الإنجاز نجاح استراتيجية التوطين التي تعتمدها الدار، والتي تركز على استقطاب الكوادر الإماراتية الماهرة ودعمها في مسيرة تطورها المهني والاحتفاظ بها عبر مختلف قطاعات المجموعة وشركاتها التابعة. وانطلاقاً من التزامها بالمساهمة في تنمية قدرات الجيل القادم من المواهب المحلية وتزويدها بأفضل المهارات في القطاع الخاص، تعهدت الدار في عام 2021 بتوظيف ألف مواطن إماراتي ضمن جهودها في دفع عجلة التوطين وبدعم من برنامج «نافس»، وهي مبادرة حكومية اتحادية تندرج ضمن «مشاريع الخمسين» وتهدف لرفع الكفاءة التنافسية للكوادر الإماراتية وتمكينها من شغل وظائف مميزة في مؤسسات القطاع الخاص. ويساهم نجاح الدار بتحقيق هدفها للتوطين قبل الموعد المحدد في تعزيز مكانتها الرائدة كإحدى أبرز جهات توظيف ودعم الكوادر المحلية على مستوى مؤسسات القطاع الخاص في دولة الإمارات، محققة نسبة توطين مرتفعة بلغت 44% من إجمالي فريق عمل المجموعة.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2025 (تتمة)

- **الدار تُطلِق أكاديمية متخصصة للارتقاء بتجربة المتعاملين بروح الضيافة الإماراتية**

بتاريخ 26 فبراير 2025، أطلقت الشركة أكاديمية داخلية متخصصة في تجربة المتعاملين، بالتعاون مع أكاديمية أبوظبي للضيافة – لي روشس، بهدف تطوير وتنظيم برامجها التدريبية. وتُعد هذه الأكاديمية جزءاً من استراتيجية المجموعة الرامية إلى الارتقاء بمستوى تجربة المتعاملين وترسيخ ثقافة الضيافة الاستثنائية عبر كافة أعمال المجموعة. تُعد أكاديمية أبوظبي للضيافة – لي روشس مؤسسة تعليمية رائدة في مجال الضيافة، حيث تضع معايير جديدة من خلال دمج الخبرات العالمية مع ثقافة الضيافة الإماراتية. ويتماشى هذا النهج بشكل وثيق مع روح أكاديمية الدار لتجربة المتعاملين، التي تقوم على فلسفت إرث الضيافة الإماراتية والتعامل مع كل ضيف بالترحيب والرعاية.

- **الدار تُطلِق 72 وحدة سكنية استثنائية في المرحلة الأخيرة من مشروع «ممشى جاردنز» في جزيرة السعديات**

بتاريخ 03 مارس 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق 72 وحدةً سكنية استثنائية تشمل شقةً وتاون هاوس ضمن مشروع «ممشى جاردنز» في جزيرة السعديات. ويأتي هذا الإطلاق استكمالًا للنجاح الكبير التي حققته المراحل الأولى من المشروع خلال العام 2025، وتؤكد المرحلة الأخيرة من المشروع الطلب المتنامي على المنازل الفاخرة في أكثر المناطق تميزاً وطلباً في إمارة أبوظبي. المبنى السكني السادس ضمن مشروع «ممشى جاردنز» في جزيرة السعديات، والذي يضم 72 وحدة سكنية تشمل شقةً وتاون هاوس، مصممة لتوفر تجربة سكنية راقية وسط بيئة ساحلية متميزة. ويأتي هذا الإطلاق استكمالًا للنجاح الكبير الذي حققته المرحلة الأولى من المشروع في نوفمبر 2025، حيث يعكس الطلب المتنامي على المنازل الفاخرة في أكثر المناطق تميزاً وطلباً في إمارة أبوظبي.

- **الدار تبيع كافة وحدات المرحلة الأولى من «ذا وايلدز» وتحقق مبيعات بقيمة 5 مليارات درهم خلال الطرح**

بتاريخ 05 مارس 2025، أعلنت الشركة عن نجاحها في بيع كافة وحدات المرحلة الأولى من مشروع «ذا وايلدز»، محققةً مبيعات بقيمة 5 مليارات درهم إماراتي، خلال سلسلة من فعاليات المبيعات المحلية والدولية. وكانت الدار قد أطلقت في هذه المرحلة فلل مكونة من ثلاث وأربع وخمس غرف نوم، حيث تم بيع 734 منزلًا. يُعتبر «ذا وايلدز» مجمعاً سكنياً فريداً من نوعه، يوفّر لقاطنيه فرصة العيش في بيئةٍ طبيعية خلابة. ويُعد هذا المشروع ثالث المجمعّات السكنية للدار في دبي ضمن إطار شراكتها مع «دبي القابضة». وقد نجح في اجتذاب مجموعة واسعة من المشترين، إذ شكل المشترون الدوليون والمقيمون في الدولة نسبة 92% من المبيعات، مما يؤكد مكانة دبي وجهةً عالميةً للإقامة الطويلة والاستثمار. وتصدّر المشترون من جنسيات الهند والصين والمملكة المتحدة قائمة المشترين من حيث حجم المبيعات.

- **شراكة بين الدار والمدرسة الرقمية لدعم المجتمعات وتعزيز مستقبل التعليم الرقمي**

بتاريخ 11 مارس 2025، أعلنت الشركة عن تعاونها مع «المدرسة الرقمية»، أحد مشاريع مؤسسة مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية، لدعم حملتها الرائدة «تبرع بجهازك». وتأتي هذه الشراكة الجديدة تماشياً مع إعلان دولة الإمارات تخصيص عام 2025 ليكون «عام المجتمع» والتزام الدار بتعزيز إمكانية الوصول إلى فرص التعليم عبر المنصات الرقمية لضمان تزويد الطلاب داخل الدولة وخارجها بالأدوات الضرورية لخوض رحلة التعلم وتحقيق النجاح. تُعد حملة «تبرع بجهازك» إحدى المبادرات المؤثرة التي تسعى إلى سد الفجوة الرقمية حول العالم من خلال تحفيز الأفراد والشركات على التبرع بأجهزة الحاسوب المحمولة، والأجهزة اللوحية، وغيرها من الأجهزة الإلكترونية التي لم يعودوا بحاجة إليها. وفي ضوء تزايد أهمية التكنولوجيا الحديثة في المجال التعليمي، تساهم هذه الحملة الهادفة في تمكين الطلاب الذين يفتقرون إلى الأدوات والموارد اللازمة للاستفادة من فرص وإمكانات التعلم الرقمي.

- **الدار للاستثمار العقاري تعزز مركزها المالي القوي بإصدار صكوك خضراء بقيمة 500 مليون دولار أمريكي**

بتاريخ 13 مارس 2025، نجحت الدار للعقارات الاستثمارية ، التابعة للشركة ، والتي تمتلك وتدير محفظة بقيمة 28 مليار درهم (7.6 مليار دولار أمريكي) من العقارات المدرة للدخل، في جمع 500 مليون دولار أمريكي من خلال صكوك خضراء مدتها 10 سنوات. وتجاوز الطلب على الصكوك حجم المعروض بواقع 7.2 مرة وسط إقبال كبير من مجموعة واسعة من المستثمرين الإقليميين بنسبة 61% والدوليين بنسبة 39%، والذين بلغت القيمة الإجمالية لطلباتهم أكثر من 3.6 مليار دولار أمريكي. ومع تحديد معدل ربح الصكوك الخضراء لأجل عشر سنوات عند 5.25%، جرى تحديد سعرها بفارق تنافسي فوق سندات الخزانة الأمريكية عند 110 نقطة أساس، بما يتماشى مع الصكوك الخضراء التي أصدرتها الشركة في مايو 2025 وحققت فيها أدنى هامش تسعير لها في إصدار دين عام.

- **الدار ترعى ترخيص 1,000 مواطن للحصول على شهادة وسيط عقاري معتمد**

بتاريخ 71 مارس 2025، أعلنت الشركة عن رعايتها 1,000 وسيط عقاري إماراتي للحصول على شهادة وسيط عقاري معتمد في أبوظبي ودبي، بالإضافة إلى تأهيل أكثر من 100 مواطن ومواطنة من خلال برنامج تدريبي متقدم. وجمع البرنامج بين خبرات عقارية محلية وعالمية بمشاركة فريق الدار في الإمارات وخبراء من شركتيها التابعتين «سوديك» و«لندن سكوير». وتلقى المشاركون تدريباً مكثفاً حول محفظة الدار العالمية، واستراتيجيات المبيعات بهدف الاستفادة من فرص المبيعات الواعدة، إلى جانب توفير فهم شامل للوائح والأنظمة العقارية في دولة الإمارات. واشتمل البرنامج كذلك على تدريب متخصص على الأنظمة الرقمية لضمان معرفة المشاركين وإلمامهم الجيد بالمنظومة الرقمية للدار.

- **الدار تبرم شراكة مع هيلتون لتطوير أول مجمّع سكني يحمل علامة تجارية في جزيرة ياس**

بتاريخ 12 مايو 2025، أعلنت الشركة عن إبرام شراكة مع علامة هيلتون، شركة الضيافة العالمية (المدرجة في بورصة نيويورك تحت الرمز HLT)، لتطوير والدورف أستوريا ريزيدنسز في جزيرة ياس، والذي سيكون أول مجمّع سكني يحمل علامة تجارية في الجزيرة والأول من علامة «والدورف أستوريا» تحديداً في أبوظبي. وبحضور طلال الذيبي، الرئيس التنفيذي للشركة ، وقع الشراكة كل من جوناثان إيميري، الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير؛ ودانيال واكيلينغ، نائب رئيس تطوير المشاريع الفاخرة في منطقة أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا لدى هيلتون.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2025 (تتمة)

- **الدار تبيع مبنى سكنياً في مجمع «ممشى جاردنز» إلى «غاو كابيتال بارتنرز» مقابل 586 مليون درهم**

بتاريخ 13 مايو 2025، أعلنت الشركة عن إتمام صفقة بيع مبنى سكني ضمن مشروع «ممشى جاردنز» بقيمة 586 مليون درهم إلى «غاو كابيتال بارتنرز»، شركة الاستثمار العقاري الخاصة التي تتخذ من هونغ كونغ مقراً لها. وتعتبر هذه الصفقة الاستثمار الأول لشركة «غاو كابيتال بارتنرز» في دولة الإمارات، مما يعكس تنامي اهتمام المستثمرين الدوليين بسوق العقارات في أبوظبي والمنطقة الثقافية بجزيرة السعديات ومحفظة الدار من العقارات السكنية عالية الجودة. يعد المبنى المذكور واحداً من سبعة مبانٍ يتكون منها مجمّع «ممشى جاردنز» السكني، ويتميز بموقعه في المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات، ويضم 71 شقة ووحدات تاون هاوس بمساحة إجمالية قابلة للبيع تتجاوز 16 ألف متر مربعة.

- **الدار تُطلِق مجمّع والدورف أستوريا ريزيدنسز الفاخر في جزيرة ياس**

بتاريخ 15 مايو 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق مجمّع «والدورف أستوريا ريزيدنسز» في جزيرة ياس، والذي يرسّخ مفهوماً جديداً لأسلوب العيش الفاخر في أبوظبي. ويضم المجمّع 133 وحدة سكنية حصرية مفروشة بالكامل، تجمع بين إرث والدورف أستوريا العريق في عالم الضيافة الراقية وأسلوب العيش الفاخر وسط الأجواء الحيوية التي تشتهر بها جزيرة ياس، ويمتاز المجمّع بموقعه المميز وإطلالته الخلّابة ليقدم تجارب عيش استثنائية لقاطنيه. يتميّز مجمّع «والدورف أستوريا ريزيدنسز» بإطلالات خلّابة على ملعب ياس لينكس، الذي يستضيف بطولة للجولف، كما تطل وحداته على مناظر طبيعية خلابة تشمل غابات القرم من جهة، وحلبة مرسى ياس – مقر سباق الفورمولا 1 «جائزة أبوظبي الكبرى» – من الجهة الأخرى.

- **الدار أول مطور عقاري في المنطقة يستخدم حديد تسليح مُصنّع بالاعتماد على الهيدروجين الأخضر من «إمستيل»**

بتاريخ 20 مايو 2025، أعلنت الشركة أنها ستصبح أول مطور عقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا يستخدم حديد التسليح المصنّع بالاعتماد على الهيدروجين الأخضر في مشروع تطويري. ويساهم هذا الحديد، الذي سيتم توريده محلياً من مجموعة إمستيل، إحدى أكبر الشركات المدرجة لإنتاج الحديد ومواد البناء في المنطقة في خفض الانبعاثات الكربونية بشكل كبير أثناء تشييد أول مسجد صفري الانبعاثات في أبوظبي ضمن المدينة المستدامة - جزيرة ياس. ويسعى المسجد، الذي يمتد على مساحة 1595 متراً مربعاً ويتسع لأكثر من 850 مصلّياً، للحصول على شهادة الحياد الكربوني من نظام تصنيف الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED). وستعمل الشركة على تحقيق صافي انبعاثات كربونية صفرية في مرحلتي البناء والتشغيل من خلال استخدام موارد الطاقة النظيفة، ومواد البناء منخفضة الكربون، بما في ذلك الحديد المصنّع بالاعتماد على الهيدروجين الأخضر عبر عمليات تصنيع منخفضة الانبعاثات.

- **«الدار» تضع حجر الأساس لمنشأة تخزين مبرّدة جديدة تدعم عمليات شركة «إمارات سناك فودز»**

بتاريخ 22 مايو 2025، أعلنت الشركة عن انطلاق أعمال بناء وتشييد منشأة تبريد وتوزيع جديدة مصمماً خصيصاً لدعم عمليات شركة «إمارات سناك فودز»، إحدى الشركات الرائدة في مجال توزيع السلع الاستهلاكية سريعة التداول في دولة الإمارات. احتفاءً بهذه الشراكة، اجتمع كلٌّ من جاسم صالح بوصبيع، الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار، وفداء صيموعة، الشريك الإداري في شركة «إمارات سناك فودز»، خلال «اصنع في الإمارات»، الحدث السنوي الأهم لدعم النمو المتسارع الذي يشهده القطاع الصناعي في الدولة.

- **تواصل جزيرة ياس جاذبيتها العالمية مع بيع الدار كافة وحدات أول مشروع سكني يحمل علامة تجارية مرموقة في الجزيرة**

بتاريخ 26 مايو 2025، أعلنت الشركة عن بيع كافة الوحدات السكنية البالغ عددها 133 وحدة في «والدورف أستوريا ريزيدنسز»، أول مشروع سكني يحمل علامة تجارية مرموقة في جزيرة ياس، وذلك خلال يوم الإطلاق. وقد سجّل هذا المشروع الفاخر مبيعات بقيمة 850 مليون درهم. وشكّل المشترون الدوليون والمقيمون في الدولة نسبة 76% من إجمالي المبيعات، بينما مثل المشترون الإماراتيون نسبة 24%. كما شهد المشروع إقبالًا كبيراً من جانب المشترين من جنسيات المملكة المتحدة والصين، مما يعكس جاذبية جزيرة ياس المتنامية على الصعيد الدولي باعتبارها أحد أبرز الوجهات الرائدة في المنطقة.

- **الدار تطلق جزيرة فاهد، أول وجهة ساحلية في أبوظبي مصممة لتعزيز جودة حياة صحية ومستدامة**

بتاريخ 02 يونيو 2025، كشفت الشركة عن المخطط الرئيس لجزيرة فاهد، أحدث وجهاتها الساحلية في إمارة أبوظبي والتي تمتد على واجهة بحرية بطول 11 كيلومتراً، وتبلغ قيمته التطويرية أكثر من 40 مليار درهم. وتتميّز الجزيرة بموقع استراتيجي فريد يجمع بين 4.6 كيلومترات من الشواطئ الخلّابة من جهة، وغابات القرم الهادئة من جهة أخرى، لتوفّر ملاذاً متكاملًا يعزز جودة حياة صحية ومستدامة. تغطي جزيرة فاهد مساحة 2.7 مليون متر مربع، وتفصل بين كل نقطة على الجزيرة والشاطئ أقل من خمس دقائق سيراً على الأقدام، مما يمنح القاطنين تجربة عيش استثنائية تجمع بين الإطلالات البحرية، والتصاميم الساحلية، والمرافق الترفيهية المتنوعة، وخيارات الضيافة الفاخرة من فئة خمس نجوم. كما أبرمت الشركة شراكة استراتيجية مع مؤسسة تعليمية دولية مرموقة، بهدف توفير تجربة تعليمية متقدمة في جزيرة فاهد، تماشياً مع رؤية أبوظبي الرامية إلى ترسيخ مكانتها مركزاً إقليمياً للتميّز الأكاديمي. وستكون هذه المنشأة التعليمية بمثابة مكوّن محوري في قلب فاهد، ما سيعزز جاذبية الجزيرة وجهةً مثاليةً للعائلات.

وتتميز الجزيرة بموقعها الاستراتيجي بين اثنتين من أبرز وجهات أبوظبي: جزيرة ياس، وجهة الترفيه الأولى، وجزيرة السعديات، قلب الثقافة النابض في الإمارة. كما تتفرد بتنوع تجاربها التي تجمع بين الخيارات الثقافية والترفيهية وأسلوب الحياة النشط، والتوازن بين حيوية المدينة وهدوء الطبيعة، ضمن بيئة مترابطة يسهل الوصول إليها، إذ تبعد أقل من 15 دقيقة فقط عن المدن الترفيهية في جزيرة ياس، والمنطقة الثقافية في السعديات، ومطار زايد الدولي.

- **الدار تعلن عن أول مدرسة لـ «كينجز كوليدج – ويمبلدون» في المنطقة بجزيرة فاهد في أبوظبي**

بتاريخ 09 يونيو 2025، أعلنت الشركة عن توقيع شراكة حصرية بين «الدار للتعليم» ومدرسة «كينجز كوليدج – ويمبلدون» البريطانية العريقة، لإنشاء أول حرم إقليمي لها في جزيرة فاهد بإمارة أبوظبي. ومن المقرر افتتاح هذه المدرسة المرموقة الجديدة، التي تغطي المراحل التعليمية ابتداءً من مرحلة الروضة وحتى الصف الثاني عشر في أبوظبي، في شهر سبتمبر 2028، وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة من دائرة التعليم والمعرفة والجهات التنظيمية المعنية. وستُسهم هذه الإضافة النوعية في تعزيز المنظومة التعليمية العالمية التي تتميز بها الإمارة، من خلال توفير مسار أكاديمي متميز يؤهل الطلبة للالتحاق بأرقى الجامعات على مستوى العالم.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2025 (تتمة)

- **الدار تحقق مبيعات بقيمة تتجاوز 3.5 مليارات درهم في جزيرة فاهد خلال أسبوع**

بتاريخ 20 يونيو 2025، أعلنت الشركة عن تحقيق مبيعات تجاوزت قيمتها 3.5 مليارات درهم ضمن مشروعي «شاطئ فاهد ريزيدنسز» و«شقق شاطئ فاهد»، أول مجمعين سكنين في جزيرة فاهد، الوجهة الساحلية الجديدة في أبوظبي وأول جزيرة في العالم تحصل على شهادة «فيتويل» العالمية، خلال أسبوع الإطلاق. واستقطب أول مجمعين في جزيرة فاهد شريحة متنوعة من المشترين الذين جذبتهم مكانة الجزيرة كأول وجهة ساحلية في أبوظبي مصممة لتعزيز جودة حياة صحية ومستدامة، علاوةً على الإطلالات البحرية الفريدة، والقرب من المدرسة الدولية المرموقة «كينجز كوليدج – ويمبلدون»، التي تقع ضمن المخطط الرئيسي للجزيرة. وشكل المقيمون والمشترون الدوليون نسبة 67% من إجمالي المبيعات، مع تصدر جنسيات الإمارات وروسيا وبريطانيا والصين قائمة المشترين من حيث حجم المبيعات. ويؤكد هذا الاهتمام المحلي والدولي القوي المكانة العالمية المتنامية لجزيرة فاهد بوصفها وجهة راقية تتفرد بتنوع تجاربها التي تجمع بين الخيارات الثقافية والترفيهية وأسلوب الحياة النشط، والتوازن بين حيوية المدينة وهدوء الطبيعة.

- **الدار ترتقي إلى مصاف الشركات العقارية الرائدة عالمياً في مجال الاستدامة مع رفع تصنيفها إلى «A» في المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة الصادر عن «MSCI»**

بتاريخ 24 يونيو 2025، أعلنت الشركة عن ترقية تصنيفها إلى فئة «A» في أحدث تقييمات «MSCI» للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، مما يضعها في الشريحة الربعية العُليا للشركات العقارية التي يغطيها تصنيف «MSCI» على مستوى العالم. وتَعكِس هذه الترقية التقدم المتواصل الذي تحرزه الشركة في تعزيز ممارساتها البيئية والاجتماعية والحوكمة عبر كافة عملياتها، بما يتماشى مع معايير الاستدامة العالمية. تُعَدُّ «MSCI» وكالة تصنيف عالمية رائدة، تُقَيِّم مدى تعرض الشركات للمخاطر المتعلقة بالمجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة في قطاعها، وقدرتها على إدارة تلك المخاطر مقارنةً بالشركات النظيرة. ويَعتمد المستثمرون على هذه التصنيفات على نطاق واسع لتقييم كيفية إدارة الشركات للمخاطر طويلة الأجل. ويُعَدُّ الحصول على تصنيف من فئة «A» إشارة واضحة على أن دمج مبادئ الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة في استراتيجية المجموعة طويلة الأجل يُحْدِثُ أثراً ملموساً.

- **الدار تستحوذ على أصول لوجستية متكاملة في مشروع «المركز» التابع لشركة «الواحة كابيتال» مقابل 528 مليون درهم**

يتاريخ 30 يونيو 2025، أعلنت الشركة عن استحواذها على مجموعة من الأصول العقارية اللوجستية عالية الجوّدة من شركة «الواحة كابيتال» مقابل 528 مليون درهم. وتضم هذه الأصول مستودعات وعقارات متخصصة تدعم قطاعات الصناعات الخفيفة وتقع جميعها ضمن مجمّع «المركز» الصناعي، أحد أبرز المشاريع المتكاملة في منطقة الظفرة بأبوظبي. وهذه الصفقة تُضيف إلى محفظة «الدار للاستثمار» مساحة صافية قابلة للتأجير تبلغ 182,500 متر مربع من الأصول اللوجستية المُدرة للدخل. تتوزع هذه الأصول العقارية، المتاحة بنظام «التملك الحر»، ضمن مجمع «المركز» الصناعي، الذي يمتد على مساحة شاسعة تبلغ 6 ملايين متر مربع، وقد جرى تطويرها من قِبل شركة «الواحة لاند» التابعة والمملوكة بالكامل لـ «الواحة كابيتال». ويُعد مجمّع «المركز» أحد المناطق الاقتصادية الخاصة بدولة الإمارات، ما يمنح مستأجريه العديد من المزايا والتسهيلات. ومع توافر إمكانات تطوير إضافية داخل هذا المجمّع، تفتح هذه الصفقة آفاقًا واعدة أمام كل من الشركة والواحة كابيتال لاستكشاف مزيد من فرص التعاون المستقبلي.

- **الدار تبيع قصراً بقيمة 400 مليون درهم في فايا السعديات مسجلة رقماً قياسياً لأغلى منزل في تاريخ أبوظبي**

بتاريخ 23 يوليو 2025، أعلنت الشركة عن إتمام صفقة قياسية لبيع قصر فائق الفخامة مكون من ثماني غرف نوم بقيمة 400 مليون درهم في «فايا السعديات»، وهو مجمع سكني حصري يقع على الواجهة البحرية في واحدة من آخر قطع الأراضي المخصصة للفلل في جزيرة السعديات، مما يجعله أغلى منزل يُباع في أبوظبي على الإطلاق. وتعكس هذه الصفقة النمو المتواصل لسوق العقارات الفاخرة في أبوظبي، مدفوعاً بالطلب القوي من جانب الأفراد ذوي الثروات العالية، والمقيمين بصفة طويلة الأمد، والمستثمرين الدوليين. وتأتي عقب بيع الشركة لوحدة بنتهاوس في مشروع «نوبو ريزيدنسز أبوظبي» في جزيرة السعديات بقيمة 137 مليون درهم.

- **«الدار» و«دبي العطاء» تجددان شراكتهما التعليمية وتعززان نطاق التعاون قُبيل انطلاق العام الدراسي الجديد**

بتاريخ 08 أغسطس 2025، أعلنت الشركة ومؤسسة دبي العطاء توسيع نطاق تعاونهما الاستراتيجي، بهدف دعم الطلبة والمدارس في مختلف أنحاء الدولة، من خلال مبادرة «التطوع في الإمارات». وتأتي هذه الخطوة لتؤكد مجدداً على عُمق الشراكة الممتدة بين الطرفين، كما تنسجم مع إعلان دولة الإمارات العربية المتحدة عام 2025 «عاماً للمجتمع». واستكمالًا لزخم النجاح الذي حققته الدورة السابقة، سيتم تنظيم مبادرة «العودة إلى المدرسة 2025» في 15 أغسطس 2025 في نبض الفلاح بأبوظبي، حيث سيتجمع 300 متطوع للمساهمة في تجهيز 10,000 حقيبة مدرسية، والتي سيتم توزيعها على الطلاب من الأسر المتعففة في مختلف أنحاء دولة الإمارات، لضمان بدء عامهم الدراسي وهم مزودون بالأدوات والثقة والدعم اللازمين للنجاح. وتجسد هذه المبادرة المؤثرة الرؤية المشتركة لكل من الدار دبي العطاء في تمكين المجتمعات وتعزيز التعليم الشامل.

- **الدار تُطلِق مشروع «شاطئ فاهد تيراسيز» تعزيزاً لجودة حياة صحية ومستدامة في جزيرة فاهد**

بتاريخ 12 أغسطس 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق مشروعها الجديد «شاطئ فاهد تيراسيز»، أحدث مجتمعاتها السكنية الفاخرة على شاطئ جزيرة فاهد، أول وجهة ساحلية مصممة لتعزيز جودة حياة صحية ومستدامة في أبوظبي. ويتميّز المشروع بوجود نادٍ شاطئي حصري ومجموعة متكاملة من المرافق العصرية، تمنح السكان فرصة الاستمتاع بأسلوب حياة صحي متناغم مع الطبيعة. وقد جرى تصميم كل تفصيلة بعناية فائقة لترسيخ مفهوم العيش الواعي، وتعزيز الرابط العميق بين الأفراد وإيقاع البحر.

- **الدار تُطلِق مشروع «الديم تاون هومز» بشمال شرق جزيرة ياس**

بتاريخ 02 سبتمبر 2025، أعلنت الشركة عن طرح 450 منزلًا، ضمن مشروع «حي الديم السكني» بشمال شرق جزيرة ياس، متاحة حصرياً للتملك لكافة مواطني الدولة. تتميّز المنازل بتصميم استثنائي يمزج بين أسلوب الحياة العصري والقيم الإماراتية الأصيلة، ومن المقرر طرحها للبيع اعتباراً من 12 سبتمبر. تضم المرحلة الجديدة من «الديم تاون هومز» منازل مكوّنة من ثلاث وأربع غرف نوم، صُمّمت بعناية لتركّز على المساحة والراحة، مع تخصيص مجالس ومداخل متعددة في كل وحدة لضمان أعلى درجات الخصوصية والمرونة. كما يقدّم المشروع 26 وحدة مبتكرة من ثلاث غرف نوم تُعد الأولى من نوعها في دولة الإمارات، حيث تدمج بين الاستخدام السكني والتجاري ضمن مبنى واحد.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2025 (تتمة)

- **الدار تطوّر أول مركز متكامل لتجربة العملاء لـ «تسلا» في أبوظبي على جزيرة ياس**

بتاريخ 04 سبتمبر 2025، أعلنت الشركة عن تطوير أول مركز متكامل لتجربة العملاء لـ «تسلا» في دولة الإمارات على جزيرة ياس. سيضم المركز صالة عرض مبتكرة، ومركز للصيانة وخدمات ما بعد البيع، بالإضافة إلى قاعة لاستلام السيارات، ما يوفر للعملاء تجربة شاملة تحت سقفٍ واحد. ويعزز المشروع مكانة جزيرة ياس كوجهة استراتيجية للعلامات التجارية العالمية في دولة الإمارات، كمّا يؤكد مكانة الشركة كشريك أساسي للعملاء لتقديم حلول عقارية مبتكرة ومصممة حسب الطلب.

- **الدار تُطلِق «رايز من أثلون» مجمّع سكني يعزز أسلوب الحياة النشط في دبي**

بتاريخ 11 سبتمبر 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق «رايز من أثلون» في دبي، والذي يضم ثمانية مبانٍ مميزة بتصاميم فريدة ومرافق متخصصة توفر لقاطنيها جودة حياة صحية وأسلوب حياة نشط. يمثل المشروع المرحلة النهائية من مجمّع «أثلون» ويطل على الحديقة المركزية للمجمّع، ليشكل امتداداً متكاملًا للمخطط الرئيسي القائم على مفهوم الحركة وأسلوب الحياة المتكامل، وذلك بعد النجاح الكبير الذي حققه إطلاق وحدات الفلل والتاون هاوس في عام 2025. ويأتي تطوير مشروع «رايز من أثلون» في إطار الشراكة الاستراتيجية مع دبي القابضة، ليلبي الطلب المتنامي على المنازل العصرية التي تدعم أساليب الحياة النشطة. ويضم المشروع أكثر من 1,200 شقة سكنية متنوعة بين غرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف نوم، صُممت بعناية فائقة لتجمع بين رحابة المساحات ومرونة الاستخدام العملي. وتجسد التصاميم المعمارية العصرية للمشروع رؤية متجددة للحياة الحضرية تقوم على دمج عناصر أسلوب الحياة الصحي، والإبداع، والتوازن الدقيق الذي يثري تفاصيل الحياة اليومية.

- **الدار تبيع كافة وحدات «الديم تاون هومز» الحصري للمواطنين بمبيعات تجاوزت 1.8 مليار درهم**

بتاريخ 15 سبتمبر 2025، أعلنت الشركة عن بيع كافة الوحدات السكنية في مشروع «الديم تاون هومز»، المجمع الإماراتي المتكامل الذي يضم 450 منزلًا في شمال شرق جزيرة ياس. وتجاوزت قيمة المبيعات 1.8 مليار درهم إماراتي، ليؤكد هذا الإقبال الكبير مجدداً قوة الطلب على المجمّعات السكنية عالية الجودة والمصممة خصيصاً للعائلات الإماراتية، كما يعكس التزام الشركة الراسخ بتطوير منازل تلبي الاحتياجات المتنوعة لسكان أبوظبي. ومثل المشترون الذكور نسبة 68% من مبيعات مشروع «الديم»، بينما شكلت الإناث 32%، مما يعكس التنوع في قاعدة عملاء الشركة. والجدير بالذكر أن المشروع نجح في استقطاب شريحة واسعة من العملاء الجدد الذين يشترون للمرة الأولى من الدار بنسبة بلغت 56%، في حين بلغت نسبة العملاء الحاليين 44% من إجمالي المشترين. وأظهرت بيانات المبيعات أن 63% من جميع المشترين يخططون للسكن في منازلهم الجديدة بمشروع «الديم»، وأن 64% منهم تقل أعمارهم عن 45 عاماً، الأمر الذي يشير إلى جاذبية المشروع الكبيرة لدى العائلات الشابة. وبلغت نسبة المشترين المقيمين في أبوظبي 84%، بينما شكل المشترون من الإمارات الأخرى نسبة 16%.

- **الدار تعلن رفع حصتها في «الدار للعقارات» - أكبر منصة متكاملة للخدمات العقارية في المنطقة**

بتاريخ 23 سبتمبر 2025، أعلنت الشركة تعزيز حضورها في منصّة «الدار للعقارات»، أكبر منصة متكاملة للخدمات العقارية في المنطقة، من خلال رفع نسبة حصتها في الشركة إلى 82.55%، وذلك عقب استحواذها على حصة غير مباشرة تبلغ 17.45% من مجموعة «مدن القابضة» (عبر شركتها التابعة والمملوكة لها بالكامل «مجموعة أدنيك»). وقد نجحت «الدار للعقارات»، من خلال صفقات الاستحواذ الاستراتيجية ومسار نموّها القوي، في ترسيخ مكانتها باعتبارها أكبر منصة متكاملة للخدمات العقارية في المنطقة، حيث تدير عقوداً نشطة تتجاوز قيمتها 3 مليارات درهم. وتشرف المنصة على إدارة ما يزيد عن 155 ألف وحدة سكنية، مسجّلةً نمواً بنسبة 15% خلال العامين الماضيين، فيما نجحت في مضاعفة المساحات القابلة للتأجير ضمن قطاعات التجزئة والمساحات مكتبية من الفئة الممتازة لتصل إلى مليوني متر مربع خلال الفترة ذاتها. وفي عام 2025، ارتفعت إيرادات المنصة إلى نحو 2.6 مليار درهم، محققة صافي أرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بقيمة 400 مليون درهم، ما يعكس مساهمتها المحورية في استراتيجية الشركة الرامية إلى تعزيز وتنويع تدفقات الدخل المستدامة على المدى الطويل.

- **الدار تعزز سيولتها المالية بطرح إضافي لصكوك خضراء بقيمة 290 مليون دولار على شريحتين**

بتاريخ 24 سبتمبر 2025، أعلنت الدار للعقارات الاستثمارية، التابعة للدار العقارية ، والتي تمتلك وتدير محفظة من العقارات المدرة للدخل بقيمة 30.7 مليار درهم (8.4 مليار دولار)، عن نجاحها في جمع 290 مليون دولار من خلال طرح إضافي لصكوكها الخضراء القائمة التي تستحق في عامي 2034 و2035. وقد فاق الإقبال على الإصدار حجم المعروض بواقع 2.8 مرة، إذ استقطب طلبات بقيمة 830 مليون دولار. واستقطب الإصدار اهتماماً واسعاً من المستثمرين الإقليميين والدوليين، حيث بلغت نسبتهم 52% و48% على التوالي من إجمالي التخصيص النهائي للصفقة.

- **الدار تطلق مجموعتها الحصرية لأسلوب الحياة المعاصر في جزيرة ياس**

بتاريخ 02 أكتوبر 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق أولى مجموعتها الحصرية لأسلوب الحياة المعاصر في جزيرة ياس من خلال «ياس ليفينج»، وهو مجمّع سكني عصري يطل على القناة المائية في قلب واحدة من أبرز الوجهات العصرية وأكثرها طلباً في دولة الإمارات. ويجمع المشروع بين التصميم العصري، والحياة المجتمعية، والمرافق الحديثة. وبفضل تصميمه المميز ومرافقه الترفيهية والعملية الحديثة، يرتقي المشروع بمعايير السكن الحضري ليقدّم خياراً استثنائياً لسكان جزيرة ياس. ويأتي «ياس ليفنج» كأحدث إضافة إلى الشركة الحصرية لأسلوب الحياة المعاصر بعد الإقبال الكبير من جانب المشترين على مشروعي «منارة ليفنج» و«نوران ليفنج» في جزيرة السعديات، حيث يرتكز على نفس المبادئ التصميمية التي تتميز بالطابع العمراني الفريد، والتخطيط المتكامل، مع إبراز تجربة الحياة المجتمعية وبأسعار مناسبة.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2025 (تتمة)

- **الدار تبيع كامل وحدات مجمّع «ياس ليفنج» وتحقق مبيعات تتجاوز قيمتها 1.3 مليار درهم**

بتاريخ 14 أكتوبر 2025، أعلنت الشركة عن بيع كامل وحدات مجمّعها السكني الجديد «ياس ليفنج» خلال أيام فقط من طرحه في السوق، محققةً مبيعات إجمالية تجاوزت قيمتها 1.3 مليار درهم إماراتي. يتميز مجمّع «ياس ليفنج» بموقعه الاستراتيجي في الجهة الشمالية الشرقية من جزيرة ياس وإطلالته الخلابة على القناة المائية، ويمثل أحدث إضافة إلى المجموعة الحصرية لأسلوب الحياة المعاصر من الشركة، وذلك في واحدة من أكثر وجهات أبوظبي حيويةً. استقطب المشروع اهتماماً لافتاً من شريحة واسعة ومتنوعة من العملاء والمستثمرين، الذين وجدوا فيه وجهة مثالية تجمع بين التصاميم العمرانية المبتكرة والمرافق الخدمية المتكاملة، فضلًا عن مكانه الاستراتيجي بالمقربة من أبرز المعالم الترفيهية على جزيرة ياس، مثل «ياس مول» و«حديقة ياس بارك» و«عالم وارنر براذرز أبوظبي» و«عالم فيراري» و«حلبة مرسى ياس».

- **الدار تطلق مجمع «ذا رو السعديات» السكني الحصري في قلب «المنطقة الثقافية في السعديات» بأبوظبي**

بتاريخ 23 أكتوبر 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق مشروع «ذا رو السعديات»، وهو مجمّع سكني حصري يُقدّم أسلوب حياة راقي ويتميز بموقعه الاستثنائي المُطل على متحف زايد الوطني ضمن المنطقة الثقافية في السعديات. صُمّم «ذا رو السعديات» بالتعاون مع «مجموعة بيارك إنجلز» (BIG)، ليُجسّد نموذجاً راقياً لتطوير المساحات الحضرية التي تحتفي بجمال المنطقة الثقافية عبر دمج اللمسات الفنية في تفاصيل الحياة اليومية. ويشكل المجمّع الوجهة الاجتماعية الأرقى في جزيرة السعديات، إذ يرتقي بمفاهيم المعيشة العصرية في قلب أكثر الوجهات جاذبية في أبوظبي، مقدّماً تجربة سكنية لا مثيل لها.

- **الدار تُطوّر وحدات سكنية جديدة مخصصة للإيجار في أبوظبي باستثمارات تبلغ 3.8 مليار درهم ضمن محفظة أصولها المدرة للدخل المتكرر**

بتاريخ 27 أكتوبر 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق سلسلة من المشاريع الجديدة في أبوظبي ضمن محفظة أصول «التطوير والاحتفاظ» وذلك عبر فئات العقارات السكنية والتجارية واللوجستية، وبقيمة إجمالية تبلغ 3.8 مليار درهم. وتعكس هذه الخطوة التزام الشركة بتعزيز ريادتها في سوق أبوظبي العقاري وتنويع عروضها في القطاع، إلى جانب دعم نمو محفظتها من الأصول المدرة للدخل المتكرر. وتأخذ هذه المشاريع قيمة محفظة الشركة من أصول «التطوير والاحتفاظ» قيد الإنشاء إلى نحو 17.6 مليار درهم، وهو ما يُعزز قدرة المجموعة على تحقيق نمو مستدام طويل الأجل. وفي هذه المناسبة، قال جاسم صالح بوصبيع، الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار: «تعكس استثماراتنا الجديدة الطلب القوي الذي نشهده على الوحدات السكنية للإيجار، والمساحات التجارية من الفئة الأولى والعقارات اللوجستية في أبوظبي. وتُشكّل استراتيجية التطوير والاحتفاظ ركيزةً أساسية لدفع عجلة النمو في الدار، إذ تفتح أمامنا إمكانات واسعة لتنمية محفظتنا المتنوعة من الأصول المُدرّة للدخل المتكرر على مستوى دولة الإمارات وذلك بالتوازي مع سعينا لتلبية الطلب الكبير على الأصول المُدارة بكفاءة عالية، والتي تشمل العقارات التجارية والسكنية واللوجستية ومرافق الضيافة والتجزئة والتعليم».

- **الدار تستحوذ على أصول لوجستية من مجموعة موانئ أبوظبي بقيمة 565 مليون درهم**

بتاريخ 12 نوفمبر 2025، أعلنت الشركة و«مناطق خليفة الاقتصادية أبوظبي - مجموعة كيزاد» التابعة لمجموعة موانئ أبوظبي (ADX: ADPORTS)، عن إتمام اتفاق تستحوذ بموجبه على أصلين صناعيين ولوجستيين بمعايير مؤسسية عالية الجودة مقابل 565 مليون درهم. يأتي هذا الاستحواذ في إطار مواصلة الدار توسيع محفظتها المدرّة للدخل المتكرر، وترسّخ استراتيجيتها الرامية إلى بناء منصة لوجستية متنوعة وتوسيع نطاقها لتغطي مختلف أنحاء دولة الإمارات. تشمل صفقة الاستحواذ، التي أُبرمت مع مجموعة موانئ أبوظبي»، مرفقين مشيدين حسب الطلب بمواصفات متقدمة ويُعتبران من المرافق الصناعية واللوجستية الأكثر تطوراً من نوعهما في المنطقة، طورتهما مجموعة كيزاد ومؤجّرين حالياً لشركتي «نون» و«إمتيل». ويعد مرفق «نون» أكبر مركز لتلبية طلبات التجارة الإلكترونية في دولة الإمارات، بينما يعدّ مرفق «إمتيل» واحداً من أكبر المصانع في العالم لإنتاج أنابيب الألياف البصرية والحلول الموصولة مسبقاً التي تخدم قطاع الاتصالات. ويمتدّ الأصلان على مساحة إجمالية تفوق 136,000 متر مربع، كما يوفران ارتباطاً مباشراً بكل من «ميناء خليفة» وشبكة «قطارات الاتحاد» والطرق السريعة الرئيسية، ما يضمن تحقيق كفاءة عالية في عمليات التوزيع على الصعيدين الإقليمي والدولي.

- **الدار تُطلِق مجمّع «ياس ريفا ريزيدنس» على القناة المائية في جزيرة ياس**

بتاريخ 18 نوفمبر 2025، أعلنت الشركة عن إطلاق «ياس ريفا ريزيدنس»، وهو مجمّع سكني نابض بالحياة يقع على ضفاف القناة المائية في جزيرة ياس، ويجسّد روح المغامرة وهدوء الحياة على الواجهة المائية في واحدة من أكثر الوجهات العصرية طلباً في دولة الإمارات. يقع المشروع على الساحل الشمالي لجزيرة ياس بجوار مجمّع الفلل «ياس ريفا» الذي حظي بإقبال كبير وبيعت كافة وحداته، ليقدّم مفهوماً جديداً للحياة على القناة المائية بتصميم مستوحى من أجواء المنتجعات، يمزج بين المغامرة والرفاهية والتواصل المجتمعي. ويستهدف هذا المجمّع السكني الأفراد الذين يبحثون عن التناغم بين الحركة والسكينة، حيث تبدأ الأيام بأنشطة مفعمة بالطاقة على المياه وتنتهي بلحظات هدوء وتأمل على الشاطئ.

- **الدار ومبادلة كابيتال تطلقان «الدار كابيتال»؛ منصة استثمارية رائدة تربط المستثمرين العالميين بفرص الأصول المادية في المنطقة**

بتاريخ 04 ديسمبر 2025، أعلنت الدار وشركة مبادلة كابيتال إطلاق منصة متخصصة في إدارة الاستثمارات تحت اسم «الدار كابيتال»، تهدف إلى ربط جهات الاستثمار المؤسسي العالمية بأفضل الفرص الاستثمارية في قطاعي العقارات والبنية التحتية عبر أسواق دولة الإمارات ومنطقة الخليج. تأتي هذه الخطوة استكمالًا لمسيرة شراكة استراتيجية بين الدار ومبادلة للاستثمار، حيث تجمع بين خبرة وريادة الدار في قطاع التطوير والاستثمار العقاري، والقدرات المؤسسية الاستثنائية التي تتمتع بها شركة مبادلة كابيتال في إدارة الصناديق والأصول البديلة وشبكة علاقاتها الواسعة مع المستثمرين العالميين. وتؤسس هذه الشراكة لمنصة مبتكرة ستشكل جسراً يربط الفرص الإقليمية الواعدة برؤوس الأموال الدولية، وسترسي معايير جديدة للحوكمة، والنطاق الاستثماري، والتعاون المؤسسي في المنطقة.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2025 (تتمة)

- **مبادلة والدار تطلقان مشروعاً استراتيجياً بقيمة تتجاوز 60 مليار درهم لتوسعة وتطوير المنطقة المالية في جزيرة الماريه**

بتاريخ 08 ديسمبر 2025، أعلنت شركة مبادلة للاستثمار، شركة الاستثمار السيادي في أبوظبي، والشركة ، عن إطلاق مشروع نوعي مشترك، لتطوير مرحلة جديدة ضمن التوسعة التي تشهدها جزيرة الماريه، في خطوة استراتيجية تمثّل نقلة نوعية في عملية تطوير ونمو منطقة الأعمال المالية الدولية، وتعزز مكانة أبوظبي على خريطة المال والأعمال العالمية بصفتها «عاصمة رؤوس الأموال».وتمتدّ منطقة شمال جزيرة الماريه التي تعد آخر منطقة غير مطوّرة في الجزيرة، على مساحة تقارب 500 ألف متر مربع، وتبلغ قيمتها التطويرية أكثر من 60 مليار درهم. وسيضم المشروع ما يزيد على 1.5 مليون متر مربع من المساحات المكتبية والسكنية، إلى جانب مرافق راقية للتجزئة والضيافة، في تجربة عمرانية متكاملة تدمج بسلاسة بين بيئة الأعمال والمجتمع ونمط الحياة العصري، مما يعزّز مرافق جزيرة الماريه، ويثري الخيارات العديدة التي تقدمها بوصفها مركزاً عالمياً للأعمال ووجهة راقية للعيش الفاخر.

إلى جانب العديد من الأحداث الجوهرية الأخرى التي تمّ الإفصاح عنها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية وعبر وسائل الإعلام المختلفة في حينه خلال العام 2025.

16.10 نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2023 و 2024 و 2025

قامت الشركة بتبني سياسة تسهم في جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات الوطنية والكوادر المؤهلة التي تسهم بدور أساسي وفعّال في دعم مسيرة الشركة، والتقدّم في مشاريعها وأعمالها، على نحو يعزّز من إمكانيات الشركة ومواردها، ويسهم في دعم مسيرة التطوّر التي تشهدها إمارة أبوظبي امتثالًا لنهج قيادتنا الرشيدة. وتجدّر الإشارة في هذا الصدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوطين خلال العام 2025. ويوضح الجدول التالي نسب التوطين الخاصة بالشركة للأعوام 2023 و 2024 و 2025:

السنة	2023	2024	2025
نسبة التوطين	%41.9	%43.1	%44.4

16.11 بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال العام 2025 مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة.

لم تقم الشركة بإبرام أي صفقات تبلغ قيمتها ما نسبته 5% أو أكثر من رأسمال الشركة خلال العام 2025 مع الأطراف ذات العلاقة.

16.12 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2025

تلتزم الشركة بتعزيز الابتكار، باعتباره عنصراً أساسياً يرتكز عليه نهجنا بأكمله. وبصفتنا جهة فاعلة وبارزة في مجال التطوير العقاري وتملك العقارات وإدارتها، فضلًا عن استثمارنا في محفظة تكنولوجيا العقارات (PropTech) المتنامية، فإن الشركة تدرك أنّ الابتكار حافز لتحقيق النمو المستدام، وقوة دافعة للأعمال والاقتصاد على حد سواء.

تكمن قناعة الشركة في أهمية تبني المبادرات والمشاريع الرائدة التي تتماشى مع احتياجات المجتمعات المحلية، والعملاء، والمساهمين، والمستثمرين، وموظفينا. ومن خلال هذا الالتزام، تكرّس الشركة جهودها لإنشاء بيئة استثمارية تتسم بالتنافسية والشفافية تهدف إلى تعزيز كفاءة القطاعات التي نعمل فيها. لا يكمن الهدف في استقطاب رؤوس الأموال فحسب، بل أيضاً في تعزيز الخبرة المهنية في هذه القطاعات. وفي هذا الصدد، ساهمت الشركة بشكل نشِط في العديد من المبادرات طوال عام 20232025 مع الحفاظ على التنسيق المستمر مع عملائها وشركائها في دولة الإمارات العربية المتحدة من الأفراد والمؤسسات والجهات الحكومية.

وسعيًا للابتكار المدفوع بالثقة وتحقيق الأهداف، تركز الشركة على المجالات التي تتوافق مع قيمها الأساسية وأولوياتها الاستراتيجية واحتياجات مجتمعاتها. واسترشاداً بتحليل شامل لركائزها الاستراتيجية وطموحاتها في الابتكار واتجاهات السوق السائدة، توجه الشركة جهودها إلى المجالات التي تتمتع بأكبر قدر من الإمكانات لتحقيق النمو القابل للتطوير وتحسين تقديم الخدمات لأصحاب المصلحة. وللذهاب إلى أبعد من طرح الأفكار وبهدف الابتكار بكل ثقة، يتم التركيز على مجالات محددة تتمحور حول قيمنا، وأعمالنا الأساسية، ومجتمعاتنا المحلية.

تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة الشركات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16.12 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2025 (تتمة)

وشملت مجالات أنشطتنا لعام 2025 ما يلي:

- **مشروع Net Zero (صافي الانبعاثات الصفري)** – دعم تحقيق الأهداف العلمية للشركة القائمة على إزالة الكربون،
- **الحلول المثلى** – إيجاد حلول ونماذج أعمال مبتكرة وفعّالة،
- **التطوير الذكي** – وضع تقنيات جديدة تتيح لنا البناء بكفاءة أكبر من دون المساس بالجودة.

وعلى مدار عام 2025، أشرف فريق الشركة المعني بالابتكار على تبني العديد من مبادرات الابتكار الرئيسية بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر:

- **الطباعة ثلاثية الأبعاد للبناء (3DCP)**

الانتقال من مرحلة التجربة إلى التنفيذ الكامل، حيث تم طباعة وحدة بوابة واحدة (Gatehouse Unit) بالكامل في ديسمبر 2025، مع جدول لإنجاز الوحدة الثانية في يناير 2026، بما يسهم في تعزيز كفاءة البناء وتسريع اعتماد التقنيات المتقدمة.

- **تحسين التربة لتعزيز كفاءة استخدام المياه**

اعتماد حل تحسين التربة القائم على البيوتشار (Biochar) بالتعاون مع HyveGeo لتقليل احتياجات الري وتحسين جودة المساحات الخضراء. ومن المقرر بدء التنفيذ في الربع الأول من عام 2026.

- **مبادرة تقليل استهلاك الطاقة والانبعاثات في البناء (Scaling)**

توسيع استخدام حلول تخزين الطاقة المتقدمة خلال عمليات البناء للحد من الاعتماد على مولدات الديزل، ما حقق وفورات ملموسة في تكاليف الوقود وخفض الانبعاثات الكربونية. وقد بدأ التوسع في الربع الثالث من عام 2025، مع دراسة تطبيقات إضافية في المشاريع المستقبلية.

- **مبادرة إعادة تدوير مياه البناء (Mruna)**

توسيع أنظمة إعادة تدوير مياه الصرف في 14 موقعاً للبناء خلال عام 2025، بما يتيح إعادة استخدام المياه المعالجة للري وكبح الغبار، مع تحقيق وفورات تتجاوز 48 مليون لتر من المياه خلال العام.

- **مبادرة إعادة تدوير النفايات المجتمعية والنفايات الإلكترونية**

استمرار تنفيذ برنامج إعادة التدوير المجتمعي، مع إضافة مسار خاص بالنفايات الإلكترونية، لدعم التخلص المسؤول من الأجهزة غير المستخدمة. وتعمل البنية التحتية لإعادة التدوير بكامل طاقتها، مع جدول لتركيب تقنيات الفرز المدعومة بالذكاء الاصطناعي في يناير 2026.

- **برنامج تحليلات البيانات المبتكرة (جزيرة ياس وامتدادات مدينة أبوظبي)**

توسيع برنامج تحليلات سلوك المستهلك والسوق من جزيرة ياس إلى مستوى إمارة أبوظبي، لدعم نمو الإيرادات، وتحسين أداء الأصول، وتعزيز تجربة العملاء. ويتم حالياً تقييم استخدامات تجريبية إضافية لعام 2026.

- **برنامج الابتكار الداخلي وتحدي تجربة العملاء (CX Challenge)**

تنفيذ برنامج ابتكار داخلي منظم يركز على تعزيز تجربة العملاء، حيث تم استقبال أكثر من 200 فكرة من الموظفين، وتم تطبيق أربعة حلول خلال عام 2025، مع مراجعة نهائية لمبادرات إضافية قيد التنفيذ.

التوقيع

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	مدير إدارة الرقابة الداخلية
السيد/ مارتن لي ايدلمان	السيد/ صوفيه العسكي	السيد/ حيدر نجم

اعتماد مجلس الإدارة

اعتُمِد من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2026/01) الذي انعقد بتاريخ 09 فبراير 2026

معالي/ محمد خليفة المبارك

رئيس مجلس الإدارة

التقرير الخاص بلجنة التدقيق وإدارة المخاطر

الملحق (1)

أعضاء اللجنة:
السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي

الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري

السيد/ علي راشد الراشدي

المدعوون بصفة دائمة:
السيد/ حيدر نجم

المدعوون بصفة متكررة:
السيد/ فيصل فلكناز

السيد/ أحمد طه

السيد/ محمد فايز خان

المدققون الخارجيون

عدد الاجتماعات: 8

الاجتماعات المنعقدة:
الجمعة 07 فبراير 2025

الخميس 13 فبراير 2025

الاثنين 28 أبريل 2025

الاثنين 5 مايو 2025

الجمعة 25 يوليو 2025

الاثنين 15 سبتمبر 2025

الاثنين 27 أكتوبر 2025

الخميس 25 ديسمبر2025

		اجتماعات اللجنة	
عضو مجلس الإدارة	المنصب	عدد الاجتماعات	الحضور الشخصي وعبر مايكروسوفت تيمز
السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي	رئيس اللجنة	8	8
الدكتور/ بخيت سعيد الكثيري	عضو	8	8
السيد/ علي راشد الراشدي	عضو	8	8

نظرة عامة على لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال
يكمن الدور الرئيسي للجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (اللجنة) في تقديم مراجعةٍ موضوعيةٍ وإسداء المشورة لمجلس الإدارة بشأن مسؤوليته الإشرافية فيما يتعلق بما يلي:

- نزاهة البيانات المالية وعملية إعداد التقارير المالية.
- استقلالية وكفاءة وأداء وأتعاب المدققين الخارجيين.
- فعالية وكفاءة أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر.
- كفاءة وأداء إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة.
- الامتثال للمتطلبات التنظيمية، بما في ذلك السياسات والإجراءات الداخلية ذات الصلة، وأنشطة الحوكمة الأخرى الخاصة بالشركة.

التقرير الخاص بلجنة التدقيق وإدارة المخاطر (تتمة)

ملخص الأنشطة التي تم الاضطلاع بها
تم تحديد المسؤوليات التفصيلية للجنة ضمن ميثاقها المعتمد من قبل مجلس الإدارة، وهي مصنفة ضمن الأدوار الستة التالية.

التقارير المالية	التدقيق الخارجي	الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر	المراجعة الداخلية	حوكمة الشركة	الامتثال

تشمل النتائج الرئيسية التي حققتها اللجنة خلال عام 2025 ما يلي:

التقارير المالية والتدقيق الخارجي - البيانات المالية

- تم تعيين إرنست ويونغ (EY) كمدقق حسابات خارجي للشركة للقيام بمراجعة القوائم المالية المرحلية ربع السنوية، وتدقيق القوائم المالية السنوية للسنة المالية 2025.
- مراجعة واعتماد جميع البيانات المالية المرحلية ربع السنوية والبيانات المالية الأولية لنهاية عام 2025، تمهيدًا لاعتمادها من قبل مجلس الإدارة
- مراجعة واعتماد البيانات المالية السنوية والتوصية لمجلس الإدارة بعرضها على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها.
- مراجعة ومناقشة نتائج التدقيق المالي مع الإدارة والمدققين الخارجيين (إرنست ويونغ)، بما في ذلك مدى ملاءمة السياسات والأساليب المحاسبية والإفصاحات الواردة في البيانات المالية، وكذلك التقارير المالية المقدمة إلى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- شملت الأنشطة التالية أنواع معاملات جوهرية تمت خلال العام:
  - الاستحواذ على الأصول والأعمال
  - أنشطة التمويل
  - تقييم العقارات الاستثمارية
  - ترجمة العمليات الأجنبية
  - ضريبة دخل الشركات
- قام المدقق الخارجي بإجراء تقييم للمخاطر لتحديد أهم المخاطر، وتم عرضها على اللجنة. وبناءً على توجيهات اللجنة، نفذ المدقق الخارجي إجراءات تدقيق متعددة وأصدر آراءً تؤكد الالتزام بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- تمت مناقشة وضمان معالجة وحل أي قضايا أو صعوبات واجهت شركة إرنست ويونغ أثناء أدائها لمهامها.
- عقدت اللجنة اجتماعات مع شركة إرنست ويونغ في غياب الإدارة خلال كل فترة إعداد تقارير، للتأكد من عدم وجود أي خلافات أو معوقات أثناء تنفيذ أعمال المراجعة والتدقيق، والحصول على تأكيد استقلاليتهم.
- تقييم ومراجعة أداء شركة إرنست ويونغ في تنفيذ أعمال المراجعة والتدقيق، والتحقق من استقلاليتها فيما يتعلق بجميع الخدمات غير المتصلة بالتدقيق المقدمة من قبلها، حسب الاقتضاء.

الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

- متابعة فعالية نظام الرقابة الداخلية من خلال عمليات مراجعة إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة.
- مراجعة ومناقشة إطار إدارة المخاطر المؤسسية، والمخاطر الرئيسية على مستوى الشركة، وتقبل المخاطر، ومؤشرات المخاطر، وعمليات التقييم.
- مراجعة نطاق عمل الإدارة والتقدم المحرز في ضوابط الرقابة الداخلية على التقارير المالية، بما يشمل أنشطة الدار العقارية، الدار للاستثمار، الدار للتطوير، الدار للمشاريع، الدار للتعليم، الدار ايستايتس، الدار للضيافة، وشركة بايفوت ككيانات مستقلة.
- مراجعة واعتماد رأي التدقيق الصادر عن شركة إرنست ويونغ بشأن ضوابط الرقابة الداخلية على التقارير المالية، تمهيدًا لاعتماده من قبل مجلس الإدارة.
- الإشراف على تنفيذ خطط العمل المتفق عليها الناتجة عن مراجعة ضوابط الرقابة الداخلية على التقارير المالية ونتائج إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة.

التدقيق الداخلي

- مراجعة واعتماد الهيكل التشغيلي المُوحّد لإدارة التدقيق الداخلي للمجموعة وإطار العمل الذي يهدف إلى مركزية وظيفة التدقيق الداخلي على مستوى مجموعة الدار، باستثناء شركتي سوديك والمحور (Pivot) تحت قيادة مدير التدقيق الداخلي للمجموعة، حيدر نجم.
- مراجعة واعتماد منهجية المخاطر الخاصة بإدارة التدقيق الداخلي للمجموعة، والتي تتضمن ركائز الدار الاستراتيجية على مستوى المجموعة، ومصفوفة تحديد أولويات المهام، وخطة التدقيق الداخلي السنوية القائمة على المخاطر على مستوى المجموعة وعلى مستوى التجمعات، إلى جانب الميزانيات التشغيلية والموارد البشرية المقابلة.
- الحفاظ على قنوات تواصل مفتوحة مع مدير إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة.
- مراجعة ومناقشة تقارير إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة، بما في ذلك التحقيقات وردود الإدارة ذات الصلة.
- مناقشة النتائج الرئيسية لعمليات التدقيق الداخلي المنجزة، والتحقق من موافقة الإدارة على معالجة ملاحظات التدقيق بشكل فوري.
- تقييم ومراجعة أداء إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة في تقديم خدماتها وأنشطتها.
- استكمال تقييم أداء مدير إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة وتقديم التوجيه والإرشاد المهني عند الاقتضاء.

حوكمة الشركة والامتثال

- مراجعة واعتماد إطار العمل التشغيلي للامتثال، والتخطيط لأنشطة الامتثال والميزانية التشغيلية المقابلة.
- مراجعة التقدم الدوري والملخص السنوي لأنشطة الامتثال.
- مراجعة واعتماد تقرير الحوكمة الخاص بالشركة المقدم إلى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية لاعتماده من قبل مجلس الإدارة.
- الإحاطة بالشكاوى المبلغ عنها وتقديم التوجيه اللازم بشأنها عند الاقتضاء.

التقرير مُعدّ بواسطة:

السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي

رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال









البيانات المالية

تقرير مجلس الإدارة 165
تقرير مدقق الحسابات المستقل 166
بيان المركز المالي الموحد 170
بيان الربح أو الخسارة الموحد 173
بيان الدخل الشامل الموحد 174
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد 175
بيان التدفقات النقدية الموحد 177
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة 180

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع («الشركة») وشركاتها التابعة (المشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في الصفحة رقم 170 من هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

معالي / محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
معالي / وليد أحمد المقرب المهيري	نائب رئيس مجلس الإدارة
معالي / محمد حسن السويدي	عضو مجلس الإدارة
معالي / سيف سعيد غباش (تم تعيينه في 19 مارس 2025)	عضو مجلس الإدارة
السيدة / صوفيا عبد اللطيف العسكي	عضو مجلس الإدارة
الدكتور/ بخيت سعيد بخيت سالم الكعبي (تم تعيينه في 19 مارس 2025)	عضو مجلس الإدارة
المهندس / حمد سالم محمد العامري	عضو مجلس الإدارة
السيد خليفة عبد الله خميس الرميثي (حتى 19 مارس 2025)	عضو مجلس الإدارة
السيد علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (حتى 19 مارس 2025)	عضو مجلس الإدارة

إبراء ذمة

يبرئ أعضاء مجلس الإدارة ذمة كل من الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من أية مسؤولية تتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

عن مجلس الإدارة



محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة
9 فبراير 2026

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي
لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع («الشركة»)، وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة»)، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية.

أساس إبداء الرأي
لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة *مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة* من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً *للقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)* («قواعد المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين») كما هو معمول به في عمليات تدقيق البيانات المالية للمنشآت ذات المصلحة العامة، إلى جانب متطلبات السلوك المهني ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا المهنية وفقاً لهذه المتطلبات ومتطلبات السلوك المهني الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة
إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكبر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل عام وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلًا حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية التعامل مع ذلك الأمر من خلال أعمال تدقيقنا موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة *مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة* من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات
يتطلب إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وضع أحكام جوهرية وإجراء تقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء المتعلقة بتطوير وبيع العقارات، لتحديد ما إذا كان يجب إدراج الإيرادات بمرور الوقت أو في فترة زمنية محددة، بعد الأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المجموعة قد أنشأت أصلًا عقارياً ليس له استخدام بديل، وما إذا كانت المجموعة تمتلك حقاً قابلًا للتنفيذ في المدفوعات المتعلقة بالأداء المكتمل في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في الإيضاحين رقم 3.11 و4 حول البيانات المالية الموحدة.

عندما يتم إدراج الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بإدراج إيرادات متناسبة مع ما تم استيفاؤه من التزامات الأداء في نهاية فترة التقارير المالية بناءً على نسبة التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكلفة المقدرة المرصودة في الميزانية.

تم تحديد عملية إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأحد أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية تقييم عملية استيفاء التزامات الأداء والأحكام الموضوعة أثناء تقييم توقيت إدراج الإيرادات.

يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم 4 للأحكام المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سوف يتم إدراجه.

قمنا بتحديد طبيعة وحجم الإجراءات التي يجب تنفيذها بمشاركة مدققي حسابات الشركات التابعة وقمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- الحصول على فهم للعملية التي نفذتها المجموعة لإدراج وقياس الإيرادات فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات من خلال مناقشة المسؤولين عن تنفيذ العملية وإجراء مراجعة للمعاملة؛
- تقييم الضوابط التي وضعتها المجموعة على عملية إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب وما إذا كانت تعمل بفعالية؛
- فحص عينة من العقود مع العملاء المتعلقة بتطوير وبيع العقارات وتقييم التزامات الأداء التي حددتها الإدارة وتحديد ما إذا كان يجب إدراج الإيرادات بمرور الوقت أو في فترة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية من خلال الإشارة إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود؛
- اختيار عينة من معاملات الإيرادات وتحديد درجة استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص الوثائق الداعمة؛
- فحص ميزانيات تكاليف المشاريع المعتمدة لعمليات تطوير العقارات الكبيرة الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة من إجمالي التكاليف المتكبدة إلى إجمالي التكاليف المقدرة المرصودة في الميزانية. بالنسبة لعينة من المشاريع، قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات التي سوف يتم إدراجها؛ و
- تقييم مدى كفاية الإفصاحات بما يتماشى مع متطلبات المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

بلغت قيمة محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 35,227 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 28,530 مليون درهم) وبلغ صافي الربح من إعادة تقييم الاستثمارات العقارية ما قيمته 1,306 مليون درهم (2024: 841 مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتستعين بمقيمين خارجيين لتحديد القيمة العادلة لكافة عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة الدخل للتقييم، بينما يتم استخدام منهجية التقييم المتبقي للاستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية، ومعدلات الرسملة، ومعدلات الخصم.

يتضمن التقييم تقديرات جوهرية غير مؤكدة ويعتمد على عدد من الافتراضات. يستدعي وجود تقديرات جوهرية غير مؤكدة تركيزاً خاصاً أثناء التدقيق، حيث يمكن أن يؤدي أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة إلى أخطاء مادية في البيانات المالية الموحدة.

لقد حددنا تقييم الاستثمارات العقارية كأحد أمور التدقيق الهامة باعتبار أنه يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على منهجيات التقييم من المستوى 3 التي تتطلب من الإدارة وضع تقديرات وأحكام جوهرية أثناء تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. يرجى الرجوع إلى الإيضاحين رقم 4 و7 للإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية.

قمنا بتحديد طبيعة وحجم الإجراءات التي يجب تنفيذها بمشاركة مدققي حسابات الشركات التابعة وقمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- تقييم الضوابط على عملية تقييم الاستثمارات العقارية لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب؛
- تقييم كفاءة ومؤهلات المقيمين الخارجيين ومراجعة شروط التعاقد معهم لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق؛
- مطابقة مبالغ القيمة العادلة المدرجة في تقارير المقيمين الخارجيين مع المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي الموحد؛
- مراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي قيمها المقيمون الخارجيون، بالإضافة إلى إشراك خبراء تقييم العقارات الداخليين لدينا في مراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كانت عملية تقييم العقارات قد تمت وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- مراجعة تحليلات الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛ و
- تقييم مدى كفاية الإفصاحات بما يتماشى مع متطلبات المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة والتقرير السنوي بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير تدقيقنا، ونتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولن نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، ومن خلال تلك القراءة تقييم ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهرية. وفي حال أنه، توصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى بناءً على الأعمال التي قمنا بها، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

عند اطلاعنا على التقرير السنوي، إذا تبين لنا وجود خطأ مادي فيه، فنحن مطالبون بإبلاغ مسؤولي الحوكمة بالأمر.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً للأحكام المعنية من عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 (بصيغته المعدلة)، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس محاسبي، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك حالة جوهرية من عدم التأكد تتعلق بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. إذا توصلنا إلى استنتاج أن هناك حالة جوهرية من عدم التأكد، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- تخطيط وإجراء عملية تدقيق حسابات المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة واستخدامها كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لغرض تدقيق حسابات المجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نقوم بالتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمور أخرى، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة، والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، ويتم إبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر أنها قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والضوابط المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير الموضوعة، حيثما يتطبق.

ومن تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدقق الحسابات، إلا إذا كانت القوانين أو التشريعات تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة جداً، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة عن الافصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 (بصيغته المعدلة)، إلى ما يلي بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025:

1) لقد حصلنا على جميع المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

2) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 (بصيغته المعدلة)، والنظام الأساسي للشركة؛

3) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛

4) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للمجموعة؛

5) تم إدراج الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية ضمن الإيضاحات رقم 3 و8 و9 حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل المشتريات والاستثمارات التي قامت بها المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025؛

6) يبين الإيضاح رقم 38 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛

7) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 (بصيغته المعدلة) أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025؛ و

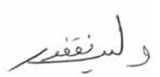
8) يبين الإيضاح رقم 43 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة.

وعلاوة على ذلك، وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم (88) لسنة 2021 في شأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة لرقابة الجهاز، فإننا نشير فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، إلى أنه لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي المادية، لأي من أحكام القوانين واللوائح والتعاميم التالية كما هو مناسب، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو بياناتها المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2025:

1) النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2025؛ و

2) الأحكام ذات الصلة من القوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها التي تنظم عمليات المجموعة.

عن إرنست ويونغ



وليد نقفور
رقم القيد 5479

9 فبراير 2026

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

البيانات المالية

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025

	إيضاح	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	5	**7,024,300**	6,709,415
موجودات غير ملموسة والشهرة	6	**1,788,598**	1,771,308
استثمارات عقارية	7	**35,226,772**	28,529,885
استثمارات في شركات زميلة وشركات ائتلاف	8	**147,012**	204,182
استثمارات في موجودات مالية	9	**1,343,821**	919,552
موجودات مالية مشتقة	24	**176,160**	–
ذمم تجارية مدينة وموجودات أخرى	11	**817,027**	649,520
موجودات الضريبة المؤجلة	11.8	**104,403**	69,702
إجمالي الموجودات غير المتداولة		**46,628,093**	38,853,564
الموجودات المتداولة			
قطع أراضي محتفظ بها للبيع	12	**6,692,691**	7,151,391
أعمال تطوير قيد التنفيذ	13	**12,014,383**	7,604,170
مخزون	14	**308,823**	493,560
استثمارات في موجودات مالية	9	**129,993**	4,013
موجودات العقود	10	**9,241,204**	4,448,822
ذمم تجارية مدينة وموجودات أخرى	11	**13,224,011**	12,044,191
نقد وأرصدة لدى البنوك	15	**21,335,292**	15,135,993
إجمالي الموجودات المتداولة		**62,946,397**	46,882,140
إجمالي الموجودات		**109,574,490**	85,735,704

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

	إيضاح	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	16	**7,862,630**	7,862,630
احتياطي نظامي	17.1	**3,931,315**	3,931,315
احتياطي التحوط	24	**132,759**	148,945
احتياطي إعادة تقييم الاستثمار	17.3	**(7,076)**	(7,225)
احتياطي إعادة تقييم الموجودات	17.4	**117,366**	73,623
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	17.5	**(800,411)**	(834,999)
أرباح محتجزة		**29,510,612**	23,718,642
حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة		**40,747,195**	34,892,931
أداة حقوق ملكية مختلطة	18	**1,815,647**	1,815,647
الحقوق غير المسيطرة	46	**6,189,148**	6,087,330
إجمالي حقوق الملكية		**48,751,990**	42,795,908
المطلوبات غير المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة محددة الاستحقاق	19	**14,017,121**	5,430,838
قروض بنكية	20	**9,857,438**	8,904,850
محتجزات دائنة	21	**1,077,372**	591,339
مطلوبات عقود الإيجار	22	**1,148,896**	919,301
مكافآت الموظفين	23	**444,663**	404,248
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	26	**3,972,653**	3,393,644
مطلوبات الضريبة المؤجلة	11.9	**406,315**	212,159
مطلوبات مالية مشتقة	24	**–**	18,393
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		**30,924,458**	19,874,772

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

	إيضاح	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
المطلوبات المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة محددة الاستحقاق	19	**144,500**	1,430,324
قروض بنكية	20	**1,168,129**	620,445
محتجزات دائنة	21	**797,590**	815,939
مطلوبات عقود الإيجار	22	**164,272**	89,873
دفعات مقدمة من عملاء	25	**1,002,405**	814,990
مطلوبات العقود	10	**9,848,387**	7,656,148
ضريبة الدخل الدائنة	35	**1,011,156**	268,259
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	26	**15,761,603**	11,369,046
إجمالي المطلوبات المتداولة		**29,898,042**	23,065,024
إجمالي المطلوبات		**60,822,500**	42,939,796
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		**109,574,490**	85,735,704

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ إعداد التقارير المعمول بها في التقارير المالية، فإن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان الربح أو الخسارة الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	إيضاح	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
إيرادات ودخل الإيجار	27	**33,818,316**	22,998,382
تكاليف مباشرة	28	**(22,242,992)**	(14,953,241)
إجمالي الربح		**11,575,324**	8,045,141
مصاريف بيع وتسويق	29	**(133,325)**	(129,400)
مصاريف عمومية وإدارية			
تكاليف الموظفين	30.2	**(761,866)**	(679,322)
استهلاك وإطفاء	5,6	**(638,944)**	(578,832)
المخصصات، الانخفاض في القيمة والتخفيضات في القيمة، صافي	31	**(459,871)**	(199,186)
أخرى	30.1	**(620,505)**	(540,727)
ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي	7	**1,305,606**	841,477
ربح من استبعاد استثمارات عقارية	7	**38,618**	81,286
الحصة من نتائج شركات زميلة وشركات ائتلاف	8	**173**	(1,903)
الدخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	9	**119,566**	48,972
إيرادات تمويل	32	**847,883**	715,396
تكاليف تمويل	33	**(1,396,981)**	(943,415)
إيرادات أخرى	34	**88,489**	199,630
الربح قبل الضريبة		**9,964,167**	6,859,117
مصاريف ضريبة الدخل	35	**(1,130,586)**	(355,178)
الربح للسنة		**8,833,581**	6,503,939
العائد إلى:			
حاملي أسهم الشركة		**7,610,886**	5,596,252
الحقوق غير المسيطرة	46.2	**1,222,695**	907,687
		8,833,581	6,503,939
العوائد الأساسية والمخفضة للسهم الواحد (بالدرهم)	36	**0.955**	0.699

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	إيضاح	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
الربح للسنة		**8,833,581**	6,503,939
الدخل الشامل الآخر			
البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:			
فروق الصرف عند تحويل العمليات الأجنبية	17	**61,560**	(496,343)
صافي الحركة في أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة	24,33	**(18,366)**	(18,366)
البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
فائض إعادة التقييم من تحويل أصل من ممتلكات وآلات ومعدات إلى استثمارات عقارية	5	**43,743**	–
ربح القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9.1	**149**	1,565
الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة		**87,086**	(513,144)
إجمالي الدخل الشامل للسنة		**8,920,667**	5,990,795
العائد إلى:			
حاملي أسهم الشركة		**7,673,180**	5,283,257
الحقوق غير المسيطرة	46.2	**1,247,487**	707,538
		8,920,667	5,990,795

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	رأس المال ألف درهم	احتياطي نظامي ألف درهم	احتياطي التحوط ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الاستثمار ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة ألف درهم	أداة حقوق ملكية مختلطة ألف درهم	الحقوق غير المسيطرة ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
كما في 1 يناير 2025	7,862,630	3,931,315	148,945	(7,225)	73,623	(834,999)	23,718,642	34,892,931	1,815,647	6,087,330	42,795,908
الربح للسنة	–	–	–	–	–	–	7,610,886	7,610,886	–	1,222,695	8,833,581
الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة	–	–	(16,186)	149	43,743	34,588	–	62,294	–	24,792	87,086
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة	–	–	(16,186)	149	43,743	34,588	7,610,886	7,673,180	–	1,247,487	8,920,667
توزيعات أرباح (إيضاح 37)	–	–	–	–	–	–	(1,454,586)	(1,454,586)	–	–	(1,454,586)
قسيمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 18)	–	–	–	–	–	–	(103,289)	(103,289)	–	–	(103,289)
توزيعات أرباح معلن عنها من قبل شركة تابعة مقابل أسهم ممتازة وعادية (إيضاح 46.3)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(55,898)	(55,898)
مساهمة رأسمالية إضافية من الحقوق غير المسيطرة (إيضاح 46.6)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	557,176	557,176
سداد رأس المال المساهم به وتوزيعات الأرباح من قبل شركة تابعة إلى الحقوق غير المسيطرة	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(22,457)	(22,457)
الحقوق غير المسيطرة الناشئة عن الاستحواذ على موجودات (الإيضاحين رقم 7.1(1) و(2))	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,089,724	1,089,724
الاستحواذ على حقوق غير مسيطرة (الإيضاحين 46.4 و46.5)	–	–	–	–	–	–	(261,041)	(261,041)	–	(2,708,313)	(2,969,354)
استبعاد شركات تابعة	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(5,901)	(5,901)
كما في 31 ديسمبر 2025	**7,862,630**	**3,931,315**	**132,759**	**(7,076)**	**117,366**	**(800,411)**	**29,510,612**	**40,747,195**	**1,815,647**	**6,189,148**	**48,751,990**

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

	رأس المال ألف درهم	احتياطي نظامي ألف درهم	احتياطي التحوط ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الاستثمار ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة ألف درهم	أداة حقوق ملكية مختلطة ألف درهم	الحقوق غير المسيطرة ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
كما في 1 يناير 2024	7,862,630	3,931,315	165,130	(8,790)	73,623	(536,624)	19,577,817	31,065,101	1,815,647	5,302,298	38,183,046
الربح للسنة	–	–	–	–	–	–	5,596,252	5,596,252	–	907,687	6,503,939
الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة	–	–	(16,185)	1,565	–	(298,375)	–	(312,995)	–	(200,149)	(513,144)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة	–	–	(16,185)	1,565	–	(298,375)	5,596,252	5,283,257	–	707,538	5,990,795
توزيعات أرباح (إيضاح 37)	–	–	–	–	–	–	(1,336,648)	(1,336,648)	–	–	(1,336,648)
قسيمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 18)	–	–	–	–	–	–	(103,289)	(103,289)	–	–	(103,289)
توزيعات أرباح معلن عنها من قبل شركة تابعة مقابل أسهم ممتازة وعادية (إيضاح 46.3)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(78,291)	(78,291)
سداد رأس المال المساهم به وتوزيعات الأرباح من قبل شركة تابعة إلى الحقوق غير المسيطرة	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(154,775)	(154,775)
مساهمة إضافية من الحقوق غير المسيطرة (إيضاح 46.6)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	311,070	311,070
الاستحواذ على حقوق غير مسيطرة	–	–	–	–	–	–	(15,490)	(15,490)	–	(510)	(16,000)
كما في 31 ديسمبر 2024	7,862,630	3,931,315	148,945	(7,225)	73,623	(834,999)	23,718,642	34,892,931	1,815,647	6,087,330	42,795,908

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	إيضاح	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
الأنشطة التشغيلية			
الربح للسنة قبل الضريبة		**9,964,167**	6,859,117
تعديلات لتسوية الربح قبل الضريبة مع صافي التدفقات النقدية:			
استهلاك وإطفاء	5,6	**717,179**	620,727
إيرادات تمويل	32	**(847,883)**	(715,396)
تكاليف تمويل	33	**1,396,981**	943,415
ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي	7	**(1,305,606)**	(841,477)
الحصة من نتائج شركات زميلة وشركات ائتلاف	8	**(173)**	1,903
المخصصات، الانخفاض في القيمة والتخفيضات في القيمة، صافي	31	**459,871**	199,186
ربح من استبعاد استثمارات عقارية	7	**(38,618)**	(81,286)
ربح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		**(5,835)**	–
استبعاد شركة تابعة وشركات ائتلاف		**27,788**	–
إيرادات من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	9	**(119,566)**	(48,972)
مخصص مكافآت الموظفين	23	**106,776**	136,299
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التحركات في رأس المال العامل		**10,355,081**	7,073,516
الحركة في رأس المال العامل:			
الزيادة في الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى		**(2,083,981)**	(2,827,668)
الزيادة في أعمال التطوير قيد التنفيذ، المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع		**(3,192,949)**	(1,585,935)
الزيادة في موجودات العقود		**(4,792,382)**	(2,573,082)
النقص في المحتجزات الدائنة		**463,533**	161,916
النقص في المبالغ المدفوعة مقدماً والودائع من العملاء		**63,596**	876,186
النقص في مطلوبات العقود		**2,079,521**	1,847,318
النقص في الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى		**5,728,204**	2,300,524
النقد الناتج من العمليات		**8,620,623**	5,272,775
مكافآت الموظفين المدفوعة	23	**(85,578)**	(111,068)
ضريبة الدخل المدفوعة	35	**(308,822)**	(38,964)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		**8,226,223**	5,122,743

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

	إيضاح	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		**8,226,223**	5,122,743
الأنشطة الاستثمارية			
دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات	5	**(602,633)**	(635,014)
دفعات لشراء موجودات غير ملموسة	6	**(173,440)**	(60,612)
إضافات إلى استثمارات عقارية	7	**(1,506,712)**	(1,466,626)
متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات	5,7	**132,106**	364,286
الاستحواذ على شركات تابعة، صافي النقد المستحوذ عليه	47	**(41,038)**	–
إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة		**12,156**	–
الحركة في ودائع لأجل بتواريخ استحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر		**190,265**	(111,455)
استثمار في موجودات مالية		**(574,751)**	(243,504)
متحصلات من استحقاق سندات خزينة		**138,653**	125,047
استثمارات في أسهم خزينة		**(255,209)**	(63,570)
الحركة في أرصدة بنكية مقيدة		**(2,451,156)**	1,953,176
متحصلات من / (استثمارات في) شركات زميلة وشركات ائتلاف		**45,822**	(50,214)
إيرادات تمويل مستلمة		**836,007**	756,447
توزيعات نقدية من موجودات مالية		**301,216**	81,786
صافي النقد المدفوع مقابل الاستحواذ على موجودات		**(1,251,453)**	(270,200)
مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء استثمارات عقارية قيد التطوير		**(486,455)**	(1,885,858)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		**(5,686,622)**	(1,506,311)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

	إيضاح	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض بنكية	20	**17,121,190**	10,310,525
متحصلات من صكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة محددة الاستحقاق	19	**6,609,272**	1,824,553
سداد قروض بنكية	20	**(16,461,398)**	(7,189,238)
سداد صكوك غير قابلة للتحويل	19	**(1,380,872)**	(455,878)
سداد الجزء الأساسي من مطلوبات عقود الإيجار	22	**(142,089)**	(80,032)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(1,270,365)**	(872,878)
توزيعات أرباح مدفوعة	37	**(1,454,586)**	(1,336,648)
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحقوق غير المسيطرة		**(73,693)**	(233,066)
قسيمة مدفوعة على استثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة	18	**(103,289)**	(103,289)
مساهمة رأسمالية إضافية من الحقوق غير المسيطرة		**83,824**	311,070
متحصلات من تسوية مشتقات		**–**	11,525
دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع		**(404,455)**	(424,673)
التغير في حصة ملكية شركة تابعة		**(1,133,295)**	(16,000)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		**1,390,244**	1,745,971
صافي الزيادة في النقد وما يعادله		**3,929,845**	5,362,403
النقد وما يعادله في 1 يناير	15	**10,222,652**	4,963,096
تأثير التغيرات في معدلات صرف العملات الأجنبية		**8,563**	(102,847)
النقد وما يعادله في 31 ديسمبر	15	**14,161,060**	10,222,652

يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم 44 للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1 معلومات عامة

تمت الموافقة على إنشاء شركة الدار العقارية ش.م.ع («الشركة» أو «الدار») بموجب القرار رقم (16) لسنة 2004 الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في 12 أكتوبر 2004. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب القرار الوزاري رقم (59) لسنة 2005 الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 23 فبراير 2005.

يقع مقر الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب 51133، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

إن الشركة القابضة للمجموعة هي شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع («الشركة الأم») المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

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

2 اعتماد المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.1 المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الفعالة للسنة الحالية

قامت المجموعة للمرة الأولى بتطبيق بعض المعايير والتعديلات، الفعالة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة باعتماد أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يصبح فعالًا بعد.

عدم قابلية صرف العملات الأجنبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21

بالنسبة لفترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 – عدم قابلية صرف العملات الأجنبية: تأثيرات التغيرات في معدلات صرف العملات الأجنبية، كيف يتوجب على المنشأة تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وكيف ينبغي عليها تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية الصرف. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيف تؤثر، أو كيف من المتوقع أن تؤثر العملة التي لا يمكن صرفها إلى عملة أخرى على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

2.2 المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير فعالة بعد

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها، ولكنها غير فعالة بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة موضحة أدناه. لدى المجموعة النية في اعتماد هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1 *عرض البيانات المالية*. يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، ويشمل ذلك المجاميع الرئيسية والفرعية. وعلاوة على ذلك، يتوجب على المنشآت تصنيف كافة الإيرادات والمصاريف ضمن بيان الربح أو الخسارة إلى واحدة من الفئات الخمس التالية: التشغيلية، الاستثمارية، التمويلية، ضرائب الدخل، العمليات المتوقفة، حيث تعتبر الفئات الثلاث الأولى منها جديدة.

كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة حديثاً من قبل الإدارة، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصاريف، كما يتضمن متطلبات جديدة لتجميع المعلومات المالية وتصنيفها استناداً إلى «الأدوار» المحددة للبيانات المالية الأولية والايضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 *بيان التدفقات النقدية*، والتي تشمل تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من «الربح أو الخسارة» إلى «الربح أو الخسارة التشغيلية» وإزالة خيار تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، كانت هناك تعديلات لاحقة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري مفعول التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18 والمعايير الأخرى لفترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، ولكن يسمح بالتطبيق المبكر ويتوجب الإفصاح عنه. سوف يتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18 بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي ستحدثها التعديلات على البيانات المالية الموحدة الأولية والايضاحات حول البيانات المالية الموحدة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 19، الذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الإدراج والقياس والعرض الواردة في المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى. من أجل أن تكون المنشأة مؤهلة، يجب عليها أن تكون شركة تابعة في نهاية فترة التقارير المالية على النحو المحدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة ويجب أن يكون لديها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد بيانات مالية موحدة، متاحة للاستخدام العام، تتوافق مع المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

سوف يصبح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 19 فعالًا لفترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر.

باعتبار أنه يتم تداول أدوات حقوق ملكية المجموعة في سوق عامة، فهي لا تعتبر مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 19.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

2 اعتماد المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

2.2 المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير فعالة بعد (تتمة)

تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7

في مايو 2024، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تتضمن التعديلات:

- توضيح بأنه يتم استبعاد الالتزام المالي في «تاريخ التسوية» وإدخال خيار وضع سياسة محاسبية (إذا تم استيفاء شروط معينة) حول استبعاد المطلوبات المالية التي تمت تسويتها باستخدام نظام دفع إلكتروني قبل تاريخ التسوية؛
- توجيهات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ذات الميزات البيئية والاجتماعية وميزات حوكمة الشركات والميزات المشابهة؛
- توضيحات حول ما يشكل «ميزات عدم حق الرجوع» وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً؛
- إدخال متطلبات الإفصاح للأدوات المالية ذات الميزات المحتملة ومتطلبات إفصاح إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

سوف تكون التعديلات فعالة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026 مع السماح بالتطبيق المبكر لتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط. لا تتوقع المجموعة أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – المجلد 11

في يوليو 2024، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تسعة تعديلات ضيقة النطاق كجزء من الصيانة الدورية التي يجريها على المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تشمل التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين التناسق في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 1 اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية: الإفصاح والإرشادات المرافقة حول تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيانات التدفقات النقدية.

سوف تكون التعديلات فعالة لفترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر ويتوجب الإفصاح عنه.

لا يُتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7

في ديسمبر 2024، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7 العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة. تنطبق التعديلات فقط على العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة؛ تتضمن التعديلات:

- توضيح تطبيق متطلبات «الاستخدام الخاص» للعقود التي تقع داخل النطاق؛
- تعديل متطلبات التعيين للبند المتحوط له في علاقة التحوط للتدفقات النقدية للعقود التي تقع داخل النطاق؛
- إضافة متطلبات إفصاح جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي والتدفقات النقدية للشركة.

سوف تدخل التعديلات حيز التنفيذ لفترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يتوجب الإفصاح عنه. يجب تطبيق التعديلات المتعلقة باستثناء «الاستخدام الخاص» بأثر رجعي، بينما يجب تطبيق تعديلات محاسبة التحوط بشكل مستقبلي على علاقات التحوط الجديدة المعينة من تاريخ التطبيق المبدئي. بالإضافة إلى ذلك، يجب تطبيق تعديلات الإفصاح الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7 إلى جانب التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. إذا لم تقم المنشأة بإعادة إدراج معلومات المقارنة، فعندها لا يمكنها عرض إفصاحات المقارنة.

لا تتوقع المجموعة أن يكون للتعديلات تأثير مادي على بياناتها المالية الموحدة.

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية، والأحكام المعمول بها من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 (بصيغته المعدلة).

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية، والاستثمارات في الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والاستثمارات في الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والأدوات المالية المشتقة، والمدفوعات على أساس الأسهم التي يتم إدراجها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية، كما هو موضح ضمن السياسات المحاسبية المعنية الواردة أدناه.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سوف يتم استلامه عند بيع أصل أو سوف يتم دفعه مقابل تحويل التزام في معاملة منظمة بين المتعاملين في السوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان يمكن ملاحظة هذا السعر بشكل مباشر أو تقديره باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة لأصل أو التزام مالي، تأخذ المجموعة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام، في حال أخذ المتعاملون في السوق تلك الخصائص في الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و/أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات المدفوعات على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 2، ومعاملات الإيجار التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل القيمة القابلة للتحقيق الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 2 *المخزون* أو القيمة قيد الاستخدام الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 36 *الانخفاض في قيمة الموجودات*.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 1 أو 2 أو 3 استناداً إلى أي درجة يمكن ملاحظة مدخلات قياسات القيمة العادلة، ومدى أهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة ككل، والتي تم تقديم وصف حولها على النحو التالي:

- إن مدخلات المستوى 1 هي الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة والتي يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- إن مدخلات المستوى 2 هي مدخلات، بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى 1، والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)؛ و
- إن مدخلات المستوى 3 هي المدخلات غير القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام والتي يتم اشتقاقها باستخدام أساليب التقييم.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 أساس الإعداد (تتمة)

يتم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي (درهم)، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة، ويتم تقريب كافة القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) ما لم يشار إلى خلاف ذلك. يتم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح رقم 3.14.

تقدم البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة تتعلق بالفترة السابقة. بالإضافة إلى ذلك، تعرض المجموعة بيان مركز مالي إضافي في بداية الفترة السابقة عندما يكون هناك تطبيق لسياسة محاسبية بأثر رجعي، أو عند إجراء عملية إعادة إدراج بأثر رجعي، أو عند إعادة تصنيف بنود في البيانات المالية الموحدة.

3.2 الاستمرارية

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية الموحدة، توقع معقول بامتلاك المجموعة لموارد كافية لمواصلة عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، واصلوا اعتماد مبدأ الاستمرارية أثناء إعداد البيانات المالية الموحدة.

3.3 أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2025. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال نفوذها على الجهة المستثمر فيها. بشكل محدد، تمتلك المجموعة سيطرة على الجهة المستثمر فيها إذا، وفقط إذا، كان لدى المجموعة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها (أي، الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)
- التعرض، أو الحقوق، في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام نفوذها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

بشكل عام، هناك فرضية تنص على أن امتلاك غالبية حقوق التصويت هو أمر يؤدي إلى السيطرة. لدعم هذه الفرضية، وعندما تمتلك المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة في الجهة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة أثناء تقييم ما إذا كان لديها نفوذ على الجهة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- حجم امتلاك المجموعة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها المجموعة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن المجموعة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه اتخاذ قرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها نفوذ على الجهة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف إلى وجود تغييرات في عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المذكورة أعلاه. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة إلى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يتم تحديد الحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة فيها. يمكن قياس تلك الحقوق للمساهمين غير المسيطرين والتي تمثل حصص ملكية حالية تمنح حامليها حصة نسبية من صافي الموجودات عند التصفية، مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة النسبية للحقوق غير المسيطرة من القيمة العادلة للموجودات القابلة للتحديد. يتم اتخاذ خيار القياس بشكل فردي لكل عملية قياس. يتم قياس الحقوق غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. بعد عملية الاستحواذ، يعتبر المبلغ الدفتري لحقوق غير المسيطرة بمثابة قيمة تلك الحقوق عند الإدراج المبدئي بالإضافة إلى حصة الحقوق غير المسيطرة من التغيرات اللاحقة في حقوق الملكية.

ينسب الربح أو الخسارة وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى حاملي أسهم الشركة الأم للمجموعة وإلى الحقوق غير المسيطرة، حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف جعل سياساتها المحاسبية المتبعة متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة عند التوحيد.

تتم المحاسبة عن التغير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. يتم تعديل المبلغ الدفتري لحصص المجموعة والحقوق غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصهم النسبية في الشركات التابعة. يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي يتم تعديل الحقوق غير المسيطرة به والقيمة العادلة للاعتبار المدفوع أو المستلم مباشرة ضمن حقوق الملكية وينسب إلى مالكي الشركة.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات، والحقوق غير المسيطرة، وأي مكونات أخرى من حقوق الملكية، بينما يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، يتم إدراج الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد ضمن الربح أو الخسارة ويتم احتسابها كالفرق بين (1) إجمالي القيمة العادلة للاعتبار المستلم والقيمة العادلة لأية حصة محتفظ بها؛ و (2) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ناقصاً مطلوبات الشركة التابعة وأي من الحقوق غير المسيطرة. يتم احتساب كافة المبالغ المدرجة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر والمتعلقة بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة ذات الصلة بشكل مباشر (يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو يتم تحويلها إلى فئة أخرى ضمن حقوق الملكية كما هو مطلوب/مسموح به في المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية القابلة للتطبيق). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة سابقاً في تاريخ فقدان السيطرة بمثابة القيمة العادلة عند الإدراج المبدئي للمحاسبة اللاحقة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، كما هو مناسب، أو التكلفة عند الإدراج المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 أساس التوحيد (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة التشغيلية الجوهرية للشركة ونسبة الملكية الفعلية فيها:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	2025	2024		
شركات تابعة عاملة				
الدار للتعليم – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية وإدارتها
أكاديميات الدار – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية وإدارتها
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المنشآت التي تقدم خدمات الفنادق والضيافة وإدارتها
مراسي الدار ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافئ والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
بروفيس ريل استيت بروكرز ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	تملك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
بروفيس انترناشيونال ليمتد	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	الأنشطة العقارية
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م	**%65.20**	%65.20	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	**%88.10**	%88.10	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في الموجودات العقارية وإدارتها والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	**%88.10**	%88.10	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة لإدارة أصول خاصة
خدمة – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
قرية السعديات السكنية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%88.10**	%88.10	الإمارات العربية المتحدة	قرية سكنية
صكوك الدار(رقم 1) ليمتد	**%88.10**	%88.10	جزر كايمان	شركة تمويل
صكوك الدار(رقم 2) ليمتد	**%88.10**	%88.10	جزر كايمان	شركة تمويل
صكوك الدار للاستثمار العقاري ليمتد	**%88.10**	%88.10	جزر كايمان	شركة تمويل
كلاود سبيسز – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
سي 2 آي هولدينج ليمتد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
سي 2 آي هولدينج شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار لايف ستايل – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفس مارينا – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
أدفانسد لخدمات العقارات – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات العقارات
الدار للمشاريع الدولية القابضة آر إس سي المحدودة	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة مقيدة النطاق
الدار للمشاريع ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة المشاريع
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م (سوديك)	**%59.90**	%59.90	مصر	تطوير العقارات
تصاريح للخدمات الهندسية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	استشارات التطوير
الدار لإدارة الاستثمارات المحدودة	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار لوجيستيك – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%88.10**	%88.10	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 أساس التوحيد (تتمة)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية 2025	نسبة الملكية الفعلية 2024	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
ذا جيتواي للخدمات الهندسية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	استشارات التطوير
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م	**%91.40**	%91.40	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ الاستثمار في المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م	**%91.40**	%91.40	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ الاستثمار في المشاريع العقارية
السعديات قروف – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق
شركة سبارك للخدمات الأمنية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة للمباني
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
فالكون للاستثمارات ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
ساغا أو ايه م.د.س.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
مدرسة الشهب الخاصة – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات تعليمية
توافق لتطوير المشاريع العقارية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%61.70**	%61.70	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
مركز أبوظبي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%61.70**	%61.70	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار اللوجستية القابضة المحدودة	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
الدار هانسيل اس بي في ريستركتد ليمتد (إيضاح 46.4)	**–**	%51	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات نطاق مقيد
كونفلوينس بارتنرز (إتش كيو) آر إس سي ليمتد	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
المارية العقارية القابضة المحدودة	**%88.13**	%52.86	الإمارات العربية المتحدة	شركة عقارية قابضة
منتجع وسبا دبل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
فندق جزيرة الدار – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
منتجعات باب ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ماسترد آند لينين انتيريور ديزاين هولدينجز ليمتد	**–**	%75	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي الفاخرة
ماسترد آند لينين انتيريور ديزاين – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**–**	%75	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي الفاخرة
الدار إيستيتس هولدينج ليمتد	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار إيستيتس للاستثمار – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المؤسسات العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها
كينت كوليدج ذ.م.م – م.ح	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
كينت نيرسري ذ.م.م – م.ح	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
مدرسة كرانلي أبوظبي – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
بساتين القابضة اس بي في ليمتد	**%82.55**	%48.80	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمة تنسيق الحدائق
مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	التعليم

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 أساس التوحيد (تتمة)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	2025	2024		
شركة أورورا القابضة المحدودة	**%51**	%51	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
أورورا إس بي في 1 ذ.م.م	**%51**	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في 2 ذ.م.م	**%51**	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في 3 ذ.م.م	**%51**	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
الدار للتطوير القابضة المحدودة	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار للتطوير ذ.م.م أو بي سي	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المستدام ياس – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%58**	%58	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المستدام اس بي في ليمتد	**%58**	%58	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
شركة التزام لإدارة الأصول – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
شركة أستيكو للحلول العقارية ذ.م.م اس بي سي	**%82.55**	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
الدار للتطوير (إل إس كيو) ليمتد	**%100**	%100	المملكة المتحدة	التطوير العقاري
لندن سكوير ديفيلوبمنت (هولدينجز) ليمتد	**%100**	%100	المملكة المتحدة	التطوير العقاري
إل إس كيو مانيجمنت ليمتد	**%100**	%100	المملكة المتحدة	التطوير العقاري
الدار للتطوير (المملكة المتحدة) القابضة المحدودة	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار الحمراء القابضة المحدودة	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
ايه ام آي العقارية القابضة المحدودة	**%60**	%60	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار اللوجستية باركس ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات المملوكة ذاتياً
الدار اديوكيشن أوفرسيز هولدينج ليمتد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
مدرسة نويا البريطانية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
الدار السكنية ذ.م.م – أو. بي. سي	**%88.10**	%88.10	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار للتجزئة ذ.م.م – أو. بي. سي	**%88.10**	%88.10	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار التجارية ذ.م.م – أو. بي. سي	**%88.10**	%88.10	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
كلاود سبيسيز ليمتد – شركة الشخص الواحد	**%100**	%100	المملكة العربية السعودية	الخدمات الإدارية المتكاملة للمكاتب
الدار التجارية 2 لإدارة العقارات م.ح – ذ.م.م	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار القابضة 4 المحدودة	**%100**	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 أساس التوحيد (تتمة)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية 2025	نسبة الملكية الفعلية 2024	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة الجديدة التي تم تأسيسها / الاستحواذ عليها خلال السنة				
مصدر بي 11 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر جي 10 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر إم 10 – بي ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر إم 12 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر إم 13 – تي ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر مساطحة 1 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر مساطحة 2 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر جرين آر إي آي تي (سي إي آي سي) ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	شركة محدودة رأس المال
مصدر بي 02 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر بي 03 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر بي 04 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر بي 04 – أو ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر بي 05 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر إم 13 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر جي 13 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
مصدر بي 10 ليمتد	**%52.90**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تطوير العقارات
اندستريال بروبرتيز انفستمنتس إس بي في ليمتد	**%100**	–	الإمارات العربية المتحدة	الخدمات اللوجستية
هانسا لحلول الطاقة ذ.م.م	**%82.55**	–	الإمارات العربية المتحدة	حلول الطاقة المستدامة
إن واي لإدارة العقارات – ذ.م.م – إس بي سي	**%51**	–	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المشاريع العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها.
نورث ياس هولدينج ليمتد	**%51**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التطوير العقاري.
نيكسس للخدمات العقارية المحدودة	**%88.10**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
ديونز لوجيستيكس ديفيلوبمنت بارتنرز هولدينج آر إس سي ليمتد	**%60**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
ديونز ريل إيستيت ديفيلوبمنت بارتنرز – ذ.م.م – إس بي سي	**%100**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
انترناشيونال لندن بيرميسيز ليمتد	**%100**	–	المملكة المتحدة	الخدمات العقارية
فاهد سكول ديفيلوبمنت – ذ.م.م – إس بي سي	**%100**	–	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات والخدمات التعليمية
ياس ئي في وان للاستثمار العقاري ذ.م.م – إس بي سي	**%100**	–	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المشاريع العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها
الدار هولدينج آر إس سي ليمتد	**%100**	–	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم احتساب تكلفة الاستحواذ كإجمالي اعتبارات الشراء المحولة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ ومبلغ أية حقوق غير مسيطرة في الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحقوق غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة متناسبة من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها ضمن المصاريف الإدارية.

تعتبر المجموعة أنها قد استحوذت على شركة عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الاستحواذ عليها مدخلات وعملية موضوعية تساهمان معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. تعتبر العملية المستحوذ عليها جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتتضمن المدخلات المستحوذ عليها قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات وتعتبر فريدة من نوعها أو نادرة أو لا يمكن استبدالها دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات. عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والأوضاع المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضافة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

يتم إدراج أي اعتبار محتمل سيتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة عند تاريخ الاستحواذ. لا تتم إعادة قياس الاعتبار المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس الاعتبار المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي هو عبارة عن أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. يتم قياس الاعتبار المحتمل الآخر الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للاعتبار المحتمل التي تُعتبر بمثابة تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع إجراء تعديلات مقابلة على الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ عن معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال «فترة القياس» حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ (والتي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ).

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للاعتبار المحتمل التي لا تُعتبر بمثابة تعديلات فترة القياس، على كيفية تصنيف الاعتبار المحتمل. لا تتم إعادة قياس الاعتبار المحتمل الذي يتم تصنيفه كحقوق ملكية في تواريخ التقارير المالية اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. تتم إعادة قياس الاعتبار المحتمل الآخر بقيمته العادلة في تواريخ التقارير المالية اللاحقة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

عندما يتم إجراء دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ، ويتم إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة، إن وجدت، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة عن الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ والتي تم إدراجها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة، حيث سوف تعتبر هذه المعالجة مناسبة في حال تم استبعاد تلك الحصة.

إذا كانت المحاسبة الأولية لعملية دمج أعمال غير مكتملة بحلول نهاية فترة التقارير المالية التي وقع فيها الدمج، عندها تقوم المجموعة بإدراج مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكن المحاسبة الخاصة بها مكتملة. يتم تعديل تلك المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم إدراج موجودات أو مطلوبات إضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة كما في تاريخ الاستحواذ والتي، في حال كانت معروفة، كانت ستؤثر على المبالغ المدرجة كما في ذلك التاريخ.

3.5 الشهرة

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة، (وهي الزيادة في إجمالي الاعتبار المحول والقيمة المدرجة للحقوق غير المسيطرة وأية حصص سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة القابلة للتحديد). في حال تجاوزت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها إجمالي الاعتبار المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت قد قامت بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وبمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سوف يتم إدراجها في تاريخ الاستحواذ. في حال لا زالت إعادة التقييم تشير إلى تجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها إجمالي الاعتبار المحول، يتم إدراج الفائض مباشرةً ضمن الربح أو الخسارة كربح من شراء صفقة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم اختبارها للانخفاض في القيمة على الأقل بشكل سنوي. بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تخصيص الشهرة المكتسبة عند دمج الأعمال، من تاريخ الاستحواذ، لأي وحدة مولدة للنقد خاصة بالمجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج، بغض النظر عما إذا تم تخصيص موجودات ومطلوبات أخرى لتلك الوحدات.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية للوحدة، يتم تخصيص خسارة الانخفاض في القيمة أولًا لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدة ثم إلى الموجودات الأخرى للوحدة بشكل متناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. لا يمكن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد وحدة مولدة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في عملية تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد.

في حال تم تخصيص الشهرة إلى الوحدة المولدة للنقد واستبعاد جزء من عملية ضمن تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة ضمن القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف بناءً على القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء من الوحدة المولدة للنقد المحتفظ به.

عندما تقوم المجموعة بإعادة تنظيم هيكل إعداد التقارير المالية الخاص بها بطريقة تغير من تكوين واحدة أو أكثر من الوحدات المولدة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها، يتوجب عندها إعادة تخصيص الشهرة إلى الوحدات المتأثرة. يتم إجراء عملية إعادة التخصيص هذه باستخدام نهج القيمة النسبية المشابه لذلك المستخدم عندما قامت المجموعة باستبعاد عملية داخل الوحدة المولدة للنقد.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.6 الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف

إن الشركة الزميلة هي الشركة التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهي لا تعتبر بمثابة شركة تابعة أو حصة في شركة ائتلاف. إن التأثير الجوهري هو المقدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر بها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. إن شركة الائتلاف هي نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات شركة الائتلاف. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تتشارك السيطرة. تعتبر الاعتبارات التي يتم دفعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة وشركات الائتلاف باستخدام طريقة حقوق الملكية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5 *الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة*. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في شركة زميلة أو شركة ائتلاف في البيانات المالية الموحدة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لإدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات شركة الائتلاف منذ تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو شركة الائتلاف ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم فحصها للانخفاض في القيمة بشكل منفصل.

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير مدرج مباشرةً ضمن حقوق ملكية الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف، تقوم المجموعة بإدراج حصتها من أية تغييرات، عند اللزوم، في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والجهات المستثمر فيها إلى مدى الحصة في الجهات المستثمر فيها.

يتم عرض إجمالي حصة المجموعة من ربح أو خسارة الشركة الزميلة وشركة الائتلاف في صدارة بيان الربح أو الخسارة الموحد خارج الأرباح التشغيلية ويمثل الربح أو الخسارة والحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إدراج خسائر الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف التي تتجاوز حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل تشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف)، فقط إلى حد ما تكبدته المجموعة من التزامات قانونية أو استنتاجية أو ما دفعته نيابة عن الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة وتكون لها نفس السياسات المحاسبية. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع سياسات المجموعة.

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري إدراج أية خسارة انخفاض في القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. عند الضرورة، يتم اختبار كامل القيمة الدفترية للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) للانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 36 كأصل واحد من خلال مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (وهي القيمة قيد الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، أيهما أعلى) مع قيمته الدفترية. لا يتم تخصيص أي خسارة انخفاض في القيمة مدرجة لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إدراج أي عكس لخسارة الانخفاض في القيمة تلك وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 36 إلى الحد الذي تزداد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو شركة ائتلاف أي عند فقدان النفوذ الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على شركة الائتلاف. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف السابقة، وتكون الحصة المحتفظ بها بمثابة أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المحتفظ بها بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ وتعتبر القيمة العادلة هي قيمتها العادلة عند الإدراج المبدئي وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. يتم استخدام الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف في التاريخ الذي يتم فيه إيقاف استخدام طريقة حقوق الملكية، والقيمة العادلة لأي حصة محتفظ بها وأية متحصلات من استبعاد جزء من الحصة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، في عملية تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ التي تم إدراجها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف على نفس الأساس الذي كان سيكون مطلوباً في حال قامت تلك الشركة الزميلة بشكل مباشر باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. لذلك، إذا كان سوف تتم إعادة تصنيف أرباح أو خسائر تم إدراجها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة، تقوم المجموعة عندها بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل من إعادة التصنيف) عند استبعاد الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصتها في شركة زميلة أو شركة ائتلاف ولكنها تواصل استخدام طريقة حقوق الملكية، عندها تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الحصة النسبية من الربح أو الخسارة التي تم إدراجها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر في الربح أو الخسارة، والتي تكون متعلقة بتخفيض حصة الملكية إذا كان سوف يتم إعادة تصنيف تلك الأرباح أو الخسائر إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

عندما تتعامل شركة في المجموعة مع شركة زميلة أو شركة ائتلاف للمجموعة، يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر الحصص في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف التي لا تربطها علاقة بالمجموعة.

يتم إدراج الحصص في الشركات الزميلة التي يتم الاحتفاظ بها كجزء من محفظة استثمارات المجموعة في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة. يُسمح بهذه المعاملة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 28 *الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف*، الذي يسمح بتصنيف الاستثمارات في الشركات الزميلة التي تحتفظ بها مؤسسات رأس المال الاستثماري، عند الإدراج المبدئي، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يحدث فيها التغيير.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.7 الحصص في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون بموجبه للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في الموجودات والتزامات مقابل المطلوبات المتعلقة بالترتيب. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي تظهر فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتشارك السيطرة.

عندما تباشر إحدى شركات المجموعة أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة كمشغل مشترك بإدراج ما يلي فيما يتعلق بحصتها في أية عملية مشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات يتم تكبدها بشكل مشترك؛
- إيراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة عن العملية المشتركة؛
- حصتها من الإيرادات من بيع المخرجات من خلال العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها من أية مصاريف يتم تكبدها بشكل مشترك.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة.

عندما تتعامل شركة من شركات المجموعة مع عملية مشتركة حيث تكون فيها شركة المجموعة مشغلًا مشتركاً (مثل البيع أو المساهمة في الموجودات)، تعتبر المجموعة أنها تجري المعاملة مع أطراف أخرى في العملية المشتركة، وتقوم بإدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط في حدود حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تتعامل شركة من شركات المجموعة مع عملية مشتركة حيث تكون فيها شركة المجموعة مشغلًا مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، لا تقوم المجموعة بإدراج حصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات لطرف آخر.

3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

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

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- الاحتفاظ به بهدف رئيسي وهو المتاجرة؛
- توقع تحقيقه خلال فترة اثنتي عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية؛ أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثنتي عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- الاحتفاظ به بهدف رئيسي وهو المتاجرة؛
- يتم تسويته خلال فترة اثنتي عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية؛ أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثنتي عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.
- شروط الالتزام التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويته من خلال إصدار أدوات حقوق الملكية لا تؤثر على تصنيفه.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة. يتم تصنيف موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تؤدي إلى فقدان السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات لتلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء المعايير الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد البيع.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تؤدي إلى استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، يتم تصنيف الاستثمار، أو الجزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كأصل محتفظ به للبيع عندما يتم استيفاء المعايير الموضحة أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء الذي تم تصنيفه كأصل محتفظ به للبيع. تتم المحاسبة عن أي جزء محتفظ به من أي استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كأصل محتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.9 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان استرداد قيمها الدفترية سوف يتم بشكل أساسي من خلال معاملة بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. إن تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية العائدة بشكل مباشر إلى استبعاد أصل (مجموعة استبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصاريف ضريبة الدخل.

يتم اعتبار أنه قد تم استيفاء معايير تصنيف الموجودات كمحتفظ بها للبيع فقط عندما يكون البيع محتملًا إلى حد كبير، ويكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري في حالتهما الحالية. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإكمال البيع إلى أنه من غير المحتمل أن يتم إجراء تغييرات كبيرة على البيع أو أنه سوف يتم سحب قرار البيع. يجب أن تلتزم الإدارة بخطة لبيع الأصل ومن المتوقع أن تتم عملية البيع خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها للبيع. يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي الموحد.

يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها كمبلغ واحد أي كأرباح أو خسائر بعد الضريبة من العمليات المتوقفة ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتم إدراج التدفقات النقدية من العمليات المتوقفة في بيان التدفقات النقدية الموحد ويتم الإفصاح عنها بشكل منفصل.

3.10 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الاستثمار في الموجودات المالية والمشتقات والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق بتاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام.

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

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم مساهمي السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف مساهمي السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار إمكانية مساهم السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته أو بيعه إلى مساهم آخر في السوق والذي قد يقوم باستخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة في الظروف المتاحة والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، بما يزيد من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 – الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- المستوى 2 – طرق تقييم أخرى تكون فيها أدنى مستويات المدخلات الهامة لقياس القيم العادلة ملحوظة، بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 – طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات الهامة لقياس القيم العادلة غير ملحوظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المتداولة، وللقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقفة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الموجودات الهامة، مثل الاستثمارات العقارية. يتم تحديد مدى مشاركة المقيمين الخارجيين بشكل سنوي من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

في تاريخ كل تقارير مالية، تقوم الإدارة بتحليل التحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. من أجل هذا التحليل، تقوم الإدارة بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم من خلال مطابقة المعلومات الواردة في عملية احتساب التقييم للعقود مع المستندات الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة كذلك بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولًا أم لا.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.11 إدراج الإيرادات

بالنسبة للعقود الواقعة ضمن نطاق إدراج الإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد توقيت إدراج الإيرادات، والمبلغ الذي سوف يتم إدراجه مقابلها. يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع عميل، ويستثنى من ذلك المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجرين
- خدمات إدارة الممتلكات والمرافق
- الضيافة
- الترفيه
- عقود المقاولات
- خدمات التعليم
- رسوم الإدارة

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة بإنشاء وبيع العقارات السكنية بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل البدء في إنشاء العقارات السكنية.

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15:

الخطوة رقم 1	تحديد العقد / العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد.
الخطوة رقم 2	تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.
الخطوة رقم 3	تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى.
الخطوة رقم 4	تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.
الخطوة رقم 5	إدراج الإيرادات عندما (أو حينما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- ألا ينتج عن أداء المجموعة أصل باستخدام بديل ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الأصول التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- يتلقى العميل ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة أثناء الأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة وبعض العقود في المملكة المتحدة، تعتبر المجموعة مقيدة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك، يتم إدراج الإيرادات من إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومن بعض العقود في المملكة المتحدة بمرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه تعتبر مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15. فيما يتعلق بعقود المجموعة المتعلقة بتطوير العقارات السكنية في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، حددت المجموعة بناءً على تقييمها بأنه لم يتم استيفاء معايير إدراج الإيرادات بمرور الوقت حيث يتم تحويل السيطرة فقط عند تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام أداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تقوم بإنشاء أصل عقد بناءً على مبلغ الاعتبار المكتسب من الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الاعتبار المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة، يؤدي ذلك إلى نشوء التزام عقد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للاعتبار المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كطرف رئيسي أو كوكيل. يتم إدراج الإيرادات بقدر المنافع الاقتصادية المحتمل تدفقها للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق به.

تتلقى المجموعة مدفوعات وأقساط مسبقة من بعض العملاء في مناطق اختصاص معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبالتالي يكون هناك مكون تمويل جوهري في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين مدفوعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، ومعدل الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة المعدل الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لمعدل الفائدة السائد وقت إبرام العقد. تستخدم المجموعة الاستثناء من التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. يعني هذا الأمر أنه لن يتم تعديل المبلغ المحصل من العملاء ليعكس تأثير مكون التمويل الجوهري إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والدفع أقل من عام.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.11 إدراج الإيرادات (تتمة)

رسوم الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة عمليات إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إدراج إيرادات رسوم الإدارة بمرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات لإدراج الإيرادات على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة المدخلات هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق به، يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبار الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من العملاء بموجب عقد مبرم مع العميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المنجز حتى تاريخه ويستثنى من ذلك المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

رسوم ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجرين

بالنسبة للاستثمارات العقارية المحتفظ بها أساساً لتحصيل إيرادات الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة). يتضمن الاعتبار المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من إيرادات الإيجار واسترداد بعض المصاريف المتكبدة. يتم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

حددت المجموعة أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن الحق في استخدام الأصل الأساسي) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي بمرور الوقت لأن المستأجرين يتلقون ويستهلكون المنافع التي تقدمها المجموعة في نفس الوقت. تطبق المجموعة طريقة الزمن المنقضي لقياس التقدم المحرز.

يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بالاتفاق مع أطراف أخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة أنها تعمل كطرف رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات باعتبار أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات على أساس إجمالي.

الضيافة

تتوافق إيرادات الضيافة مع كافة الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. تعتبر الخدمات المقدمة (بما في ذلك إيجارات الغرف ومبيعات الأطعمة والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) التزامات أداء مميزة، حيث تمثل الأسعار التي يتم إصدار فواتير بها للنزلاء أسعار البيع المستقلة الخاصة بهم. يتم استيفاء هذه الالتزامات بمرور الوقت عندما تتعلق بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وفي فترة زمنية محددة للبضائع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

الترفيه

يشتمل الدخل من الأنشطة الترفيهية على الإيرادات من البضائع المباعة والخدمات المقدمة في ملاعب الجولف ونوادي الشاطئ والمراسي، ويتم إدراجها عند بيع البضائع أو تقديم الخدمات.

خدمات التعليم

يمثل التعليم والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة التزامات أداء متميزة، تمثل فيها الرسوم التي يتم إصدار فاتورة بها للطلاب أسعار بيع مستقلة. يتم الوفاء بهذه الالتزامات بمرور الوقت عندما تتعلق بخدمات التعلم والتعليم والتدريس والتدريب، أي خلال العام الدراسي الذي يلتحق فيه الطالب بالمجموعة، وفي فترة زمنية محددة بالنسبة للخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها. تحقق المجموعة بشكل أساسي إيرادات من الرسوم الدراسية ورسوم التسجيل ورسوم الإدارة. شريطة أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، يتم إدراج الإيرادات على النحو التالي:

- يتم إدراج الإيرادات من الرسوم الدراسية على أساس شهري على مدار السنة. يتم إدراج الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.
- يتم إدراج رسوم التسجيل كإيرادات عند المصادرة، أي عندما لا يلتحق الطالب المسجل بالمدرسة، ويتم تعديل رسوم التسجيل للطلاب الجدد الذين يلتحقون بالمدرسة مقابل الرسوم الدراسية.
- يتم الحصول على رسوم الإدارة من الخدمات الإدارية التي تقدمها المجموعة لبعض المدارس الخاضعة للإدارة ويتم إدراجها كإيرادات عند أداء الخدمة.
- يتم احتساب الإيرادات من خدمات التعليم على أساس شهري خلال فترة الخدمة.

الإيرادات من عقود الإنشاء

تقوم المجموعة بإنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل بدء أعمال الإنشاء. بموجب شروط العقود، تعتبر المجموعة مقيدة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ويكون لديها حق قابل للتنفيذ في الدفعات مقابل العمل المنجز. لذلك، يتم إدراج إيرادات الإنشاء بمرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات المتمثلة في إدراج الإيرادات بناءً على جهود المنشأة المبذولة لاستيفاء التزام الأداء، في المحاسبة عن عقود الإنشاء الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة المدخلات هذه هي بمثابة مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاء بشكل موثوق به، يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبار الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه من عقد مع عميل، ويستثنى من ذلك المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدار فترة الخدمة. لا يعتبر هناك مكون تمويل جوهري في عقود الإنشاء مع العملاء حيث إن الفترة بين إدراج الإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع تكون على الدوام أقل من سنة. عندما يكون من المحتمل أن تتجاوز التكاليف الإجمالية للعقد إيراداته الإجمالية، يتم إدراج الخسارة المتوقعة كمصاريف ضمن الربح أو الخسارة على الفور.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.11 إدراج الإيرادات (تتمة)

تكاليف العقود

تتضمن تكاليف العقود كافة التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من النفقات العامة للإنشاء والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود الإنشاء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت من قيمة العمل المنجز لكل عقد. يتم إدراج أي نقص في الاسترداد في نهاية السنة ضمن الربح أو الخسارة كنفقات عامة غير موزعة.

موجودات ومطلوبات العقود

حددت المجموعة أنه يتوجب إدراج موجودات ومطلوبات العقود على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقد بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تصنف المجموعة موجودات ومطلوبات العقود الخاصة بها كموجودات ومطلوبات متداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

3.12 عقود الإيجار

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو عبارة عن أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد يقوم بتحويل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل اعتبار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بإدراج أصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار المقابل في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل الضمني متاحاً للاستخدام) فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقود الإيجار الخاصة بها التي تكون فيها مستأجراً، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (التي يتم تعريفها بأنها عقود ذات فترة إيجار تمتد إلى 12 شهراً أو أقل) وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الحاسوب الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لعقود الإيجار هذه، تقوم المجموعة بإدراج مدفوعات الإيجار كمصاريف تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم يمثل بشكل أفضل النمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي. يعتمد معدل الاقتراض الإضافي على المدة والعملة وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك: المعدل الخالي من المخاطر القائم على معدلات السندات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السندات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما تختلف تجربة مخاطر المنشأة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من الضمان المقدم من المجموعة.

تتضمن مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام عقد الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، ويتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع أن تكون مستحقة الدفع من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكداً إلى حد معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- سداد غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة خيار إنهاء العقد.

يتم عرض التزام عقد الإيجار ضمن بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزام عقد الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام عقد الإيجار (وإجراء تعديل مقابل على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو كان هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر خصم معدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة تغيرات في المؤشر أو المعدل أو تغير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في معدل الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل خصم معدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة تتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدّل من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر خصم معدل في تاريخ سريان مفعول التعديل.

لم تقم المجموعة بإجراء أية تعديلات من هذا القبيل خلال الفترات المعروضة.

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس المبدئي لمطلوبات عقود الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أية حوافز إيجار مستلمة وأية تكاليف مباشرة أولية، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.12 عقود الإيجار (تتمة)

عندما تتكبد المجموعة التزام مقابل تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي كان موجوداً عليه أو إرجاع الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم إدراج المخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف ضمن أصل حق الاستخدام ذي الصلة، بقدر ما يتعلق بتكاليف أصل حق الاستخدام ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج مخزون.

بعد الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على موجودات حق الاستخدام التي تستوف تعريف الاستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوف تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج أصل حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك والانخفاض في القيمة ويتم إطفاؤه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي، أيهما أقصر. إذا قام عقد الإيجار بتحويل ملكية الأصل الأساسي أو إذا كانت تعكس تكلفة أصل حق الاستخدام، توقع المجموعة قيامها بممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذو الصلة على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام مع الأصل الأساسي في بيان المركز المالي الموحد. تقوم المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كانت قد انخفضت قيمة أصل حق الاستخدام ويتم احتساب أية خسائر انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة «الممتلكات والآلات والمعدات».

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم إدراج المدفوعات ذات الصلة كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها ضمن بند «المصاريف الأخرى» في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجاري واحد أو أكثر من المكونات الإيجارية أو غير الإيجارية الإضافية، تقوم المجموعة بتخصيص الاعتبار في العقد لكل مكون من المكونات الإيجارية على أساس السعر النسبي المنفصل للمكون الإيجاري والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سوف يقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بفرضه على شركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

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

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

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات عقود إيجار بصفتها مؤجراً فيما يتعلق باستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة فيها مؤجراً كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تقوم شروط عقد الإيجار إلى حد كبير بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات من عملها كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تقوم إلى حد كبير بتحويل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية من الباطن، التي تم الاستحواذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية بفترات إيجار تتجاوز 12 شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، بدلًا من الرجوع إلى الاستثمار العقاري الأساسي. يتم تصنيف كافة عقود الإيجار من الباطن الخاصة بالمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمار العقاري على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو الصلة ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المحتملة التي يتم إدراجها عند نشوئها. يتم إدراج التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار بنفس الأساس المتبع في إيرادات الإيجار.

يتم خصم حوافز الإيجار المدفوعة أو المستحقة الدفع للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم إدراج حوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار إلى جانب أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة إلى حد معقول من أن المستأجر سوف يقوم بممارسة هذا الخيار.

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

يتم إدراج المبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلية للفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات إيجارية وغير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 لتخصيص الاعتبار بموجب العقد لكل مكون.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.13 الضرائب

ضريبة الدخل الحالية

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده أو دفعه إلى السلطات الضريبية. إن معدلات وقوانين الضرائب المستخدمة في احتساب المبالغ هي تلك التي يتم سنها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقارير المالية في البلدان التي تعمل فيها المجموعة وتولد فيها دخلًا خاضعاً للضريبة.

يتم إدراج ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المدرجة مباشرة ضمن حقوق الملكية في حقوق الملكية وليس في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم المراكز المعتمدة في الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية المعمول بها لتفسيرات وتقوم بتكوين مخصصات عند اللزوم.

الضريبة المؤجلة

يتم تكوين مخصص للضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام لجميع الفروقات المؤقتة بين الأساس الضريبي للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

يتم إدراج مطلوبات الضريبة المؤجلة مقابل كافة الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة باستثناء ما يلي:

- عندما تنشأ مطلوبات الضريبة المؤجلة من الإدراج المبدئي للشهرة أو أصل أو التزام في معاملة لا تعتبر دمجاً للأعمال، وعندما لا تؤثر، في تاريخ المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة ولا تؤدي إلى فروقات مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للاقتطاع
- فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة، الشركات الزميلة، والحصص في الاتفاقيات المشتركة وعندما يكون بالإمكان التحكم في توقيت عكس الفروقات المؤقتة ومن المحتمل ألا يتم عكس الفروقات المؤقتة في المستقبل القريب

يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة مقابل كافة الفروقات المؤقتة القابلة للاقتطاع والمبالغ المرحلة من ائتمان الضرائب غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة. يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة إلى مدى توفر الربح الخاضع للضريبة مقابل إمكانية استخدام الفروقات المؤقتة القابلة للاقتطاع وترحيل ائتمان الضريبة غير المستخدمة والخسائر الضريبية فيما عدا:

- عندما ينشأ أصل الضريبة المؤجلة المتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للاقتطاع من الإدراج المبدئي لأصل أو التزام في معاملة لا تعتبر دمجاً للأعمال وعندما لا تؤثر عند تاريخ المعاملة على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الضريبية
- فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للاقتطاع المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والحصص في الترتيبات المشتركة، يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة فقط في حدود إمكانية عكس الفروقات المؤقتة في المستقبل القريب وتوفر الربح الخاضع للضريبة مقابل استخدام الفروقات المؤقتة

تتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد فيه من المحتمل توفر ربح ضريبي كاف للسماح باستخدام كل أو جزء من أصل الضريبة المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المدرجة في تاريخ كل تقارير مالية ويتم إدراجها إلى الحد الذي يصبح فيه من المحتمل أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد أصل الضريبة المؤجلة.

عند تقييم إمكانية استرداد موجودات الضرائب المؤجلة، تعتمد المجموعة على نفس الافتراضات المتوقعة المستخدمة في أماكن أخرى في البيانات المالية الموحدة وفي تقارير الإدارة الأخرى، والتي تعكس، من بين أمور أخرى، التأثير المحتمل للتطورات المتعلقة بالمناخ على الأعمال، مثل زيادة تكلفة الإنتاج نتيجة لتدابير الحد من انبعاثات الكربون.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع أن يتم تطبيقها في السنة التي يتحقق فيها الأصل أو تتم فيها تسوية الالتزام، بناءً على معدلات الضرائب (والقوانين الضريبية) التي يتم سنها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقارير المالية.

يتم إدراج الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المدرجة خارج الربح أو الخسارة خارج الربح أو الخسارة. يتم إدراج بنود الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم لاحقاً إدراج المنافع الضريبية المستحوذ عليها كجزء من عملية دمج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الإدراج المنفصل في ذلك التاريخ، في حال تغيرت المعلومات الجديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما كتخفيض في الشهرة (عندما لا يتجاوز الشهرة) وإذا تم تكبده خلال فترة القياس أو يتم إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة في حال كان هناك حق قانوني ملزم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية وعندما تتعلق موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية إما على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو على منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد، في كل فترة مستقبلية يتوقع فيها أن تتم تسوية أو استرداد مبالغ هامة من مطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

ضريبة القيمة المضافة («VAT»)

يتم إدراج المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما لا تكون ضريبة المبيعات المتكبدة عند شراء الموجودات أو الخدمات قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، في هذه الحالة، يتم إدراج ضريبة المبيعات كجزء من تكلفة الاستحواذ على الأصل أو كجزء من بند المصاريف، كما هو مناسب.
- عندما يتم إدراج الذمم المدينة والدائنة بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرج.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من السلطة الضريبية أو المستحق الدفع إليها كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في بيان المركز المالي الموحد.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.14 العملات أجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالدرهم الإماراتي، وهو كذلك العملة الوظيفية للشركة الأم. تحدد المجموعة العملة الوظيفية لكل شركة ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتوحيد وعند استبعاد عملية أجنبية، يعكس الربح أو الخسارة المعاد تصنيفهما إلى الربح أو الخسارة المبلغ الذي ينشأ عن استخدام هذه الطريقة.

1) المعاملات والأرصدة

يتم إدراج المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بالمعدلات الفورية للعملات الوظيفية الخاصة بها في التاريخ الذي تكون فيه المعاملة مؤهلة للإدراج.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بمعدلات الصرف الفورية للعملة الوظيفية في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الفروق الناتجة عن التسوية أو تحويل البنود النقدية في الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من التحوط لصافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم إدراج هذه البنود في الدخل الشامل الآخر حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار، وفي ذلك الوقت، يتم إعادة تصنيف المبلغ التراكمي إلى الربح أو الخسارة. يتم كذلك إدراج رسوم الضرائب والأرصدة الدائنة العائدة إلى فروق الصرف على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام معدلات الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام معدلات الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع عملية إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم إدراج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة فيتم إدراجها كذلك في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد معدل الصرف الفوري لاستخدامه عند الإدراج المبدئي للأصل أو المصاريف أو الإيرادات ذات الصلة (أو جزء منها) عند استبعاد أصل غير نقدي أو التزام غير نقدي يتعلق باعتبار مدفوع مقدماً، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة مبدئياً بإدراج الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناشئة عن الاعتبار المدفوع مقدماً. في حالة وجود عمليات دفع أو استلام متعددة بشكل مقدم، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل عملية دفع أو استلام للاعتبار المقدم.

2) شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بمعدل الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية ويتم تحويل بيانات الأرباح أو الخسائر بمعدل الصرف السائد في تواريخ المعاملات أو بمتوسط معدل الصرف للفترة. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة عن التحويل بهدف التوحيد في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف مكون الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعنية إلى الأرباح أو الخسائر.

يتم معاملة أي شهرة ناتجة من الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عند الاستحواذ كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف الفوري في تاريخ التقارير المالية.

بالإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بالاستبعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية ولا ينتج عنه فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإن الحصة النسبية من فروق الصرف المتراكمة تُنسب إلى الحقوق غير المسيطرة ولا يتم إدراجها ضمن الربح أو الخسارة. بالنسبة لكافة عمليات الاستبعاد الجزئي الأخرى (مثل عمليات الاستبعاد الجزئي للشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة التي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة للنفوذ الجوهري أو للسيطرة المشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصة النسبية لفروق الصرف المتراكمة إلى الربح أو الخسارة.

3.15 تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض هي الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

قد تشمل تكاليف الاقتراض ما يلي:

أ. يتم احتساب مصاريف الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9؛

ب. الفائدة فيما يتعلق بمطلوبات عقود الإيجار المدرجة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار؛ و

ج. فروق الصرف الناشئة عن الاقتراض بالعملات الأجنبية إلى الحد الذي تعتبر فيه بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة.

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بالاستحواذ على موجودات مؤهلة أو إنشاؤها أو إنتاجها، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة إلى حد كبير للاستخدام المقصود منها أو لبيعها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم إدراج الجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط تدفقات نقدية فعال مقابل مخاطر معدلات الفائدة، ضمن الدخل الشامل الآخر وتتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات المعدل الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط قيمة عادلة فعال مقابل مخاطر معدلات الفائدة، فإن تكاليف الاقتراض المرسملة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمارات المؤقتة لقروض محددة إلى أن يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة، من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 توزيعات الأرباح النقدية

تقوم الشركة بإدراج التزام مقابل دفع توزيعات الأرباح عندما يتم التصريح بالتوزيع، ولم يعد التوزيع عائداً لتقدير الشركة. يتم التصريح بالتوزيع عندما تتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. يتم إدراج المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

3.17 الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تتضمن التكلفة التاريخية النفقات المتعلقة بشكل مباشر بالاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو يتم إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عندما يكون من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند المعني سوف تتدفق إلى المجموعة ويمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

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

	السنوات
المباني	30–5
سكن العمال	10–5
الأثاث والتركيبات	10–4
الآلات والماكينات	5–2
المعدات المكتبية	5–2
أجهزة الحاسوب	3
السيارات	4–3
التحسينات على العقارات المستأجرة	10–2

لا يتم استهلاك الأراضي المملوكة ملكاً حراً.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك مناسباً.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل مباشرةً إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي، أيهما أقصر.

يتم شطب بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) ضمن الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

3.18 الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

يتم إدراج العقارات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات الصلة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى الفئة الملائمة من الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

3.19 الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. إن العقارات المكتملة هي العقارات التي يتم الاحتفاظ بها للحصول على عوائد إيجار و/أو لزيادة رأس المال، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الاستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الاستثمارات العقارية عند اكتمالها وعندما تصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بكافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات الصلة. بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييمات السنوية التي يتم إجراؤها من قبل مقيّم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نماذج تقييم تمت التوصية بها من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة المحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبحت عقارات المخزون استثمارات عقارية، عندها سوف يتم إدراج الفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمته الدفترية السابقة ضمن الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة بدء التطوير بهدف البيع بمثابة دليل (للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمارات العقارية).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من العقارات قيد التطوير إلى العقارات المكتملة. يتم شطب الاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا يتوقع أن تكون هناك منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ضمن الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ الاعتبار الذي سيتم إدراجه ضمن الربح أو الخسارة الناشئة عن استبعاد الاستثمارات العقارية، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثيرات الاعتبار المتغير، ووجود مكون تمويل جوهري، والاعتبار غير النقدي، والاعتبار المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.20 أعمال التطوير قيد التنفيذ

تتكون أعمال التطوير قيد التنفيذ من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. إن صافي القيمة القابلة للتحقيق هو سعر البيع المقدّر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة القابلة للتطبيق.

بالنسبة لمشاريع التطوير ذات القطاع الواحد، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض والتكلفة ذات الصلة بالتناسب مع إجمالي المساحة الطابقية، أما بالنسبة لمشاريع التطوير متعددة القطاعات، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض والتكلفة ذات الصلة بالتناسب مع القيمة المتبقية لكل قطاع معني من قطاعات مشروع التطوير بما في ذلك القيمة النسبية لمبيعات وحدات المخزون. يتم تحديد القيمة المتبقية لكل قطاع من قبل إدارة المجموعة باستخدام طرق تقييم معترف بها. تشتمل هذه الطرق على طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل. تتطلب طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تشمل معدلات البيع والتأجير، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء والرسوم المهنية المرتبطة بها، وتكلفة التمويل، وما إلى ذلك)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف والمخاطر المرتبطة بالمطور والربح المستهدف.

تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية السائدة في نهاية فترة التقارير المالية الحالية.

فيما يتعلق بعقود تطوير وبيع العقارات الخاصة بالمجموعة في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج كافة التكاليف المتعلقة بهذه العقود ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ حتى اكتمال المشاريع. يتم إدراج التكاليف المدرجة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل بالنسبة للوحدات المباعة وإلى المخزون بالنسبة للوحدات غير المباعة.

3.21 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، بدلًا من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة رأس المال، والمخزون التشغيلي الآخر. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح للتكلفة، وتتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضعه الحاليين. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

عندما يتم بيع عقار من المخزون، يتم إدراج القيمة الدفترية للعقار كمصاريف في الفترة التي يتم فيها إدراج الإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة الدفترية لعقارات المخزون المدرجة ضمن الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة العائدة مباشرة إلى العقارات المباعة ويتم تخصيص أية تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

3.22 قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع

يتم إدراج قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وكافة التكاليف المباشرة العائدة إلى مصاريف أعمال البنية التحتية والتطوير للأرض. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف اللازمة لإتمام البيع. تتم رسملة تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المدرجة فيما يتعلق بالأراضي المستحوذ عليها على أساس الاعتبار المؤجل، كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء كافة الشروط المعمول بها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 23 «تكاليف الاقتراض».

3.23 الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإدراج المبدئي بالتكلفة. تمثل تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً، باستثناء تكاليف التطوير المرسملة، ويتم عكس النفقات ذات الصلة ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها تكبد النفقات.

يتم تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة، ولكن يتم اختبارها للانخفاض في القيمة سنوياً، إما بشكل فردي أو على مستوى الوحدة المولدة للنقد. يتم مراجعة تقييم الأعمار الإنتاجية غير المحددة سنوياً لتحديد ما إذا كانت لا تزال قابلة للدعم. إذا لم يكن الأمر كذلك، يتم إجراء تغيير في العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد على أساس مستقبلي.

يتم شطب الموجودات غير الملموسة عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أن يكون هناك منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام أو الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.23 الموجودات غير الملموسة (تتمة)

تكاليف البحث والتطوير

يتم احتساب تكاليف البحث عند تكبدها. يتم إدراج نفقات التطوير على مشروع فردي كأصل غير ملموس عندما تتمكن المجموعة من إثبات ما يلي:

- الجدوى الفنية لاستكمال الأصل غير الملموس بحيث يكون الأصل متاحاً للاستخدام أو البيع
- النية في الاستكمال وقدرتها ونيتها على استخدام أو بيع الأصل
- كيف سيحقق الأصل منافع اقتصادية مستقبلية
- توفر الموارد اللازمة لاستكمال الأصل
- القدرة على قياس النفقات بشكل موثوق به خلال مرحلة التطوير

بعد الإدراج المبدئي لنفقات التطوير كأصل، يتم ادراج الأصل بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يبدأ إطفاء الأصل عندما يتم الانتهاء من التطوير، وعندما يصبح الأصل متاحاً للاستخدام. يتم إطفاء الأصل على مدى فترة الانتفاع المستقبلي المتوقعة. يتم إدراج الإطفاء ضمن تكلفة المبيعات. خلال فترة التطوير، يتم اختبار الأصل للانخفاض في القيمة سنوياً.

برامج الحاسوب

تتم رسملة تراخيص برامج الحاسوب المستحوذ عليها على أساس التكاليف المتكبدة للاستحواذ عليها وإعدادها للاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة التي تتراوح في العادة بين 3 إلى 5 سنوات.

عقود / متأخرات العملاء

لدى عقود / متأخرات العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء والانخفاض في القيمة المتراكمين وهي تمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح بين 5 إلى 10 سنوات.

العلاقات مع العملاء

لدى العلاقات مع العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء والانخفاض في القيمة المتراكمين وهي تمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، التي تتراوح بين 3 إلى 10 سنوات ويتم تقييمها في تاريخ المعاملة بموجب منهجية الأرباح الفائضة متعددة الفترات مع الأخذ في الاعتبار معدل تناقص تبلغ نسبته 14,9% إلى 65,9%.

3.24 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة أصل. في حال وجود هذا المؤشر، أو عندما يكون هناك حاجة لإجراء اختبار سنوي للانخفاض في قيمة أصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. إن قيمة الأصل القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد، ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها قيد الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، ما لم يولد الأصل تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك المولدة من قبل موجودات أخرى أو مجموعة من الموجودات الأخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمتها القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة، ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ في الاعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم دعم هذه الحسابات بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المدرجة للأوراق المالية المطروحة للعامة، أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

تعتمد المجموعة في احتساب الانخفاض في القيمة على أحدث الميزانيات والحسابات المتوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل من الوحدات المولدة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص الموجودات الفردية لها. تغطي هذه الميزانيات والحسابات المتوقعة بشكل عام فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل وتطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في قيمة العمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن فئات المصاريف المتوافقة مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة، أو انخفضت. في حال وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو الوحدات المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً فقط عند حدوث تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ آخر إدراج لخسائر الانخفاض في القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، صافية من الاستهلاك، فيما لو لم يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إدراج هذا العكس في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ما لم يكن الأصل مدرجاً بقيمة مُعاد تقييمها، وفي هذه الحالة يتم معاملة العكس على أنه زيادة من إعادة التقييم.

يتم اختبار الشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة الدفترية. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المولدة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة. لا يمكن عكس خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة في الفترات المستقبلية.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.25 النقد وما يعادله

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل المدرجة في بيان المركز المالي الموحد من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يتم الاحتفاظ بها لأغراض استيفاء الالتزامات النقدية قصيرة الأجل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة بشكل ضئيل. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد وما يعادله من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو مذكور أعلاه، وصافي السحوبات على المكشوف من البنوك المستحقة والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

3.26 المخصصات

يتم إدراج المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استنتاجي) ناتج عن أحداث سابقة وعندما يكون من المحتمل أن يكون التدفق الخارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لازماً لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. يعتبر المبلغ المدرج كمخصص بمثابة أفضل تقدير للاعتبار اللازم لتسوية الالتزام في تاريخ التقارير المالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء أو كامل المخصص، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً ويمكن قياس المبلغ المدين بشكل موثوق به. يتم عرض المصاريف المتعلقة بالمخصصات ضمن الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تخفيض المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند اللجوء إلى التخفيض، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم إدراج وقياس الالتزامات الحالية بموجب العقود المثقلة بالالتزامات كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بإدراج أي خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع الحصول عليها منه. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب أي عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به، أيهما أقل. تتكون تكلفة تنفيذ العقد من التكاليف المرتبطة مباشرة بالعقد (أي كل من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد).

المطلوبات المحتملة المستحوذ عليها من دمج الأعمال

يتم قياس المطلوبات المحتملة التي تم الاستحواذ عليها من دمج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير المالية اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه المطلوبات المحتملة بالمبلغ الذي سيتم إدراجه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37 والمبلغ المدرج مبدئياً ناقصاً المبلغ المتراكم للإيرادات المدرجة وفقاً لمبادئ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15، أيهما اعلى.

3.27 مخصص مكافآت الموظفين

يتم احتساب المخصص مقابل الالتزام المقدر للمبالغ التي يستحقها الموظفون فيما يتعلق بالإجازات السنوية وتذاكر السفر مقابل الخدمات المقدمة من قبل المؤهلين منهم حتى تاريخ التقارير المالية. يتم كذلك تكوين مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات غير المتداولة.

بالنسبة للموظّفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم إدراج هذه المساهمات ضمن الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

3.28 الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات على أساس الأسهم التي تتم تسويتها نقداً للموظفين، يتم إدراج التزام مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقارير مالية حتى، وبما يغطي تاريخ التسوية، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة بعد خصم أية تغيرات في الاستثمارات المحتفظ بها ضمن الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أية دفعات على أساس الأسهم تتم تسويتها نقداً.

3.29 المنح الحكومية

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

يتم إدراج المنح الحكومية ضمن الربح أو الخسارة على أساس منتظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات الصلة والتي تهدف المنح للتعويض عنها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، يتم إدراج المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن تقوم المجموعة بشراء أو إنشاء أو الاستحواذ على موجودات غير نقدية، كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي الموحد ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منتظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات الصلة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم بالفعل تكبدها أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات صلة، ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم معاملة المنافع من القرض الحكومي الذي يحمل فائدة بمعدل أقل من السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الاسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة سوف تلتزم بأية شروط مرتبطة بها، كما هو مناسب.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.30 الأحداث بعد فترة التقارير المالية

في حال حصلت المجموعة على معلومات بعد فترة التقارير المالية، ولكن قبل تاريخ التصريح بإصدارها، حول الأوضاع التي كانت موجودة في نهاية فترة التقارير المالية، عندها سوف تقوم بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المدرجة في بياناتها المالية الموحدة. سوف تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدرجة في بياناتها المالية الموحدة لتعكس أية أحداث تتطلب تعديلًا بعد فترة التقارير المالية وتحديث الإفصاحات المتعلقة بتلك الأوضاع في ضوء المعلومات الجديدة. بالنسبة للأحداث التي لا تتطلب تعديلًا بعد فترة التقارير المالية، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة، ولكنها سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث الذي لا يتطلب تعديلًا وتقدير تأثيره المالي، أو بيان بأنه لا يمكن إجراء مثل هذا التقدير، كما هو مناسب.

3.31 العوائد للسهم الواحد

يتم احتساب العوائد الأساسية للسهم الواحد بتقسيم ربح السنة العائد لحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب العوائد المخفضة للسهم الواحد بتقسيم الربح العائد لحاملي الأسهم العادية للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سوف يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية.

3.32 الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

الإدراج المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الإدراج المبدئي، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإدراج المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على مكون تمويل جوهري أو التي طبقت المجموعة عليها الإجراء العملي، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي مبدئياً بقيمته العادلة زائداً تكاليف المعاملات، في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على مكون تمويل جوهري أو التي طبقت المجموعة عليها الإجراء العملي بسعر المعاملة.

لكي يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن تنشأ عنه تدفقات نقدية تعتبر بمثابة «مجرد مدفوعات للمبلغ الأساسي والفائدة» على المبلغ الأساسي القائم. يُشار إلى هذا التقييم باسم اختبار المبلغ الأساسي والفائدة، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية التي لها تدفقات نقدية لا تعتبر بمثابة مجرد مدفوعات للمبلغ الأساسي والفائدة، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل توليد التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الموجودات المالية، أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم إدراج مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني محدد بموجب اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (التجارة بالطريقة العادية) في تاريخ التجارة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن أربع فئات:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع إعادة تدوير الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دون إعادة تدوير الأرباح والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (أدوات حقوق الملكية)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم إدراج الأرباح والخسائر في ضمن الأرباح والخسائر الموحدة عند استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة بشكل رئيسي الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إدراج إيرادات الفوائد، والخسائر أو المبالغ المعكوسة من إعادة تقييم العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة، ويتم احتسابها بنفس الطريقة المستخدمة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يتم إدراج التغيرات المتبقية في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، تتم إعادة تدوير التغير التراكمي في القيمة العادلة المدرج ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.32 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإدراج المبدئي، يمكن أن تختار المجموعة تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 32 الأدوات المالية: العرض وعندما تكون غير محتفظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة. لا يتم إعادة تدوير الأرباح والخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية إلى الأرباح والخسائر على الإطلاق. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عندما ينشأ الحق في إجراء الدفعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تكون هذه الأرباح مدرجة ضمن الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم الانخفاض في القيمة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة مع إدراج صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تتضمن هذه الفئة الاستثمارات المشتقة والاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إدراج توزيعات الأرباح على الاستثمارات في الأسهم المدرجة كإيرادات أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عندما ينشأ الحق في إجراء الدفعات.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية الواقعة ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو كقروض وسلفيات، أو كأداة مشتقة كما هو مناسب. تحدد المجموعة تصنيف التزاماتها المالية عند الإدراج المبدئي.

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلًا للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإدراج المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- أنه يلغي أو يقلل إلى حدٍ كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ «عدم التطابق المحاسبي») والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

يتم إدراج مطلوبات مقابل المبالغ التي سوف يتم دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فاتورة بها من قبل المورد أم لم يصدر.

القروض والسلفيات

يتم إدراج القروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للاعتبار المستلم ناقصاً التكاليف العائدة بشكل مباشر للمعاملات. بعد الإدراج المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

الصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق

يتم إدراج الصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق المماثلة، ويتم إضافة أي فرق إلى جانب الربح الموزع إلى القيمة الدفترية للصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق.

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن على حصة متبقية في موجودات منشأة بعد خصم كافة مطلوباتها. يتم إدراج أدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمتحصلات المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة.

يتم إدراج عملية إعادة شراء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة وخصمها مباشرة من حقوق الملكية. لا يتم إدراج أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة من شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.32 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، مع إدراج مصاريف الفائدة على أساس العائد الفعلي. إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لالتزام مالي وتخصيص مصاريف الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للالتزام المالي، أو، حيثما كان ذلك مناسباً، فترة أقصر.

أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متنوعة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر معدلات الفائدة، بما في ذلك عقود تبادل معدلات الفائدة. تم الإفصاح عن المزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة في الإيضاح رقم 24. يتم إدراج المشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ تقارير مالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة على الفور ضمن الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت إدراج الربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم إدراج المشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم إدراج المشتق ذو القيمة العادلة السالبة كالتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني قابل للتنفيذ ولديها النية في التسوية. يتم إدراج المشتق كأصل غير متداول أو كالتزام غير متداول في حال كان الاستحقاق المتبقي للأداة أكثر من 12 شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو سداد الأداة المالية المشتقة خلال 12 شهر. يتم عرض المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

مشتقات غير مصنفة كأدوات تحوط

يتم إدراج المشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في نهاية كل فترة محاسبية مع إدراج أية أرباح أو خسائر من خلال حساب الربح والخسارة.

المشتقات الضمنية

إن المشتقات الضمنية هي أحد مكونات العقد المختلط الذي يتضمن كذلك مضيف غير مشتق – مع اختلاف تأثير بعض التدفقات النقدية للأداة المجمعة بطريقة مشابهة للمشتقات المنفصلة. لا يتم فصل المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف أصل مالي والتي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. يتم تصنيف العقد المختلط بالكامل ويتم قياسه لاحقاً إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة، كما هو مناسب.

يتم معاملة المشتقات الضمنية في العقود المختلطة التي تتكون من مضيف لا يعتبر أصلًا مالياً بموجب نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 (مثل المطلوبات المالية) كمشتقات منفصلة عندما تستوفي تعريف المشتقات، ولا ترتبط مخاطرها وخصائصها ارتباطاً وثيقاً بتلك الخاصة بالعقود المضيفة ولا يتم قياس العقود المضيفة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

إذا كان العقد المختلط بمثابة التزام مالي مدرج، فبدلًا من فصل المشتقات الضمنية، تقوم المجموعة عموماً بتصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

يتم عرض المشتقات الضمنية كأصل غير متداول أو كالتزام غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المتبقي للأداة المختلطة التي تتعلق بها الأداة المشتقة الضمنية أكثر من 12 شهراً ولا يُتوقع تحقيقها أو تسويتها في غضون 12 شهر.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة ولكن لا تقوم بإعادة تصنيف أي التزام مالي.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة («ECL») بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبدة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

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

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

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

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.32 الأدوات المالية (تتمة)

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

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمّية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التعثر عن السداد قد وقع عندما تكون الأداة المالية متأخرة عن استحقاقها لأكثر من 90 يوماً، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم لإثبات أن معيار تعثر عن السداد آخر يعتبر أكثر ملاءمة.

بشكل خاص، يتم أخذ المعلومات التالية في الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي:

- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في التصنيف الائتماني الخارجي (إذا كان متاحاً) أو الداخلي للأداة المالية
- تدهور جوهري في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان مقابل أداة مالية معينة، أي ارتفاع جوهري في هامش الائتمان، أو أسعار عقود تبادل التعثر عن الائتمان للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو إلى أي مدى كانت القيمة العادلة لأداة مالية أقل من تكلفتها المطفأة
- تغييرات سلبية حالية أو متوقعة في ظروف الأعمال أو الأوضاع المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تسبب انخفاضاً كبيراً في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المالية
- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في النتائج التشغيلية للمدين
- ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على أدوات مالية أخرى لنفس المدين
- تغييرات سلبية كبيرة فعلية أو متوقعة في البيئة التنظيمية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين مما يؤدي إلى انخفاض كبير في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المالية.

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

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ «درجة استثمار» وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حدٍ كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التعثر هو الأنسب:

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

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

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

تقوم المجموعة بإدراج خسارة الانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة لكافة الأدوات المالية مع إجراء تعديل مقابل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، التي يتم إدراج مخصص خسارة مقابلها ضمن الدخل الشامل الآخر، حيث يتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا تقوم بتخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي الموحد.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.32 الأدوات المالية (تتمة)

الاستبعاد

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

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حدٍ كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إدراج الأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بإدراج الالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

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

عند استبعاد أصل مالي مقاس بالتكلفة المطفأة، يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للأصل وإجمالي الاعتبار المستلم والمستحق ضمن الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، عند استبعاد استثمار في أداة دين مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة. بالمقابل، عند استبعاد استثمار في أداة حقوق ملكية اختارت المجموعة عند الإدراج المبدئي قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة، ولكن يتم تحويلها إلى الأرباح المحتجزة.

الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد هناك احتمال واقعي للاسترداد، على سبيل المثال، عندما يكون قد تم وضع المدين تحت التصفية أو دخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم التجارية المدينة، عندما تكون المبالغ متأخرة السداد لأكثر من سنتين ، أيهما أقرب. قد تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ بالاعتبار المشورة القانونية حيثما كان ذلك مناسباً. يتم إدراج أية مبالغ مستردة ضمن الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المدرجة وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

محاسبة التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بشكل رسمي بتحديد وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيق محاسبة التحوط عليها، بالإضافة إلى أهداف إدارة المخاطر واستراتيجية إجراء معاملات التحوط. وعلاوة على ذلك، عند بدء التحوط وعلى أساس مستمر، تقوم المجموعة بتوثيق ما إذا كانت أداة التحوط فعالة في تسوية التغيرات في القيم العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط منها، وذلك عندما تستوفي علاقات التحوط كافة متطلبات فعالية التحوط التالية:

- توجد علاقة اقتصادية بين البند المتحوط له وأداة التحوط
- لا يسيطر تأثير مخاطر الائتمان على التغيرات في القيمة التي تنتج عن تلك العلاقة الاقتصادية
- تكون نسبة التحوط لعلاقة التحوط هي نفسها الناتجة عن كمية البند المتحوط له الذي تقوم المجموعة بالفعل بالتحوط له وكمية أداة التحوط التي تستخدمها المجموعة بالفعل للتحوط من تلك الكمية من البند المتحوط له.

عندما تتوقف علاقة التحوط عن استيفاء متطلبات فعالية التحوط المتعلقة بنسبة التحوط ولكن تبقى أهداف إدارة المخاطر لعلاقة التحوط المصنفة كما هي، تقوم المجموعة بتعديل نسب التحوط المتعلقة بعلاقة التحوط (بمعنى آخر، إعادة توازن التحوط) حتى تصبح قادرة على استيفاء معايير التأهل مرة أخرى.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات على النحو التالي:

- تحوطات القيمة العادلة التي تستخدم للتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة لأصل أو التزام مدرج أو التزام ثابت غير مدرج.
- تحوطات التدفقات النقدية التي تستخدم للتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج.
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

3 ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.32 الأدوات المالية (تتمة)

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كأرباح وخسائر أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط منها كجزء من القيمة الدفترية للبند المتحوط له ويتم إدراجها كذلك في الربح أو الخسارة كأرباح أو خسائر أخرى. بالنسبة لتحوطات القيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة الدفترية من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له مقابل التغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط له، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط له، يتم إدراج التغيّر التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة ضمن الربح أو الخسارة.

تتوقف المجموعة عن محاسبة التحوط فقط عندما تتوقف علاقة التحوط (أو جزء منها) عن استيفاء معايير التأهل (بعد إعادة الموازنة، إن وجدت). ويشمل ذلك الحالات التي تنتهي فيها صلاحية أداة التحوط أو عندما يتم بيعها أو إلغاؤها أو التوقف عن استخدامها. يتم احتساب التوقف بشكل مستقبلي. يتم إطفاء تعديل القيمة العادلة للقيمة الدفترية للبند المتحوط له الناشئ عن المخاطر المتحوط منها إلى الربح أو الخسارة اعتباراً من ذلك التاريخ.

تحوطات التدفقات النقدية

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

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

التحوطات لصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية

يتم المحاسبة عن التحوطات لصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية بشكل مشابه لتحوطات التدفقات النقدية. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من عقود العملات الأجنبية الآجلة المتعلقة بالجزء الفعال للتحوط في الدخل الشامل الآخر والتي تتراكم في احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم إدراج الربح أو الخسارة المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في الربح أو الخسارة، ويتم إدراجها ضمن «الأرباح والخسائر الأخرى».

يتم اعادة تصنيف الأرباح والخسائر على أداة التحوط المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية إلى الربح أو الخسارة عند الاستبعاد أو الاستبعاد الجزئي لعملية الأجنبية.

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في الإيضاح رقم 3 أثناء إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تعتمد التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات، وقد تؤدي الشكوك حول هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس منتظم. يتم إدراج التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل هذه التقديرات إذا أثر التعديل على تلك الفترة فقط، أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا أثر التعديل على كل من الفترتين الحالية والمستقبلية.

4.1 الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

فيما يلي الأحكام الهامة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة بوضعها أثناء عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات بوضع عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلًا لتصنيفه كاستثمار عقاري أو كممتلكات وآلات ومعدات و/ أو كقطع أراضي محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من ممارسة أحكامها بشكل متوافق وذلك بموجب تعريفات الاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع. عند وضع أحكامها، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم 2، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 16، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 40، والاستخدام المراد من هذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية متعددة فيما يتعلق بمحفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييمها لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل قيمتها بشكل كبير إلى كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، إلى أنها تحتفظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع ملكية هذا العقار وتقوم بالمحاسبة عن العقود كعقود إيجار تشغيلية.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

الأحكام فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، خلصت المجموعة إلى أن البضائع والخدمات التي يتم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل البضائع والخدمات الموعودة في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، تعتبر المجموعة مسؤولة عن جميع هذه البضائع والخدمات وعن الإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه البضائع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كالتزام أداء واحد لأنها لا تعتبر مميزة في سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك البضائع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة كبيرة بدمجها ضمن مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد عليه مع العميل.

توقيت استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في فترة زمنية محددة بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بتقييم توقيت إدراج الإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية المقدمة من المستشار القانوني للمجموعة.

يتم إدراج غالبية عقود المجموعة المتعلقة ببيع العقارات المكتملة في الفترة الزمنية التي يتم فيها تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عموماً أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا الأمر عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة، خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنه تم استيفاء المعايير بمرور الوقت، وبالتالي، يتم إدراج الإيرادات بمرور الوقت. تعتبر هذه العقود إما بمثابة عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات وخلصت إلى أنه يتم تحويل السيطرة على العقار (العقارات) المذكور أعلاه إلى العميل بمرور الوقت للأسباب التالية:

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

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنه لم يتم استيفاء معايير الإدراج بمرور الوقت، وبالتالي، قامت بإدراج الإيرادات في فترة زمنية محددة.

عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات بمرور الوقت لأن أداء المجموعة يؤدي إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة المدخلات هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

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

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في فترة زمنية محددة. عندما يتم إدراج الإيرادات في فترة زمنية محددة، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد التوقيت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. عند وضع هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي اعتبار شراء متغير في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي مكون تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير اعتبار الشراء المتغير، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالًا» الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالًا بين مجموعة من مبالغ الاعتبارات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تحدد فيها المجموعة أن التزامات الأداء قد تم استيفاؤها في فترة زمنية محددة، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام اعتبارات الشراء مقابل الوحدة بشكل جوهري وعند عدم وجود أية عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

مراعاة مكون التمويل الجوهري في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على دفعة أولية. خلصت المجموعة إلى أن هذه الدفعة لا تعتبر مكون تمويل جوهري لأنها مقدمة لأسباب أخرى غير تقديم التمويل للمجموعة. يتم استخدام الدفعات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في استكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ في الدفع المتأخر.

مراعاة الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات بعض الضمانات التي تغطي فترة معينة بعد الانتهاء من العقار، مثل استيفاء العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات «من نوع التأكيد» التي يتم تقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم احتسابها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 37.

تغييرات العقد

يتم إدراج تغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس كبير للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء أثناء وضع أحكامها.

مطالبات العقد

يتم إدراج مطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة بأنه، وبقدر ما هو محتمل، لن تؤدي إلى عكس كبير للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية، إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة.

تحديد ما إذا كانت عمليات الاستحواذ هي استحواذ على أعمال أو أصل

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي قامت بها المجموعة، يتوجب على المجموعة اتخاذ أحكاماً هامة لتقييم ما إذا كانت تشكل الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة أعمالًا وما إذا كانت قد استحوذت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا تشكل عملية الاستحواذ هذه أعمالًا، يتم احتساب عملية الاستحواذ على أنها استحواذ على أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 والذي يتطلب، لكي يتم اعتبارها أعمالًا، أن تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على توليد مخرجات.

تأخذ المجموعة في الاعتبار كذلك النهج المبسط الاختياري الوارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 أثناء تقييم ما إذا كانت قد استحوذت المنشأة على أعمال أو موجودات. بموجب اختبار التركيز الاختياري هذا (الذي يمكن للمنشأة أن تختار تطبيقه على أساس كل معاملة على حدة)، إذا كانت القيمة العادلة بأكملها لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها مركزة إلى حد كبير في أصل واحد قابل للتحديد أو مجموعة من الموجودات المماثلة القابلة للتحديد، يمكن للمنشأة أن تعتبر أن الاستحواذ ليس دمجاً للأعمال. بدلًا من ذلك، سوف يتم احتساب الاستحواذ كعملية استحواذ على موجودات.

إذا لم يتم استيفاء اختبار التركيز، فهذا لا يعني بالضرورة أن المعاملة هي بمثابة دمج للأعمال. لتحديد ما إذا كانت المعاملة هي استحواذ على موجودات أو دمجاً للأعمال، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها تتضمن، على الأقل، مدخلًا وعملية جوهرية.

تقدير الأصيل مقابل الوكيل

يتمثل التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة في ترتيب عملية تقديم البضائع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يمتلك سيطرة على البضائع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك البضائع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوف المجموعة التزام الأداء، تقوم بإدراج الإيرادات ضمن مبلغ أتعاب الإدارة الذي تتوقع أن تكون مستحقة له مقابل عملية ترتيب البضائع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يتمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير المتعلقة بمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير تلك باعتبار أن المجموعة:

- ا تتحكم في البضائع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل؛
- لا تقع عليها المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالتعهد المبرم؛
- لا تتحمل أية مخاطر على المخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة؛
- لا تمتلك مخاطر أسعار على عقود التطوير؛
- يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

استخدام الإجراء العملي في إدراج رسوم الإدارة

تماشياً مع الاتفاقية المبرمة مع حكومة أبوظبي («الحكومة»)، تشرف المجموعة على إدارة كافة مشاريع إحدى المنشآت («المنشأة») إلى جانب إدارة عملياتها. وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، يحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف يتم احتسابها بناءً على إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدي مع الحكومة، قررت المجموعة بأن لها الحق في الحصول على اعتبار من الحكومة بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المنجز للعميل حتى تاريخه، والذي يتم تحديده على أساس النقد الفعلي المدفوع عن مشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. وفقاً لذلك، وتماشياً مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15، تستخدم المجموعة الإجراء العملي وتقوم بإدراج رسوم الإدارة على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع عن مشاريع المنشأة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة منشأة («المنشأة») إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع المقاولين والاستشاريين فيما يتعلق بمشاريعها. على الرغم من أن المجموعة مخولة بإدارة جميع عمليات المنشأة، فقد قدرت المجموعة أنها لا تسيطر على المنشأة حيث:

- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطة إدارية نيابة عن حكومة أبوظبي («الحكومة») وليست لديها أية حصة ملكية في المنشأة؛
- لا تتعرض المجموعة لعوائد متغيرة من المنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ فاتورة تكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتتمثل مسؤوليات المجموعة فقط في إدارة المشاريع التي يتم تنفيذها بواسطة مقاولين من قبل أطراف أخرى؛
- ليس للمجموعة الحق في تحويل أي من مشاريع المنشأة لنفسها دون أي موافقة مسبقة من الحكومة؛
- على الرغم من أن المجموعة لها الحق في ترشيح أعضاء مجلس إدارة المنشأة وتعيين إدارتها التنفيذية وتمثيل الحكومة في الجمعيات العمومية، إلا أن المجموعة سوف تظل بحاجة إلى موافقة الحكومة لأداء هذا الدور الذي لا يزال يتمثل في الإشراف على إنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا الأمر كذلك من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
- تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

تصنيف الاستثمارات

تقوم الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية بتحديد ما إذا كان يجب تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. عند اتخاذ أحكامها حول ما إذا كانت الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هو مبين في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية.

الأحكام الهامة أثناء تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيارات التجديد

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أية فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سوف تتم ممارسته، أو أية فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا من المؤكد بشكل معقول أنه لن تتم ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود الإيجار، خيار تأجير الموجودات لسنوات إضافية. تطبق المجموعة أحكامها أثناء تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. أي أنه يتم الأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة خيار التجديد. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير كبير في الظروف التي تقع ضمن نطاق سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد.

إدراج الإيرادات من الإيجار القائم على المبيعات

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من الإيجار القائم على المبيعات على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها الخاص حول تحقيق المستأجرين أو تجاوزهم لحجم المبيعات المنصوص عليه في عقود الإيجار بناءً على أدائهم التاريخي.

توحيد الشركات التابعة

تقوم المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر فيها بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 *البيانات المالية الموحدة*. تقوم المجموعة، من بين أمور أخرى، بتقييم حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية المعمول بها وقدرتها ومدى مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة بالمنشآت المستثمر فيها لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الجهات المستثمر فيها.

4.2 التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقارير المالية، والتي تحمل مخاطر جوهرية قد تتسبب في تعديلات مادية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة التغيرات في السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

قياس التقدم المحرز عند إدراج الإيرادات بمرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير إدراج الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى مدخلات استيفاء التزام الأداء المتعلقة بإجمالي المدخلات المتوقعة لاستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، يعطي أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكبدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد تكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز للوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهدرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تقوم المجموعة باستبعاد تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة كذلك بتعديل طريقة المدخلات مقابل أي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

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

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

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

احتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، تعتمد على افتراضات حول الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. إن الخسارة بافتراض التعثر هي بمثابة تقدير للخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد. تعتمد هذه الخسارة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقترض الحصول عليها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر عن السداد مدخلًا رئيسياً في قياس خسارة الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التعثر عن السداد هي تقدير لاحتمال التعثر عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويتضمن احتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

قامت المجموعة بإدراج مخصص مقابل خسارة الائتمان المتوقعة على الذمم التجارية المدينة والدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 281,438 ألف درهم (31 ديسمبر 2024: 110,643 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمان متوقعة بمبلغ 775,978 ألف درهم (31 ديسمبر 2024: 533,935 ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام طرق تقييم معترف بها. تشمل هذه الطرق طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تتألف من أسعار البيع ومعدلات الإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل، وما إلى ذلك)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وأرباحه المستهدفة. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بموجب طريقة رسملة الدخل، تتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب اتفاقيات الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستخدام معدلات مناسبة تعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الاستثمارات العقارية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

	المدى%
معدلات الرسملة	10.00–6.75
عوائد الإيجار	8.91–5.18

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل المجموعة بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحاً.

يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم مختلفة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك الموافقة على التخطيط) وتكاليف البناء والمبالغ المستردة من التكلفة ومعدلات المبيعات (لكل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ، وتنطوي جميعها على أحكام وشكوك. تحيط بأسعار البيع المتوقعة شكوك متأصلة نتيجة التغيرات في ظروف السوق. يمكن أن تختلف تكاليف البناء المتوقعة باختلاف ظروف السوق ويمكن كذلك تقديرها بشكل غير صحيح نتيجة التغيرات في تخطيط الموقع أو أسلوب البناء أو الظروف غير المتوقعة التي تنشأ أثناء الإنشاء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار السائدة في تاريخ التقارير المالية ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات القابلة للمقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق والتي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مكتملة مماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لاستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للمال، إذا كانت جوهرية.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

يتم تقييم العقارات المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن تلك الموجودات قد انخفضت قيمتها. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة في الفترات السابقة للممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ عندما يتم إجراء تغيير على التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ إدراج آخر خسارة انخفاض في القيمة.

يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة أو عكس الانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقارات قيد المراجعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقارات مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة في نهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية مع المبالغ الدفترية لتقييم أي انخفاض في القيمة محتمل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقارير مالية سنوية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ضرائب الدخل

يتعلق مخصص الضريبة الحالية للمجموعة البالغة قيمته 1,011,156 ألف درهم (2024: 268,259 ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتوجب الاتفاق على الالتزامات مع الهيئات الضريبية ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

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

لدى المجموعة أصل ضريبة مؤجلة غير مدرج بقيمة 54,715 ألف درهم (2024: 32,807 ألف درهم) (الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع والخسائر الضريبية المرحلة والقيود المؤسسية المرفوضة على الفائدة المرحلة). تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر، ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة ما لم تستوفِ الخسائر شروط الإعفاء من الخسائر المفروضة من قبل الولاية القضائية ذات الصلة بحيث يتم التنازل عنها إلى شركة تابعة أخرى. لا يوجد لدى المجموعة أية فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أية فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئياً إدراج هذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع كموجودات ضريبة مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها إدراج موجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد وقياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم إدراج الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة القابلة للتحديد من دمج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرات الأساسية المستخدمة في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحين رقم 6 و47. يتم تقييم الاعتبار المحتمل الناتج عن دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من دمج الأعمال. عندما يستوف الاعتبار المحتمل تعريف الالتزام المالي، تتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية. يعتمد تحديد القيمة العادلة على التدفقات النقدية المخصومة.

عندما لا يكون بالإمكان قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي الموحد بناءً على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على مدخلات هذه النماذج من الأسواق التي يمكن ملاحظتها حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكناً، تكون هناك حاجة إلى وضع درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تتضمن الأحكام أخذ بعض المدخلات في الاعتبار مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي فهي تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، وعلى مدى فترة مماثلة، وبضمان مماثل. وبالتالي يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما «يتوجب على المجموعة دفعه»، الأمر الذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة (مثل بالنسبة للشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الوظيفية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الفائدة في السوق) عند توفرها ويتطلب منها وضع بعض التقديرات الخاصة بالشركة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

تقييم الاستثمارات الواقعة ضمن المستوى 3 بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الأدوات المالية للمجموعة استثمارات في صناديق دولية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إدراج هذه الاستثمارات، التي لا يتم تداولها في أسواق نشطة، مبدئياً بسعر المعاملة، بعد خصم أية تكاليف معاملة متكبدة. في كل فترة تقارير مالية، يتم تقييم القيمة العادلة لهذه الاستثمارات باستخدام أساليب تقييم معترف بها على نطاق واسع. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على التقييمات المقدمة من قبل الصناديق، والتي تعطي تقديراً للقيمة العادلة لكل استثمار على أساس ربع سنوي. عند تقييم القيمة العادلة، تقوم الصناديق بتطبيق أحكامها من خلال النظر في عوامل مثل الأداء التشغيلي الحالي والتوقعات المستقبلية للاستثمار المحدد، وتقييمات الشركات العامة المماثلة، وقيم الاستحواذ المماثلة، وتحليلات التدفقات النقدية المخصومة، والتغيرات في توقعات السوق، وبيئة التمويل من جهات أخرى بمرور الوقت. على مستوى المجموعة، يتم مراجعة وإدراج القيم العادلة المقدرة للفترة من قبل الصناديق على أساس ربع سنوي، لتحديد المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ملكية هذه الاستثمارات، مع إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

5 الممتلكات والآلات والمعدات

	أراضي ومباني ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسوب ألف درهم	سيارات ألف درهم	تحسينات على العقارات المؤجرة ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة :										
كما في 1 يناير 2024	9,340,683	1,429,615	817,154	132,221	88,336	242,406	55,992	180,631	542,758	12,829,796
إضافات	164,774	–	74,597	27,727	8,787	27,531	12,701	56,303	291,210	663,630
تحويلات من أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)	33,129	–	–	–	–	–	–	–	–	33,129
تحويلات من استثمارات عقارية (إيضاح 7)	21,370	–	–	–	–	–	–	–	–	21,370
استبعادات (إيضاح 5.2)	(3,299)	–	(99)	(180)	(253)	(200)	(132)	(230)	–	(4,393)
تحويلات	276,678	–	4,085	–	1,591	2,780	–	–	(285,134)	–
فروق صرف العملات	(32,419)	–	(2,403)	(2,587)	(1,547)	–	(2,159)	(1,042)	(11,622)	(53,779)
كما في 1 يناير 2025	**9,800,916**	**1,429,615**	**893,334**	**157,181**	**96,914**	**272,517**	**66,402**	**235,662**	**537,212**	**13,489,753**
إضافات (إيضاح 5.1)	**362,077**	**–**	**135,310**	**32,673**	**17,707**	**13,359**	**17,655**	**39,917**	**223,570**	**842,268**
تحويل (إلى) / من استثمارات عقارية (إيضاح 7)	**(33,990)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**395**	**(33,595)**
استبعادات (إيضاح 5.2)	**(33,575)**	**–**	**(3,609)**	**(9,105)**	**(810)**	**(57)**	**(9,669)**	**(1,898)**	**–**	**(58,723)**
تحويلات	**371,388**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(371,388)**	**–**
إعادة تقييم عند تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 5.3)	**43,743**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**43,743**
مستبعدة عند بيع شركة تابعة	**(7,137)**	**–**	**(163)**	**–**	**(315)**	**(477)**	**–**	**–**	**–**	**(8,092)**
مدرجة كجزء من عملية دمج أعمال (إيضاح 47)	**–**	**–**	**136**	**–**	**–**	**80**	**878**	**–**	**–**	**1,094**
فروق صرف العملات	**5,547**	**–**	**610**	**612**	**252**	**–**	**359**	**100**	**3,009**	**10,489**
كما في 31 ديسمبر 2025	**10,508,969**	**1,429,615**	**1,025,618**	**181,361**	**113,748**	**285,422**	**75,625**	**273,781**	**392,798**	**14,286,937**
الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة										
كما في 1 يناير 2024	3,747,614	1,429,615	665,750	76,112	74,307	199,355	29,148	83,519	11,060	6,316,480
المحمل للسنة	309,311	–	74,575	10,161	5,916	40,674	6,231	26,257	–	473,125
استبعادات (إيضاح 5.2)	–	–	(85)	(159)	(245)	(200)	(132)	(231)	–	(1,052)
فروق صرف العملات	(3,706)	–	(1,172)	(1,227)	(734)	–	(1,018)	(358)	–	(8,215)
كما في 1 يناير 2025	**4,053,219**	**1,429,615**	**739,068**	**84,887**	**79,244**	**239,829**	**34,229**	**109,187**	**11,060**	**6,780,338**
المحمل للسنة	**396,030**	**–**	**66,153**	**7,678**	**7,643**	**33,523**	**4,336**	**26,436**	**–**	**541,799**
استبعادات (إيضاح 5.2)	**(30,386)**	**–**	**(3,603)**	**(9,070)**	**(810)**	**(57)**	**(1,510)**	**(1,898)**	**–**	**(47,334)**
مستبعدة عند بيع شركة تابعة	**(1,968)**	**–**	**(20)**		**(38)**	**(116)**	**–**	**–**	**–**	**(2,142)**
تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 7)	**(12,290)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(12,290)**
فروق صرف العملات	**1,509**	**–**	**198**	**212**	**122**	**–**	**167**	**58**	**–**	**2,266**
كما في 31 ديسمبر 2025	**4,406,114**	**1,429,615**	**801,796**	**83,707**	**86,161**	**273,179**	**37,222**	**133,783**	**11,060**	**7,262,637**
القيمة الدفترية:										
كما في 31 ديسمبر 2025	**6,102,855**	**–**	**223,822**	**97,654**	**27,587**	**12,243**	**38,403**	**139,998**	**381,738**	**7,024,300**
كما في 31 ديسمبر 2024	5,747,697	–	154,266	72,294	17,670	32,688	32,173	126,475	526,152	6,709,415

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

5 الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

تم تخصيص رسوم الاستهلاك للسنة على النحو التالي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
التكاليف المباشرة	**78,236**	41,896
المصاريف العمومية والإدارية	**463,563**	431,229
	541,799	473,125

5.1 تعود الإضافات خلال السنة بشكل رئيسي إلى تجديد الفنادق وتطوير / تجديد مباني المدارس.

5.2 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من الاستبعاد بمبلغ 5,835 ألف درهم (2024: 1,763 ألف درهم)، إيضاح 34.

5.3 خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية إيجار أدت إلى تغيير في استخدام عقار يشغله المالك؛ وبناءً عليه، تم تحويل العقار من الممتلكات والآلات والمعدات إلى الاستثمارات العقارية. تم إدراج الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للعقار في تاريخ التحويل والبالغة قيمته 43,743 ألف درهم في بيان الدخل الشامل الموحد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16.

5.4 تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير مباني مدرسية مختلفة كانت قيد التنفيذ في تاريخ التقارير المالية وسوف يتم تحويلها إلى فئة الموجودات ذات الصلة من الممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

5.5 تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات موجودات حق استخدام تتعلق بشكل رئيسي بعقود إيجار قطع أراضي ومباني بمتوسط فترة إيجار لمدة 30 سنة. فيما يلي الحركة في موجودات حق الاستخدام خلال السنة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**582,314**	583,961
إضافات خلال السنة	**239,635**	28,618
عقود إيجار تم تعديلها / إنهاؤها خلال السنة، صافي	**(52,892)**	15,038
الإطفاء للسنة	**(77,337)**	(42,661)
فروقات صرف العملات	**(228)**	(2,642)
كما في 31 ديسمبر	**691,492**	582,314

5.6 تشمل الأراضي والمباني عقارات فندقية بقيمة دفترية تبلغ 3,444,328 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 3,532,931 ألف درهم).

5.7 خلال السنة، أجرت المجموعة تقييماً للانخفاض في القيمة لم ينتج عنه أي انخفاض في القيمة (2024: لا شيء). يبين الإيضاح رقم 4 الشكوك الجوهرية المحيطة بالتقديرات المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والافتراضات الجوهرية المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد لعقاراتها الفندقية. أدت المراجعة إلى تجاوز القيمة القابلة للاسترداد للقيمة الدفترية. تعتمد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة على القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع التي يحددها مقيم مستقل والتي تم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد خروج بمعدل 7.0% إلى 10.0% (2024: 7.0% إلى 10.0%) ومعدل خصم بنسبة 9.0% إلى 12.0% (2024: 9.0% إلى 12.0%).

5.8 أجرت المجموعة تحليل حساسية لكافة عقاراتها الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على العائد لكل غرفة متاحة، ونسبة الإشغال، ومعدل الخصم، وعائد الخروج. بناءً على تحليل الحساسية التالي:

- سوف يؤدي الانخفاض في معدلات الخصم وعوائد الخروج بمعدل 50 نقطة أساس إلى زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ 426,159 ألف درهم أو بنسبة 7.6% بينما سوف تؤدي الزيادة في معدلات الخصم وعوائد الخروج بمعدل 50 نقطة أساس إلى انخفاض في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ 374,108 ألف درهم أو بنسبة 6.7%
- سوف تؤدي الزيادة في العائد لكل غرفة متاحة بنسبة 5% إلى زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ 597,636 ألف درهم أو بنسبة 10.7% بينما سوف يؤدي الانخفاض في العائد لكل غرفة متاحة بنسبة 5% إلى انخفاض في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ 598,338 ألف درهم أو بنسبة 10.7%
- سوف تؤدي الزيادة في نسبة الإشغال بنسبة 5% إلى زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ 457,882 ألف درهم أو بنسبة 8.2% بينما سوف يؤدي الانخفاض في نسبة الإشغال بنسبة 5% إلى انخفاض في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ 458,047 ألف درهم أو بنسبة 8.2%.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

	الشهرة ألف درهم	عقود / متأخرات العملاء ألف درهم	العلاقات مع العملاء ألف درهم	برامج الحاسوب ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة:					
كما في 1 يناير 2024	1,179,910	432,159	274,294	246,067	2,132,430
إضافات	9,218	15	–	51,379	60,612
مشطوبات	–	–	(4,963)	–	(4,963)
فروق صرف العملات	(15,048)	(6,200)	–	(535)	(21,783)
كما في 1 يناير 2025	**1,174,080**	**425,974**	**269,331**	**296,911**	**2,166,296**
إضافات	**–**	**–**	**–**	**173,440**	**173,440**
مستبعدة عند بيع شركة تابعة	**(24,763)**	**–**	**–**	**(8)**	**(24,771)**
مدرجة كجزء من دمج الأعمال (إيضاح 47)	**25,367**	**17,137**	**–**	**–**	**42,504**
فروق صرف العملات	**1,613**	**623**	**–**	**147**	**2,383**
كما في 31 ديسمبر 2025	**1,176,297**	**443,734**	**269,331**	**470,490**	**2,359,852**
الإطفاء المتراكم:					
كما في 1 يناير 2024	–	75,366	34,100	140,129	249,595
المحمل للسنة	–	38,066	59,726	49,810	147,602
فروق صرف العملات	–	(1,873)	–	(336)	(2,209)
كما في 1 يناير 2025	**–**	**111,559**	**93,826**	**189,603**	**394,988**
المحمل للسنة	**–**	**90,670**	**7,563**	**77,147**	**175,380**
مستبعدة عند بيع شركة تابعة	**–**	**–**	**–**	**(8)**	**(8)**
فروق صرف العملات	**–**	**769**	**–**	**125**	**894**
كما في 31 ديسمبر 2025	**–**	**202,998**	**101,389**	**266,867**	**571,254**
القيمة الدفترية:					
كما في 31 ديسمبر 2025	**1,176,297**	**240,736**	**167,942**	**203,623**	**1,788,598**
كما في 31 ديسمبر 2024	1,174,080	314,415	175,505	107,308	1,771,308

تقوم المجموعة باختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً، أو بشكل أكثر تكراراً إذا كانت هناك مؤشرات على أن الشهرة قد انخفضت قيمتها.

أجرت المجموعة تحليلًا لحساسية اختبار الانخفاض في القيمة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي تم تخصيص الشهرة إليها. بناءً على تقييم الإدارة، لم تتعرض الشهرة لأي انخفاض في القيمة في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024. تعتقد الإدارة أن أي تغيير ممكن إلى حد معقول في الافتراضات الرئيسية التي تستند إليها القيمة القابلة للاسترداد لن يتسبب في تجاوز إجمالي القيمة الدفترية لإجمالي القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد ذات الصلة.

تتضمن عقود / متأخرات العملاء والعلاقات مع العملاء موجودات غير ملموسة تم الاستحواذ عليها من خلال عمليات دمج الأعمال. تمتلك عقود / متأخرات العملاء عمراً إنتاجياً يتراوح بين 2.5 إلى 10.5 سنوات. تشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة في عملية الاحتساب معدل خصم يتراوح من 14 إلى 22.2% ومعدل نمو تصل نسبته إلى 2%.

7 الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة والاستثمارات العقارية قيد التطوير. فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2025			2024		
	العقارات المكتملة ألف درهم	**العقارات قيد التطوير ألف درهم**	**الإجمالي ألف درهم**	العقارات المكتملة ألف درهم	العقارات قيد التطوير ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 1 يناير	**25,508,859**	**3,021,026**	**28,529,885**	24,185,781	2,031,761	26,217,542
إضافات خلال السنة (إيضاح 7.1)	**4,707,306**	**1,405,413**	**6,112,719**	886,944	1,175,478	2,062,422
استبعادات (إيضاح 7.2)	**(76,264)**	**–**	**(76,264)**	(458,294)	–	(458,294)
ربح من إعادة التقييم، صافي (إيضاح 7.3)	**1,116,400**	**189,206**	**1,305,606**	841,477	–	841,477
تحويلات من / (إلى): ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	**21,700**	**(395)**	**21,305**	–	(21,370)	(21,370)
أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)	**–**	**12,048**	**12,048**	12,934	–	12,934
قطع أراضي محتفظ بها للبيع (الإيضاحين رقم 7.4 و12)	**–**	**(693,527)**	**(693,527)**	–	–	
تحويل من استثمارات عقارية قيد التطوير إلى العقارات المكتملة	**299,953**	**(299,953)**	**–**	109,185	(109,185)	
فروق صرف العملات	**12,967**	**2,033**	**15,000**	(69,168)	(55,658)	(124,826)
كما في 31 ديسمبر	**31,590,921**	**3,635,851**	**35,226,772**	25,508,859	3,021,026	28,529,885

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

7 الاستثمارات العقارية (تتمة)

7.1 تتعلق الإضافات الرئيسية خلال السنة بشكل رئيسي بـ:

(1) استحوذت شركة الدار للاستثمارات العقارية ذ.م.م (وهي شركة تابعة) على 60% من أسهم شركة مصدر جرين ريت (سي إي آي سي) المحدودة («مصدر جرين»)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة لدى سوق أبوظبي العالمي، مقابل بدل شراء إجمالي بلغت قيمته 1,484,586 ألف درهم، في حين سوف تحتفظ شركة مدينة مصدر للخدمات ذ.م.م («مصدر»)، (وهي شركة تابعة لمساهم رئيسي – طرف ذو علاقة) بالأسهم المتبقية البالغة نسبتها 40% مما أدى إلى إضافات بقيمة 3,188,134 ألف درهم في الاستثمارات العقارية. تمتلك المجموعة سيطرة على مصدر جرين وبالتالي تقوم بتوحيدها بالكامل في بياناتها المالية الموحدة. كما نتج عن عملية الاستحواذ إدراج حقوق غير مسيطرة بقيمة 989,724 ألف درهم. إن مصدر جرين هي شركة خاصة محدودة بالأسهم تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتتمثل أنشطتها في تملك وإدارة وتأجير العديد من الأصول العقارية الواقعة في مدينة مصدر، أبوظبي والتي تتألف في الغالب من المكاتب والعقارات السكنية. وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 *دمج الأعمال*، تم احتساب عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه كعملية استحواذ على أصل حيث يتركز كامل القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها إلى حد كبير في مجموعة من الموجودات المتشابهة التي يمكن تحديدها.

(2) استحوذت شركة الدار العقارية ش.م.ع على 60% من أسهم شركة ديونز لوجستيكس ديفلوبمنت بارتنرز هولدينج آر إس سي ليمتد («ديونز»)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في سوق أبوظبي العالمي، مقابل بدل شراء إجمالي بلغت قيمته 150,000 ألف درهم. في حين سوف تحتفظ شركة كونفلوانس بارتنرز العقارية آر إس سي المحدودة («كونفلوانس») (وهي شركة تابعة لمساهم رئيسي – طرف ذو علاقة) بالأسهم المتبقية البالغة نسبتها 40% مما أدى إلى إضافات بقيمة 250,000 ألف درهم في الاستثمارات العقارية. تمتلك المجموعة سيطرة على ديونز وبالتالي تقوم بتوحيدها بالكامل في بياناتها المالية الموحدة. كما نتج عن عملية الاستحواذ إدراج حقوق غير مسيطرة بقيمة 100,000 ألف درهم. تتمثل الأنشطة الرئيسية لديونز في أعمال تطوير وإدارة وتملك الأصول العقارية على قطعتي أرض بمساحة إجمالية تبلغ 2.3 مليون متر مربع تقعان في منطقة الفلاح، أبوظبي. وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 *دمج الأعمال*، تم احتساب عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه كعملية استحواذ على أصل حيث يتركز كامل القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها إلى حد كبير في مجموعة من الموجودات المتشابهة التي يمكن تحديدها.

(3) استحوذت شركة الدار اللوجستية – ملكية فردية ذ.م.م (وهي شركة تابعة) على 100% من أسهم شركة استثمارات العقارات الصناعية ذ.م.م («العقارات الصناعية»)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في سوق أبوظبي العالمي، مقابل بدل شراء إجمالي بلغت قيمته 528,448 ألف درهم، مما أدى إلى إضافات بلغت قيمتها 530,000 ألف درهم في الاستثمارات العقارية. تمتلك شركة العقارات الصناعية موجودات عقارية عالية الجودة في مجال التخزين والصناعات الخفيفة في منطقة الظفرة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة. وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 *دمج الأعمال*، تم احتساب عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه كعملية استحواذ على أصل، حيث يتركز كامل القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها إلى حد كبير في مجموعة من الموجودات المتشابهة التي يمكن تحديدها.

(4) قامت شركة نيكسس للخدمات العقارية المحدودة (وهي شركة تابعة) بالاستحواذ على مبنيين صناعي ولوجستي من الدرجة أ وعلى حقوق المساطحة ذات الصلة على قطعتين أرض في كيزاد، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة من شركة أبوظبي للموانئ ش.م.ع مقابل إجمالي بدل شراء بلغت قيمته 565,696 ألف درهم، مما أدى إلى إضافات بلغت قيمتها 564,186 ألف درهم إلى الاستثمارات العقارية. تم احتساب المعاملة كاستحواذ على موجودات وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 – *دمج الأعمال*، حيث يتركز كامل القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها إلى حد كبير في مجموعة من الموجودات المتشابهة التي يمكن تحديدها.

7.2 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمارات عقارية بقيمة 114,882 ألف درهم (2024: 364,746 ألف درهم) وحققت ربح صافي بلغت قيمته 38,618 ألف درهم (2024: 30,052 ألف درهم) تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند «ربح من استبعاد استثمارات عقارية».

7.3 نشأ صافي أرباح القيمة العادلة البالغة قيمتها 1,305,606 ألف درهم (2024: 841,477 ألف درهم) المدرجة خلال السنة بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة التي بلغت قيمتها 59,635 ألف درهم (2024: 59,589 ألف درهم) المدرجة على المباني المحتفظ بها على أراضي مؤجرة، والتي تمت تسويتها مقابل ربح قيمة عادلة بلغت قيمته 1,365,241 ألف درهم (2024: 901,066 ألف درهم) يتعلق بصافي ربح القيمة العادلة المدرج على الاستثمارات العقارية بناءً على التقييم الذي أجراه مقيمون مستقلون ومعتمدون لا تربطهم علاقة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات المقيمين المهنيين ولديهم مؤهلات وخبرات مناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. يتم عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية ضمن بند «ربح / (خسارة) من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي» في بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

7.4 يمثل التحويل خلال عام 2025 إلى الأراضي المحتفظ بها للبيع تغييراً في الاستخدام وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40، حيث قامت الإدارة بتعديل هدفها من هذه العقارات وبدأت بتطويرها للبيع. وبناءً عليه، تمت إعادة تصنيف العقارات من استثمارات عقارية إلى أراضي محتفظ بها للبيع وتم تحويلها بمبالغها الدفترية كما في تاريخ تغيير الاستخدام.

7.5 تتضمن الاستثمارات العقارية موجودات حق استخدام تتعلق بشكل رئيسي بعقود إيجار قطع أراضي بقيمة 511,238 ألف درهم (2024: 415,135 ألف درهم). بلغت قيمة الإضافات خلال السنة 199,414 ألف درهم (2024: 136,270 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو 20 سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقود الإيجار هذه باستثناء عقد إيجار واحد يحتوي على خيار إنهاء.

7.6 تتألف الاستثمارات العقارية قيد التطوير من الأراضي والمباني قيد الإنشاء حيث تمتلك المجموعة خطة معتمدة لتطوير عقارات تجارية وعقارات البيع بالتجزئة وعقارات سكنية ولوجستية. يتم تحديد القيم العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

7.7 تمثل الاستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني الواقعة في دولة الإمارات العربية المتحدة بقيمة 34,957,936 ألف درهم (2024: 28,309,017 ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ 268,836 ألف درهم (2024: 220,868 ألف درهم).

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

7 الاستثمارات العقارية (تتمة)

7.8 يتم الوصول إلى القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين لا تربطهم علاقة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات المقيمين المهنيين ولديهم مؤهلات وخبرات مناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. عند تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، يعتبر أقصى وأفضل استخدام للعقارات بمثابة استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم في 30 نوفمبر 2025. تعتقد الإدارة، وهو ما يدعمه أيضاً المقيم الخارجي، بأنه لم تكن هناك تغييرات كبيرة في القيم العادلة للاستثمارات العقارية بين 30 نوفمبر 2025 و31 ديسمبر 2025. كما لم يكن هناك تغيير جوهري في أساليب التقييم خلال السنة. يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم 4 للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والشكوك الجوهرية المحيطة بالتقديرات المتعلقة بتحديد القيمة العادلة.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم وهي متوافقة مع المبادئ الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يكن هناك أية تحويلات بين المستويات 1 أو 2 أو 3 خلال 2025 أو 2024.

قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لأكبر 30 أصل في محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بها (2024: 26) بقيمة إجمالية تبلغ 29,616,439 ألف درهم (2024: 25,981,152 ألف درهم). تم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة ومعدلات الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية التالي:

- سوف يؤدي الانخفاض في معدلات الرسملة بمعدل 50 نقطة أساس إلى زيادة بقيمة 1,754,707 ألف درهم (2024: 1,600,439 ألف درهم) أو بنسبة 5.9% (2024: 6.2%) في التقييم، بينما سوف تؤدي الزيادة في معدلات الرسملة بمعدل 50 نقطة أساس إلى انخفاض بقيمة 1,544,493 ألف درهم (2024: 1,399,257 ألف درهم) أو بنسبة 5.2 (2024: 4.9%) في التقييم؛ و
- سوف تؤدي الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى زيادة بقيمة 2,263,083 ألف درهم (2024: 1,919,246 ألف درهم) أو بنسبة 7.6% (2024: 7.4%) في التقييم، بينما سوف يؤدي الانخفاض في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى انخفاض بقيمة 2,263,086 ألف درهم (2024: 1,919,288 ألف درهم) أو بنسبة 7.6% (2024: 7.4%) في التقييم.

تختلف معدلات الخصم ومعدلات الرسملة عن معدلات الفائدة حيث يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم الوصول إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة بعناية من قبل المقيمين المهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها عموماً حسب ظروف السوق. قد تتأثر التقييمات بالعلاقة المتداخلة بين المدخلين غير القابلين للملاحظة المذكورين؛ على سبيل المثال، قد تتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، مما سيؤدي إلى عدم وجود تأثير صافي على التقييم. وبالمثل، سوف تؤدي الزيادة في الإيجار بالتزامن مع الانخفاض في معدل الرسملة إلى الزيادة في القيمة.

7.9 بلغت قيمة إيرادات الإيجار التي حققتها المجموعة من استثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها كلها بموجب عقود إيجار تشغيلية، ما قيمته 2,832,417 ألف درهم (2024: 2,266,939 ألف درهم) وبلغت قيمة التكاليف التشغيلية المباشرة المتعلقة بهذه العقارات ما قيمته 599,910 ألف درهم (2024: 494,959 ألف درهم).

7.10 تتكون الاستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات البيع بالتجزئة: تتكون من مراكز التسوق والمساحات التجارية المجتمعية.
- العقارات التجارية: تتكون من العقارات المؤجرة كمكاتب.
- العقارات السكنية: تتكون من العقارات المؤجرة كوحدات سكنية.
- اللوجستية: تتكون من المستودعات والمجمعات الصناعية والمكتبية.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

8 الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الاستثمار في شركات زميلة	**30,731**	37,164
الاستثمار في شركات ائتلاف	**116,281**	167,018
	147,012	204,182

فيما يلي تفاصيل كل شركة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025:

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والعمليات	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	حقوق التصويت
شركات زميلة				
السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م ("السديرة")	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	عقارات	%30	%30
بنية للمشاريع ذ.م.م («بنية»)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المشاريع	%33	%33
إسكندر القابضة المحدودة («إسكندر القابضة») (إيضاح 8.1)	جزر كايمان	عقارات	%19	%19
شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	مصر	التطوير العقاري حلول مواقف	%20	%20
ايه ئي ستراتيجيك هولدينج ليمتد (باركونيك»)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	السيارات	%50	%50
شركات الائتلاف				
رويال هاوس ذ.م.م ("رويال هاوس")	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%50	%50
بالميرا سوديك للتطوير العقاري	سوريا	التطوير العقاري	%50	%50
مطعم أفوبار – شركة الشخص الواحد ذ.م.م («أفوبار»)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%30	%30
ريتشموند هيل للتطوير العقاري				
(جيرسي) ليمتد	جيرسي	التطوير العقاري	%50	%50
فولكان وارف القابضة إل إل بي («فولكان وارف»)	إنجلترا وويلز	التطوير العقاري	%50	%50
ساوث ديفيلوبمنت ون دي دبلو سي – ذ.م.م (إيضاح 8.3)	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	–	%50
ساوث ديفيلوبمنت تو دي دبلو سي – ذ.م.م (إيضاح 8.3)	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	–	%50
ساوث ديفيلوبمنت ثري دي دبلو سي – ذ.م.م (إيضاح 8.3)	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%100	%50
كلية ريتشموند	إنجلترا وويلز	التطوير العقاري	%50	%50

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للشركة الزميلة:

	السديرة ألف درهم	باركونيك ألف درهم	إسكندر القابضة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 1 يناير 2024	26,802	–	6,086	32,888
الحصة من الربح	2,838	–	–	2,838
إضافات	–	–	1,438	1,438
كما في 31 ديسمبر 2024	29,640	–	7,524	37,164
الحصة من الربح	**3,995**	**1,728**	**–**	**5,723**
توزيعات أرباح مستلمة	**(12,156)**	**–**	**–**	**(12,156)**
كما في 31 ديسمبر 2025	**21,479**	**1,728**	**7,524**	**30,731**

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

8 الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تتمة)

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من المشاريع المشتركة الهامة للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للمشروع المشترك:

	الراحة الدولية ألف درهم	أفوبار ألف درهم	ساوث ديفولبمنت ألف درهم	رويال هاوس (إيضاح 8.2) ألف درهم	ريتشموند هيل ألف درهم	فولكان وارف ألف درهم	كلية ريتشموند ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 1 يناير 2024	655	113	10,000	–	231	107,280	–	118,279
إضافات	–	–	48,776	–	–	–	–	48,776
الحصة من الربح / (الخسارة)	–	94	(877)	(6,290)	81	(235)	2,486	(4,741)
المخصصة للحساب الجاري	–	–	–	6,290	–	–	–	6,290
فروق صرف العملات	–	–	–	–	(2)	(1,615)	31	(1,586)
كما في 31 ديسمبر 2024	655	207	57,899	–	310	105,430	2,517	167,018
الحصة من الربح / (الخسارة)	**–**	**328**	**–**	**(4,764)**	**(13)**	**(64)**	**(1,037)**	**(5,550)**
المخصصة للحساب الجاري	**–**	**–**	**–**	**4,764**	**–**	**–**	**–**	**4,764**
استبعاد (إيضاح 8.3)	**–**	**–**	**(42,899)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(42,899)**
تحويل إلى استثمار في شركة تابعة (إيضاح 8.3)	**–**	**–**	**(15,000)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(15,000)**
فروق صرف العملات	**–**	**–**	**–**	**–**	**23**	**7,744**	**181**	**7,948**
كما في 31 ديسمبر 2025	**655**	**535**	**–**	**–**	**320**	**113,110**	**1,661**	**116,281**

8.1 تم تصنيف إسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من امتلاك المجموعة لحصة ملكية بنسبة 19%، حيث تمتلك المجموعة نفوذاً جوهرياً بحكم حقها التعاقدي في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الجهة المستثمر بها.

8.2 تعتبر المجموعة أن المبلغ المستحق من إحدى شركات الائتلاف بمثابة جزء من حصة المجموعة في شركة الائتلاف، وبناءً على ذلك، تمت إضافة الخسارة المدرجة باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تزيد عن استثمار المجموعة في الأسهم العادية والبالغة قيمتها 4,764 ألف درهم (2024: 6,290 ألف درهم) إلى الذمم المدينة للمجموعة من شركة الائتلاف.

8.3 خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل حصصها في ساوث ديفيلوبمنت ون دي دبلو سي – ذ.م.م وساوث ديفيلوبمنت تو دي دبلو سي – .م.م إلى مساهم آخر، وفي المقابل، حصلت على الحصة المتبقية البالغة نسبتها 50% في ساوث ديفيلوبمنت ثري دي دبلو سي – ذ.م.م. وبناءً عليه، تم توحيد ساوث ديفيلوبمنت ثري دي دبلو سي – ذ.م.م بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

8 الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تتمة)

تم تلخيص المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالشركات الزميلة للمجموعة أدناه:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
إجمالي الموجودات	**130,280**	114,643
إجمالي المطلوبات	**(23,197)**	(8,318)
صافي الموجودات	**107,083**	106,325
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة	**30,731**	37,164
إجمالي الإيرادات	**17,925**	6,978
صافي الربح للسنة	**7,451**	5,331

تم تلخيص أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بشركات الائتلاف للمجموعة أدناه:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
إجمالي الموجودات	**499,733**	432,563
إجمالي المطلوبات	**(228,547)**	(133,455)
صافي الموجودات	**271,186**	299,108
حصة المجموعة من صافي موجودات شركات الائتلاف	**116,281**	167,018
إجمالي الإيرادات	**23,128**	55,657
صافي (الخسارة) / الربح للسنة	**(5,550)**	6,515

الحصة من الخسائر

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الحصة غير المدرجة من خسارة الشركات الزميلة للسنة	**(968)**	(420)
الحصة المتراكمة من خسارة الشركات الزميلة	**(119,330)**	(118,362)

لم يكن لدى الشركات الزميلة وشركات الائتلاف أية التزامات أو مطلوبات محتملة جوهرية كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024.

توقفت المجموعة عن إدراج الحصة من خسائر بعض الشركات الزميلة باعتبار أن الشركة لا تتحمل أي التزام قانوني أو استنتاجي.

يتم احتساب الشركات الزميلة وشركات الائتلاف باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو موضح في السياسات المحاسبية للمجموعة في الإيضاح رقم 3.6.

أخرى

خلال 2018، باعت المجموعة استثماراً في شركة ائتلاف. ووفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي يتوقف على أداء المشتري وظروف السوق التي لا تخضع لسيطرة المجموعة. كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024، بلغت القيمة العادلة للاعتبار المحتمل لا شيء نظراً لأن تدفق المنافع الاقتصادية لم يكن مؤكداً. يبلغ إجمالي البدل المشروط المتعاقد عليه 82,000 ألف درهم (2024: 82,000 ألف درهم).

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

9 الاستثمارات في موجودات مالية

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
غير المتداولة		
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (9.1)	**25,031**	24,882
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (9.2)	**1,318,790**	894,670
	1,343,821	919,552
المتداولة		
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (9.3)	**129,993**	4,013
الإجمالي	**1,473,814**	923,565

9.1 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
استثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة	**25,029**	24,880
استثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة	**2**	2
	25,031	24,882

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**24,882**	23,317
ربح القيمة العادلة	**149**	1,565
كما في 31 ديسمبر	**25,031**	24,882

خلال السنتين 2025 و2024، لم يتم استلام أي إيرادات توزيعات أرباح من هذه الاستثمارات.

9.2 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
استثمار في صناديق دولية غير مدرجة	**1,318,790**	894,670

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**894,670**	695,652
إضافات	**574,751**	243,504
توزيعات	**(301,216)**	(81,786)
ربح القيمة العادلة، صافي	**119,566**	48,972
ربح / (خسارة) صرف العملات الأجنبية، صافي	**31,019**	(11,672)
كما في 31 ديسمبر	**1,318,790**	894,670

(1) خلال سنة 2023، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة صندوق كارلايل أوروبا للعقارات الثاني، اس.سي. اس بي، تلتزم بموجبها بمبلغ 334,981 ألف درهم في أداة استثمارية. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قدمت المجموعة مساهمات في طلبات سحب رأس المال بمبلغ 59,214 ألف درهم (2024: 209,005 ألف درهم) لإجراء استثمارات في قطاع التخزين والخدمات اللوجستية في المملكة المتحدة. تم إدراج الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لتمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أنه قد تم إدراج الاستثمار كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(2) خلال سنة 2023، قامت شركة الدار القابضة 2 المحدودة (وهي شركة تابعة) بالاستثمار عبر اكتتابها في أسهم منصة الاستثمار المشترك (سي ئي آر الفرنسية للتخزين الذاتي للاستثمار المشترك-ب، اس.سي. اس بي). لقد التزمت شركة الدار القابضة 2 بمبلغ 181,422 ألف درهم حيث تمتلك حصة ملكية بنسبة 29%، و42,6% من إجمالي مساهمة المستثمرين المشتركين، وستستفيد من فرص السوق المتنامية في العقارات الخاصة في جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قدمت شركة الدار القابضة 2 مساهمات في طلبات سحب رأس مال بقيمة 14,773 ألف درهم (2024: 97,092 ألف درهم). نظراً لامتلاكها حصة ملكية بنسبة 29% في الشراكة المحدودة وتمثيلها في مجلس الإدارة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أنه قد تم إدراج الاستثمار كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

9 الاستثمارات في موجودات مالية (تتمة)

9.2 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

(3) خلال سنة 2023، أبرمت المجموعة شراكة مع مبادلة (وهي طرف ذو علاقة – ومساهم رئيسي في المجموعة) وشركة آريس مانجمنت، حيث التزمت المجموعة بمبلغ 2,616,656 ألف درهم على المدى المتوسط، بحيث ستستفيد من فرص السوق المتنامية في الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وفي جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قدمت شركة الدار القابضة 2 مساهمات في طلبات سحب رأس المال بمبلغ 474,854 ألف درهم (2024: 497,220 ألف درهم). تم إدراج الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لملكية المجموعة في الشراكة وتمثيلها في مجلس إدارتها، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أنه قد تم إدراج الاستثمار كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

9.3 الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الاستثمار في سندات الخزينة*	**129,993**	4,013

* يمثل هذا البند الاستثمار في سندات الخزينة الذي قامت به شركة تابعة وهو مدرج بالتكلفة المطفأة التي تقارب القيمة العادلة.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق والفائدة المتعلقة بالموجودات المالية ضمن الإيضاح رقم 40.

10 موجودات ومطلوبات العقود

10.1 موجودات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير الناشئة عن عقود بيع العقارات والخدمات الأخرى والتي تتعلق بحق المجموعة في الاعتبار مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. يتم إدراج موجودات العقود عندما يتم استلام الدفعات من العملاء بعد استيفاء التزامات الأداء المرتبطة بها وبالتالي يتم إدراج الإيرادات في حساب الربح أو الخسارة. تتم إعادة تصنيف موجودات العقود إلى الذمم التجارية المدينة في الفترة التي يصدر بها فواتير للعميل.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
موجودات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات	**8,916,733**	4,355,012
أخرى	**324,471**	93,810
	9,241,204	4,448,822

يمثل المبلغ المذكور أعلاه بشكل أساسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير الناشئة عن عقود بيع العقارات. لهذه العقود التزامات أداء متبقية (غير مستوفاة أو غير مستوفاة جزئياً) بقيمة إجمالية تبلغ 14,508,754 ألف درهم (2024: 15,170,327 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم إدراجها كإيرادات على مدار المدة المتبقية من هذه العقود. من المتوقع أن يتم إدراج غالبية المبلغ المخصص لالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين وتوزيع الباقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية الأساسية.

10.2 مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناشئة عن عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. تنشأ مطلوبات العقود هذه إذا تجاوزت دفعة رئيسية معينة الإيرادات ذات الصلة المدرجة حتى الآن. لهذه العقود التزامات أداء (غير مستوفاة أو غير مستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع أن يتم إدراجها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية من هذه العقود. يتم إدراج مطلوبات العقود والتي تشمل ودائع المشتري عندما يتم استلام الدفعات من العملاء قبل استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم إدراج الإيرادات ضمن بيان الربح أو الخسارة، كما يتم إدراج مطلوبات العقود والتي تتضمن الودائع من المشترين.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مطلوبات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات	**(9,180,299)**	(6,527,189)
مطلوبات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات	**(668,088)**	(1,128,959)
	(9,848,387)	(7,656,148)

يمثل المبلغ المذكور أعلاه بشكل أساسي الدفعات المقدمة وفواتير الإنجاز المستلمة من العملاء مقابل مشاريع تطوير العقارات، التي لم يتم بعد إدراج الإيرادات ذات الصلة مقابلها بناءً على مرحلة الإنجاز. لهذه العقود التزامات أداء متبقية (غير مستوفاة أو غير مستوفاة جزئياً) بقيمة إجمالية تبلغ 61,940,192 ألف درهم 2024: 43,660,955 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم إدراجها كإيرادات على مدار المدة المتبقية من هذه العقود. من المتوقع أن يتم إدراج غالبية المبلغ المخصص لالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين وتوزيع الباقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

11 الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الجزء غير المتداول		
ذمم تجارية مدينة (إيضاح 11.1)	**623,395**	383,187
مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح 11.2)	**255,279**	270,849
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)	**120,961**	126,884
أخرى	**40,709**	86,774
	1,040,344	867,694
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.7)	**(223,317)**	(218,174)
	817,027	649,520
الجزء المتداول		
ذمم تجارية مدينة (إيضاح 11.1)	**6,293,420**	5,214,968
سلفات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 11.1)	**5,419,257**	5,167,010
تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 11.4)	**314,788**	426,881
ودائع قابلة للاسترداد (إيضاح 11.5)	**415,359**	264,884
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد	**112,618**	86,584
مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح 11.2)	**40,473**	25,698
فوائد مستحقة	**11,877**	15,762
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)	**8,493**	8,180
ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.6)	**–**	5,734
أخرى	**1,160,390**	1,144,251
	13,776,675	12,359,952
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.7)	**(552,664)**	(315,761)
	13,224,011	12,044,191

11.1 الذمم التجارية المدينة والدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً

تمثل الذمم التجارية المدينة بشكل رئيسي المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات وذمم الإيجار المدينة وخدمات إدارة العقارات والمرافق ورسوم التعليم والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2025، كان 7% من الذمم التجارية المدينة (2024: 6% من الذمم التجارية المدينة) مستحق الدفع من أكبر خمسة عملاء (2024: خمسة عملاء). يتم تخفيف تركز مخاطر الائتمان في بعض الحالات بالنظر إلى حقيقة أن هؤلاء العملاء قد قاموا في السابق بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، حيث يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم استيفاء الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الذمم التجارية المدينة والدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً	**12,336,072**	10,765,165
ناقصاً: مخصص خسارة الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.7)	**(530,148)**	(293,923)
	11,805,924	10,471,242

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

تمثل الدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً الدفعات المقدمة للمقاولين والموردين مقابل أعمال مستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، يتضمن الرصيد: مبلغ بقيمة 1,030,823 ألف درهم (2024: 1,885,858 ألف درهم) مقدم كسلفات مقابل الاستحواذ على استثمارات عقارية قيد التطوير.

أعمار الذمم التجارية المدينة

فيما يلي أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
غير متأخرة عن استحقاقها	**3,261,972**	3,014,106
متأخرة عن استحقاقها (حتى 180 يوم)	**2,119,950**	929,469
متأخرة عن استحقاقها (أكثر من 180 يوم)	**1,354,745**	1,460,657
	6,736,667	5,404,232

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

11 الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

11.2 المبالغ المستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

	غير متداولة		متداولة	
	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	**2025** ألف درهم	2024 ألف درهم
إجمالي الذمم المدينة	**255,279**	270,849	**40,473**	25,698
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.7)	**(220,861)**	(215,155)	**(24,969)**	(24,857)
	34,418	55,694	**15,504**	841

11.3 الذمم المدينة المتعلقة بتمويل المشاريع

	الحد الأدنى للمدفوعات		القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات	
	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	**2025** ألف درهم	2024 ألف درهم
المبالغ المستحقة من تمويل المشاريع:				
في غضون سنة واحدة	**15,099**	15,024	**8,493**	8,180
في السنة الثانية حتى السنة الخامسة	**76,934**	76,533	**29,818**	27,170
بعد خمس سنوات	**129,144**	144,644	**91,143**	99,714
	221,177	236,201	**129,454**	135,064
ناقصاً: إيرادات التمويل غير المكتسبة	**(91,723)**	(101,137)	**–**	–
القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة	**129,454**	135,064	**129,454**	135,064

11.4 التكاليف القابلة للاسترداد

تتكون التكاليف القابلة للاسترداد بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة من حكومة أبوظبي فيما يتعلق بالتكاليف المتكبدة على مشاريع التطوير الجارية التي تديرها المجموعة والتي يتم تمويلها من قبل حكومة أبوظبي.

11.5 الودائع القابلة للاسترداد

يمثل هذا البند بشكل رئيسي ودائع الصيانة.

11.6 الذمم المدينة من حكومة أبوظبي

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

11.7 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

فيما يلي الحركة خلال السنة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الذمم التجارية المدينة والدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**293,923**	234,634
المحملة للسنة (إيضاح 31)	**275,620**	108,442
المخصص المشطوب	**(39,395)**	(49,153)
كما في 31 ديسمبر (إيضاح 11.1)	**530,148**	293,923

المبالغ المستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**240,012**	237,811
المحملة للسنة	**5,818**	2,201
كما في 31 ديسمبر (إيضاح 11.2)	**245,830**	240,012

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد معدل خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى – الشركات الحكومية (0%)؛
- الفئة الثانية – الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%)؛
- الفئة الثالثة – الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%)؛ و
- الفئة الرابعة – المدينون عند التعثر (100%).

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

11 الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

11.7 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، كما هو مناسب.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل فترة زمنية أعلى أو أقل بنسبة 5% كما في 31 ديسمبر، سيكون مخصص الخسارة على الذمم التجارية المدينة أعلى أو أقل على النحو التالي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
غير متأخرة عن استحقاقها	**127**	92
متأخرة عن استحقاقها (حتى 180 يوم)	**1,107**	921
متأخرة عن استحقاقها (أكثر من 180 يوم)	**7,774**	8,683
	9,008	9,696

11.8 موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة المدرجة من قبل المجموعة. تتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق قانوني واجب النفاذ لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات الضريبة الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من نفس الهيئة الضريبية وتنوي المجموعة تسوية موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية على أساس الصافي. تتعلق الضرائب المؤجلة بما يلي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
أصل الضريبة المؤجلة		
المخصصات	**75,870**	43,091
خسائر الضريبة المرحلة	**26,286**	21,638
الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى	**7,118**	6,675
الموجودات غير الملموسة	**15,665**	14,594
الاستثمارات العقارية	**19,718**	19,718
مطلوبات الضريبة المؤجلة		
فروق صرف العملات الأجنبية	**(5,010)**	(5,016)
الممتلكات والآلات والمعدات	**(2,735)**	(449)
أخرى	**(32,509)**	(30,549)
صافي أصل الضريبة المؤجلة	**104,403**	69,702

أصل الضريبة المؤجلة غير المدرج

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع	**15,494**	17,865
المبالغ غير المقيدة من فوائد الشركات المرحلة	**39,221**	14,714
خسائر الضريبة المرحلة	**–**	228
	54,715	32,807

لم يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة للشكوك المحيطة بالتوقيت وقابلية الاسترداد في المستقبل المنظور.

فيما يلي الحركة في أصل الضريبة المؤجلة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**69,702**	80,773
المحمل للسنة	**30,656**	16,602
فروق صرف العملات الأجنبية	**4,110**	(27,673)
مستبعدة عند بيع شركة تابعة	**(65)**	–
كما في 31 ديسمبر	**104,403**	69,702

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

11 الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

11.9 مطلوبات الضريبة المؤجلة

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الاستثمارات العقارية	**270,923**	107,456
الموجودات غير الملموسة	**87,585**	83,316
الأرض المحتفظ بها للبيع	**11,906**	–
الموجودات المالية	**8,973**	–
أخرى	**26,928**	21,387
	406,315	212,159

فيما يلي الحركة في مطلوبات الضريبة المؤجلة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**212,159**	83,379
المحمل للسنة	**132,881**	128,787
مدرجة كجزء من دمج الأعمال	**2,571**	–
مدرجة كجزء من الاستحواذ على موجودات	**36,841**	–
أخرى	**21,863**	(7)
كما في 31 ديسمبر	**406,315**	212,159

11.10 الموجودات المحتملة

خلال سنة 2020، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق («منشآت التبريد») التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م (وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 85%) والسعديات ديستريكت كولينج ذ.م.م (وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل). وفقاً لاتفاقيتي البيع والشراء والبدل المشروط، يحق للمجموعة كذلك الحصول على بدل مشروط على شكل رسوم إضافية مقابل كل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024، قيمت الإدارة أن البدل المؤجل هو بمثابة أصل محتمل حيث سوف يتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة وخارجة عن سيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم إدراجه كأصل.

12 قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأراضي هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ أو إلى الاستثمارات العقارية قيد التطوير عند طرح المشاريع المعنية. كانت الحركة في قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة على النحو التالي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**7,151,391**	7,787,308
إضافات خلال السنة	**978,943**	1,070,250
تكلفة قروض مرسملة (إيضاح 12.1)	**72,927**	138,089
مدرجة ضمن تكاليف العقارات المباعة (التكاليف المباشرة)	**(50,003)**	(145,771)
تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح 7)	**693,527**	–
تحويل إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)	**(2,221,501)**	(1,689,387)
فروقات صرف العملات	**67,407**	(9,098)
كما في 31 ديسمبر	**6,692,691**	7,151,391

كما في 31 ديسمبر 2025، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقيق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع. تعتمد تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق على أكثر الأدلة موثوقية والمتاحة في تاريخ التقارير المالية حول المبلغ الذي يتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات ضمن سياق أعمالها الاعتيادية. تأخذ هذه التقديرات كذلك في الاعتبار الغرض الذي من أجله يتم الاحتفاظ بالمخزون. يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع على تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4).

تقع قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع في:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**6,030,212**	6,557,470
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**662,479**	593,921
	6,692,691	7,151,391

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

12 قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع (تتمة)

12.1 نشأت تكاليف القروض المدرجة ضمن تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال السنة، والبالغة قيمتها 72,927 ألف درهم (2024: 138,089 ألف درهم)، عند عكس المطلوبات، ويتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة على النفقات المتكبدة على هذه الموجودات.

تقوم المجموعة بإدراج المطلوبات المالية المتعلقة بشراء الأراضي على أساس بدل الشراء المؤجل وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. يتم تسجيل وإدراج هذه المطلوبات المالية «بالتكلفة المطفأة» باستخدام طريقة الفائدة الفعلية الموضحة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. تؤدي القياسات اللاحقة لهذه المطلوبات المالية إلى تكبد تكلفة مالية (مصاريف فائدة) نتيجة لعكس الخصم. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 23، تشمل تكلفة الاقتراض التي يمكن رسملتها على الموجودات المؤهلة أي مصاريف فائدة محتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية عند إعادة قياس المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة كـ «تكلفة اقتراض». تستوفي التكاليف المالية المتكبدة على المطلوبات المالية المدرجة فيما يتعلق بالأراضي المستحوذ عليها على أساس بدل الشراء المؤجل تعريف «تكلفة الاقتراض» وفقاً للتعريف الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم 23، وبالتالي تتم رسملتها كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع.

13 أعمال التطوير قيد التنفيذ

تمثل أعمال التطوير قيد التنفيذ تكلفة الأرض وتكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة على العقارات التي يتم إنشاؤها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**7,604,170**	6,243,802
تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة (إيضاح 13.1)	**14,866,022**	9,025,139
مدرجة ضمن التكاليف المباشرة للعقارات المباعة	**(12,973,169)**	(8,216,760)
شطب تكاليف مشروع (الإيضاحين رقم 13.2 و31)	**(14,239)**	(18,329)
عكس مخصص الانخفاض في القيمة (الإيضاحين رقم 13.3 و31)	**19,025**	29,564
تحويلات من / (إلى):		
مخزون (إيضاح 14)	**–**	(148,921)
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	**–**	(33,129)
استثمارات عقارية (إيضاح 7)	**(12,048)**	(12,934)
قطع أراضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)	**2,221,501**	1,689,387
فروقات صرف العملات	**303,121**	(953,649)
كما في 31 ديسمبر	**12,014,383**	7,604,170

تقع العقارات قيد التطوير في المواقع التالية:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**5,165,022**	3,336,255
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**6,849,361**	4,267,915
	12,014,383	7,604,170

13.1 مدرج ضمن تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة تكاليف قروض مرسملة بقيمة 372,420 ألف درهم (2024: 200,411 ألف درهم).

13.2 يمثل هذا البند تكاليف المشاريع المتعلقة بالمشاريع التي يعتبر إما تصميمها / استخدامها غير مجدي والتكاليف الأخرى التي تتعلق بالمشاريع قيد التخطيط التي تعتبر الإدارة أن الاستمرار بها غير ممكن وبالتالي تم شطبها.

13.3 كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق لأعمال التطوير قيد التنفيذ لديها واستنتجت بأن القيمة الدفترية أعلى من صافي القيمة القابلة للتحقيق مما أدى إلى إدراج عكس مخصص للانخفاض في القيمة بمبلغ 19,025 ألف درهم (2024: 29,564 ألف درهم). تعتمد تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق على الدليل الأكثر موثوقية المتاح في تاريخ التقارير المالية على المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة ضمن سياق أعمالها الاعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

14 المخزون

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
عقارات مكتملة	**195,592**	399,618
مخزون تشغيلي آخر	**113,231**	93,942
	308,823	493,560

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية تبلغ لا شيء (2024: 148,921 ألف درهم) من أعمال التطوير قيد التنفيذ إلى المخزون عند اكتمالها (إيضاح 13). خلال السنة، تم إدراج مبلغ بقيمة 198,645 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2024: 213,197 ألف درهم).

تقع المخزونات في المواقع التالية:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**202,048**	291,337
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**106,775**	202,223
	308,823	493,560

خلال السنة، وفقاً لشروط اتفاقيات البيع والشراء المتعلقة بمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الاستحواذ على عقارات بقيمة عادلة تبلغ 15,357 ألف درهم (2024: 72,059 ألف درهم) بسبب عدم قيام الأطراف المقابلة باستكمال أدائها التعاقدي. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقيق لمخزونها وخلصت إلى أنه لا حاجة لإجراء تعديل إضافي فيما يتعلق بجعل القيمة الدفترية للمخزون مقاربة لصافي قيمتها القابلة للتحقيق.

15 النقد وما يعادله

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
نقد وأرصدة لدى البنوك	**20,719,739**	13,930,833
ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك	**615,553**	1,205,160
نقد وأرصدة لدى البنوك	**21,335,292**	15,135,993

النقد وما يعادله

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
نقد وأرصدة لدى البنوك	**21,335,292**	15,135,993
ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر	**(37,762)**	(228,027)
أرصدة بنكية مقيدة	**(7,136,470)**	(4,685,314)
النقد وما يعادله	**14,161,060**	10,222,652

النقد وما يعادله:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**13,802,632**	9,878,827
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**358,428**	343,825
	14,161,060	10,222,652

كما في 31 ديسمبر 2025، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بمبلغ 394,264 ألف درهم (2024: 302,919 ألف درهم) ضمن الأرصدة البنكية للمجموعة حيث إن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى باعتبار أن المجموعة لا تعمل كطرف رئيسي.

تتضمن الأرصدة البنكية المقيدة أرصدة بقيمة 6,211,621 ألف درهم (2024: 3,363,870 ألف درهم) والتي يتم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة البنكية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وتوزيعات الأرباح الدائنة التي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتضمن النقد وما يعادله أرصدة تبلغ قيمتها 11,819,651 ألف درهم (2024: 8,040,823 ألف درهم) تم إيداعها ضمن حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير، كما تتضمن بعض الأرصدة التي قدمت المجموعة بموجبها سندات أداء وتعتبر متاحة للمجموعة عند الطلب.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 2.15% و4.20% (2024: ما بين 3.50% و5.20%) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين 4.50% و23.25% (2024: ما بين 5.00% و23.05%) في مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (31 ديسمبر 2024: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به وصادر ومدفوع بالكامل بقيمة اسمية تبلغ درهماً واحداً لكل سهم.

17 الاحتياطيات

17.1 الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 (بصيغته المعدلة)، يتم تحويل 10% من لأرباح السنوية إلى الاحتياطي النظامي الذي يعتبر غير قابلًا للتوزيع. يمكن إيقاف التحويلات إلى هذا الاحتياطي كلما وصلت قيمة الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع للشركة. باعتبار أنه قد وصلت قيمة الاحتياطيات إلى 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بالتوقف عن تقديم المزيد من التحويلات.

17.2 احتياطي التحوط

يمثل هذا الاحتياطي الجزء الفعال من تحركات القيمة العادلة لعقود تبادل معدلات الفائدة التي تم تعيينها من قبل المجموعة كأدوات تحوط (إيضاح 24).

17.3 احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات

يمثل هذا الاحتياطي الأرباح أو الخسائر غير المحققة المتراكمة التي يتم إدراجها على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، صافي الأرباح / الخسائر المتراكمة المحولة إلى الأرباح المحتجزة عند الاستبعاد.

فيما يلي حركة الاحتياطي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**(7,225)**	(8,790)
ربح القيمة العادلة عند إعادة تقييم الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9.1)	**149**	1,565
كما في 31 ديسمبر	**(7,076)**	(7,225)

17.4 احتياطي إعادة تقييم الموجودات

يمثل هذا الاحتياطي الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والآلات والمعدات عند تحويلها إلى الاستثمارات العقارية بسبب تغيير الاستخدام.

17.5 احتياطي تحويل العملات الأجنبية

يمثل هذا الاحتياطي فروق الصرف الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات التابعة والشركات الزميلة وشركات الائتلاف الأجنبية. فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**(834,999)**	(536,624)
فروق صرف العملات عند تحويل صافي موجودات العمليات الأجنبية	**61,560**	(496,343)
المتعلقة بالحقوق غير المسيطرة	**(26,972)**	197,968
كما في 31 ديسمبر	**(800,411)**	(834,999)

18 أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة 2022، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م (وهي شركة تابعة) سندات دائمة ثانوية بمعدل فائدة قابل لإعادة التعيين بمبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,837,663 ألف درهم) («السندات») إلى مستثمر («حامل السند») على شريحتين.

وفقاً لشروط الاتفاقية، ليس للسندات تاريخ استحقاق وقد تختار المجموعة وفقاً لتقديرها المطلق عدم دفع فائدة على السندات ولا يحق لحامل السندات المطالبة بهذه الفائدة. لن يتم اعتبار مثل هذا الأمر بمثابة تعثر عن السداد. وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية، يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية مختلطة بما يتماشى مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 32 الأدوات المالية: العرض.

تم إدراج تكاليف معاملة بمبلغ 22,016 ألف درهم متعلقة بإصدار السندات مباشرةً ضمن حقوق الملكية.

فترة الإصدار	**المبلغ الصادر**	**معدل قسيمة الفائدة**
مارس 2022	310,500 ألف دولار أمريكي (1,141,189 ألف درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5.625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة
أبريل 2022	189,500 ألف دولار أمريكي (696,474 ألف درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5.625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة

خلال السنة، قامت المجموعة بدفع قسائم فائدة بمبلغ 103,289 ألف درهم (2024: 103,289 ألف درهم).

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

19 الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق

	متداولة ألف درهم	غير متداولة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
صكوك 1	–	–	–
صكوك 2	13,836	1,829,352	1,843,188
صكوك 3	9,200	1,809,716	1,818,916
صكوك 4	16,285	2,389,497	2,405,782
صكوك 5	33,163	2,350,159	2,383,322
سند مختلط محدد الاستحقاق 1	52,022	3,773,416	3,825,438
سند مختلط محدد الاستحقاق 2	19,994	1,864,981	1,884,975
كما في 31 ديسمبر 2025	**144,500**	**14,017,121**	**14,161,621**
صكوك 1	1,394,664	–	1,394,664
صكوك 2	13,836	1,827,397	1,841,233
صكوك 3	9,200	1,806,112	1,815,312
صكوك 4	12,624	1,797,329	1,809,953
كما في 31 ديسمبر 2024	1,430,324	5,430,838	6,861,162

الصكوك رقم 1:

في 24 سبتمبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 1») بقيمة إجمالية تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار أمريكي). إن الصكوك رقم 1 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل ربح بمعدل 4,750% سنوياً يتم دفعها بشكل نصف سنوي، وكانت مستحقة السداد في سبتمبر 2025.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
المتحصلات من الإصدار	–	1,380,872
تكاليف الإصدار غير المطفأة	–	(3,146)
الربح المستحق	–	16,938
القيمة الدفترية	–	1,394,664
ناقصاً: الجزء المتداول	–	(1,394,664)
الجزء غير المتداول	–	–

خلال عام 2025، بدأت المجموعة عملية الاسترداد المبكر للصكوك رقم 1، التي لها تاريخ استحقاق أصلي في سبتمبر 2025. كما في 31 ديسمبر 2025، تمت تسوية الصكوك رقم 1 بالكامل وإلغاؤها بسعر 100.079 دولار أمريكي مما أدى إلى خسارة بلغت قيمتها 1,090 ألف درهم تم إدراجها كتكاليف أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الصكوك رقم 2:

في 15 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك (رقم 2) المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («الصكوك رقم 2») بقيمة إجمالية تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار أمريكي). إن الصكوك رقم 2 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل ربح بمعدل 3,875% سنوياً يتم دفعها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
المتحصلات من الإصدار	**1,836,750**	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(7,398)**	(9,352)
الربح المستحق	**13,836**	13,835
القيمة الدفترية	**1,843,188**	1,841,233
ناقصاً: الجزء المتداول	**(13,836)**	(13,836)
الجزء غير المتداول	**1,829,352**	1,827,397

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

19 الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق (تتمة)

الصكوك رقم 3:

خلال سنة 2023، أطلقت شركة صكوك الدار للاستثمار العقاري المحدودة («الجهة المصدرة»)، وهي شركة مُعفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزر كايمان وهي شركة تابعة للمجموعة، برنامج لإصدار شهادات الثقة («البرنامج») والذي بموجبه يجوز للمُصدر إصدار ما يصل إلى 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم) من شهادات الثقة في سلسلة من وقت لآخر. في 17 مايو 2023، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الأولى من شهادات الثقة («صكوك رقم 3») بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك رقم 3 في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل ربح بمعدل 4,875% سنوياً وتستحق السداد في مايو 2033. سوف يتم تخصيص مبلغ يعادل صافي المتحصلات من الصكوك رقم 3 لإعادة تمويل بعض «المشاريع الخضراء المؤهلة»، على النحو المبين في الإطار الأخضر، الذي يحدد معايير أهلية معينة للمشاريع الخضراء المؤهلة. يدعم هذا الإطار الاستثمارات في المشاريع المستدامة، بما في ذلك المباني الخضراء، والتحسينات على العقارات ذات الكفاءة في استخدام الطاقة، والإدارة المستدامة للمياه، وتدابير التحكم في التلوث، ومصادر الطاقة المتجددة.

	2025 **ألف درهم**	2024 ألف درهم
القيمة الإجمالية للإصدار	**1,836,250**	1,836,250
الخصم عند الإصدار	**(21,731)**	(21,731)
صافي المتحصلات من الإصدار	**1,814,519**	1,814,519
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(9,460)**	(8,407)
الربح المستحق	**9,200**	9,200
عكس الخصم	**4,657**	–
القيمة الدفترية	**1,818,916**	1,815,312
ناقصاً: الجزء المتداول	**(9,200)**	(9,200)
الجزء غير المتداول	**1,809,716**	1,806,112

الصكوك رقم 4:

خلال سنة 2024، أصدرت شركة صكوك الدار للاستثمار العقاري المحدودة («الجهة المصدرة»)، وهي شركة تابعة للمجموعة مسجلة كشركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزر كايمان، صكوك خضراء بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) كجزء من برنامج إصدار شهادات الثقة بقيمة 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم)، الذي تم إطلاقه في سنة 2023. بموجب هذا البرنامج، يحق للجهة المصدرة إصدار شهادات ثقة في سلسلة بشكل دوري، بقيمة إجمالية تصل إلى 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم). في 8 مايو 2024، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الثانية من شهادات الثقة «صكوك رقم 4» بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم). يمثل هذا الإصدار، لمدة عشر سنوات، ثاني إصدار من الصكوك الخضراء للجهة المصدرة، بعد صكوكها الافتتاحية البالغة قيمتها 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) التي صدرت في مايو 2023. إن الصكوك 4 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل ربح سنوي بمعدل 5,50%، ويستحق سدادها في مايو 2034. في 29 سبتمبر 2025، أصدرت الجهة المصدرة شهادات حسب الطلب («صكوك 4 حسب الطلب») بمبلغ 145,000 ألف دولار أمريكي (532,513 ألف درهم) ليتم توحيدها ولتشكل سلسلة واحدة مع الصكوك رقم 4.

	2025 **ألف درهم**	2024 ألف درهم
القيمة الإجمالية للإصدار	**1,836,250**	1,836,250
الخصم عند الإصدار	**(11,697)**	(11,697)
صافي المتحصلات من الإصدار	**1,824,553**	1,824,553
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(10,919)**	(9,611)
الربح المستحق	**16,285**	12,624
حركة القيمة العادلة على التحوط	**19,422**	(18,393)
عكس الخصم	**1,297**	780
الإصدار حسب الطلب	**532,513**	–
العلاوة على الإصدار حسب الطلب	**22,631**	–
القيمة الدفترية	**2,405,782**	1,809,953
ناقصاً: الجزء المتداول	**(16,285)**	(12,624)
الجزء غير المتداول	**2,389,497**	1,797,329

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

19 الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق (تتمة)

الصكوك رقم 5:

خلال سنة 2025، أصدرت شركة صكوك الدار للاستثمار العقاري المحدودة («الجهة المصدرة»)، وهي شركة تابعة للمجموعة مسجلة كشركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزر كايمان، صكوكاً خضراء بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) كجزء من برنامج إصدار شهادات الثقة الذي تبلغ قيمته 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم) والذي تم إطلاقه في عام 2023. بموجب هذا البرنامج، يحق للجهة المصدرة إصدار شهادات ثقة دورية في سلسلة، بقيمة إجمالية تصل إلى 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم). بتاريخ 11 مارس 2025، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الثالثة من شهادات الثقة «صكوك رقم 5» بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم). يمثل هذا الإصدار، الذي تبلغ مدته عشر سنوات، ثالث صكوك خضراء للجهة المصدرة، بعد صكوكها الافتتاحية التي بلغت قيمتها 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) التي صدرت في مايو 2023 والدفعة الثانية من الصكوك الخضراء التي بلغت قيمتها 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) في مايو 2024. تم إدراج الصكوك رقم 5 في بورصة يورونكست دبلن، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل ربح سنوي بمعدل 5.25%، ويستحق سدادها في مارس 2035. في 1 أكتوبر 2025، تم إصدار شهادات تحت الطلب («صكوك 5 تحت الطلب») بمبلغ 145,000 ألف دولار أمريكي (532,513 ألف درهم) ليتم توحيدها ولتشكل سلسلة واحدة مع الصكوك رقم 5.

وتماشياً مع الدفعتين السابقتين من الصكوك الخضراء لشركة الدار، سوف يتم تخصيص متحصلات صكوك رقم 5 وصكوك 4 تحت الطلب وصكوك 5 تحت الطلب وفقاً لإطار التمويل الأخضر لشركة الدار.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
القيمة الإجمالية للإصدار	**1,836,250**	–
الخصم عند الإصدار	**(11,181)**	–
صافي المتحصلات من الإصدار	**1,825,069**	
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(12,139)**	–
الربح المستحق	**33,163**	–
حركة القيمة العادلة على التحوط	**(7,347)**	–
عكس الخصم	**846**	–
الإصدار حسب الطلب	**532,513**	–
العلاوة على الإصدار حسب الطلب	**11,217**	–
القيمة الدفترية	**2,383,322**	–
ناقصاً: الجزء المتداول	**(33,163)**	–
الجزء غير المتداول	**2,350,159**	–

السند المختلط محدد الاستحقاق رقم 1:

في 15 يناير 2025، أصدرت الشركة سندات مختلطة، تقليدية، ثانوية قابلة لإعادة التعيين، مؤرخة ومقومة بالدولار الأمريكي «سندات مختلطة مؤرخة رقم 1»، بقيمة 1,000,000 ألف دولار أمريكي (3,672,500 ألف درهم) لمدة 30.25 سنة وفترة عدم استدعاء تبلغ 7.25 سنة. تم إدراج السندات المختلطة المؤرخة رقم 1 في بورصة يورونكست دبلن، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل فائدة سنوية بمعدل 6.6227%، ويستحق سدادها في إبريل 2055.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
القيمة الإجمالية للإصدار	**3,672,500**	–
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(20,645)**	–
الربح المستحق	**52,022**	–
حركة القيمة العادلة على التحوط	**121,561**	–
القيمة الدفترية	**3,825,438**	–
ناقصاً: الجزء المتداول	**(52,022)**	–
الجزء غير المتداول	**3,773,416**	–

السند المختلط محدد الاستحقاق رقم 2:

في 5 فبراير 2025، طرحت المجموعة سندات مختلطة ثانوية قابلة لإعادة التعيين مؤرخة ومقومة بالدولار الأمريكي للاكتتاب الخاص «سندات مختلطة مؤرخة رقم 2» بمبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) لمدة 30.25 سنة وفترة عدم استدعاء لمدة 10.25 سنة، وتحمل فائدة سنوية بمعدل 7.0%، ويستحق سدادها في مايو 2055.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
القيمة الإجمالية للإصدار	**1,836,250**	–
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(13,791)**	–
الربح المستحق	**19,994**	–
حركة القيمة العادلة على التحوط	**42,522**	–
القيمة الدفترية	**1,884,975**	–
ناقصاً: الجزء المتداول	**(19,994)**	–
الجزء غير المتداول	**1,864,981**	–

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

20 القروض البنكية

	المبلغ القائم			الضمان	تاريخ الاستحقاق	الغرض
	متداول ألف درهم	غير متداول ألف درهم	الاجمالي ألف درهم			
31 ديسمبر 2025:						
قرض لأجل 1	–	1,000,000	1,000,000	غير مضمون	سبتمبر 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 1	–	750,000	750,000	غير مضمون	مارس 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 2	–	500,000	500,000	غير مضمون	سبتمبر 2027	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 3	500,000	–	500,000	غير مضمون	ديسمبر 2026	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 4	133,732	–	133,732	مضمون	نوفمبر 2026	تمويل مشروع
قرض لأجل 2	–	1,000,000	1,000,000	غير مضمون	سبتمبر 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 3	10,425	72,725	83,150	مضمون	ديسمبر 2030	تمويل مشروع
قرض لأجل 4	–	–	–	مضمون	سبتمبر 2027	تمويل مشروع
قرض لأجل 5	–	500,000	500,000	غير مضمون	يونيو 2030	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 6	–	89,366	89,366	مضمون	ديسمبر 2030	تمويل مشروع
تسهيل ائتماني متجدد 5	–	400,000	400,000	غير مضمون	ديسمبر 2028	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 6	–	1,250,000	1,250,000	غير مضمون	يوليو 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 7	–	1,000,000	1,000,000	غير مضمون	مايو 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 7	–	1,605,114	1,605,114	غير مضمون	أبريل 2028	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 8	–	–	–	غير مضمون	ديسمبر 2030	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 9	–	–	–	غير مضمون	يوليو 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 8	–	210,319	210,319	مضمون	ديسمبر 2030	تمويل مشروع
تسهيلات خصم ذمم مدينة	3,453	–	3,453	مضمون	يونيو 2027	خصم الذمم المدينة
تسهيل مشترك 1	–	621,120	621,120	غير مضمون	يناير 2030	أغراض عامة للشركة
تسهيل مشترك 2	–	266,765	266,765	غير مضمون	يناير 2030	أغراض عامة للشركة
تسهيل مشترك 3	–	530,080	530,080	غير مضمون	يناير 2030	أغراض عامة للشركة
تسهيل مشترك 4	–	22,035	22,035	غير مضمون	يناير 2030	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 9	350,000	–	350,000	غير مضمون	ديسمبر 2026	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 10	24,694	–	24,694	غير مضمون	يوليو 2030	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 11	64,139	132,429	196,568	مضمون	ديسمبر 2030	تمويل مشروع
قرض لأجل 12	37,718	–	37,718	مضمون	نوفمبر 2030	أغراض عامة للشركة
تكاليف إقتراض غير مطفأة	(124)	(92,515)	(92,639)			
فوائد وأرباح مستحقة	44,092	–	44,092			
	1,168,129	9,857,438	11,025,567			

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

20 القروض البنكية (تتمة)

	المبلغ القائم					
	متداول ألف درهم	غير متداول ألف درهم	الاجمالي ألف درهم	الضمان	تاريخ الاستحقاق	الغرض
31 ديسمبر 2024:						
قرض لأجل 1	–	1,000,000	1,000,000	غير مضمون	سبتمبر 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 1	–	550,000	550,000	غير مضمون	مارس 2028	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 2	–	500,000	500,000	غير مضمون	سبتمبر 2027	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 3	500,000	–	500,000	غير مضمون	ديسمبر 2025	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 4	57,823	–	57,823	مضمون	ديسمبر 2030	تمويل مشروع
قرض لأجل 2	–	1,000,000	1,000,000	غير مضمون	سبتمبر 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 3	8,147	77,981	86,128	مضمون	ديسمبر 2031	تمويل مشروع
قرض لأجل 4	25,288	–	25,288	مضمون	سبتمبر 2027	تمويل مشروع
قرض لأجل 5	–	200,000	200,000	غير مضمون	يونيو 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 6	–	33,235	33,235	مضمون	ديسمبر 2030	تمويل مشروع
تسهيل ائتماني متجدد 5	–	1,000,000	1,000,000	غير مضمون	ديسمبر 2028	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 6	–	1,500,000	1,500,000	غير مضمون	يوليو 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 7	–	1,000,000	1,000,000	غير مضمون	مايو 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 7	–	1,340,871	1,340,871	غير مضمون	أبريل 2028	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 8	–	275,000	275,000	غير مضمون	ديسمبر 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل ائتماني متجدد 9	–	415,000	415,000	غير مضمون	يوليو 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 8	–	65,026	65,026	مضمون	ديسمبر 2032	تمويل مشروع
تسهيلات خصم ذمم مدينة	7,060	–	7,060	مضمون	سبتمبر 2027	خصم الذمم المدينة
تكاليف إقتراض غير مطفأة	(117)	(52,263)	(52,380)			
فوائد وأرباح مستحقة	22,244	–	22,244			
	620,445	8,904,850	9,525,295			

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

20 القروض البنكية (تتمة)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من 0.50% إلى 1.52% (2024: 0.70% إلى 2.00%) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إيبور وبالنسبة للقروض التي الحصول عليها بعملات أخرى هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

كما في 31 ديسمبر 2025، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة غير مسحوبة ومُلتزم بها بقيمة 16,410,147 ألف درهم على شكل اتفاقيات ثنائية ومجمعة ومشتركة (31 ديسمبر 2024: 8,106,117 ألف درهم). بلغت قيمة القروض البنكية المسحوبة خلال السنة ما قيمته 17,121,190 ألف درهم (2024: 10,310,525 ألف درهم) وبلغت قيمة المبالغ التي سدادها خلال السنة ما قيمته 16,461,398 ألف درهم (2024: 7,189,238 ألف درهم).

خلال السنة، أبرمت المجموعة تسهيل ائتماني ممتاز ومشترك ومتجدد ومتعدد الشرائح وغير مضمون وملتزم ومرتبط بالاستدامة بقيمة 9 مليارات درهم. يتألف التسهيل الذي تبلغ مدته خمس سنوات من الشرائح التقليدية والإسلامية المقومة بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي، ومرتبط بمعدل فائدة عائم ومؤشرات أداء رئيسية متعلقة بالاستدامة.

خلال السنة، أبرمت المجموعة تسهيل ائتماني ممتاز متجدد وتقليدي وغير مضمون بقيمة 500,000 ألف درهم مع بنك تجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة. إن التسهيل مقوم بالدرهم الإماراتي، وهو مربوط بمعدل متغير يتألف من هامش أساسي ثابت فوق معدل إيبور. بالإضافة إلى ذلك، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، دخلت شركة لندن سكوير ديفيلوبمنتس ليمتد، وهي شركة تابعة في المملكة المتحدة، في تسهيل ائتماني ممتاز ومتجدد وتقليدي وغير مضمون بقيمة 150 مليون جنيه إسترليني (740,486 ألف درهم). إن التسهيل مقوم بالجنيه الإسترليني وهو مربوط بمعدل متغير يتألف من هامش أساسي ثابت فوق متوسط مؤشر الجنيه الإسترليني لليلة واحدة.

تتعلق بعض القروض البنكية بالشركة التابعة للمجموعة في مصر، وهي مضمونة مقابل ما يلي، وليس لها حق الرجوع على المجموعة:

- التعهد بإيداع جميع متحصلات مبيعات الوحدات في الحسابات المخصصة لدى المقرضين؛
- حق التنازل من الدرجة الأولى عن حساب المشاريع لصالح المقرضين؛
- رهن الأصول / الوحدات والمباني المؤجرة ورهن الوحدات غير المباعة؛ و
- أعمال التطوير قيد التنفيذ المختلفة.

فيما يلي تقسيم القروض البنكية حسب الموقع:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**8,633,954**	7,910,650
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**2,391,613**	1,614,645
	11,025,567	9,525,295

21 المحتجزات الدائنة

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
المحتجزات الدائنة في غضون 12 شهر	**797,590**	815,939
المحتجزات الدائنة بعد 12 شهر	**1,077,372**	591,339
	1,874,962	1,407,278

يمثل هذا البند المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر مقابل مشاريع إنشاء.

22 مطلوبات عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم إنشاء بعض المباني والاستثمارات العقارية للمجموعة عليها. لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى الإيضاحين رقم 5 و7. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطع الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة كذلك قيوداً على التنازل عن الموجودات المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

فيما يلي القيم الدفترية وتحليل الاستحقاق لمطلوبات عقود الإيجار كما في 31 ديسمبر:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
تحليل الاستحقاق:		
السنة 1	**192,163**	99,248
السنة 2	**151,332**	90,296
السنة 3	**106,981**	85,767
السنة 4	**112,275**	74,758
السنة 5	**91,898**	74,189
ما بعد ذلك	**1,860,516**	1,491,668
الرصيد في نهاية السنة	**2,515,165**	1,915,926
ناقصاً: تكلفة التمويل	**(1,201,997)**	(906,752)
	1,313,168	1,009,174

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة فيما يتعلق بمطلوبات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات عقود الإيجار من قبل قسم الخزينة لدى المجموعة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

22 مطلوبات عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

فيما يلي المبالغ المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مصاريف استهلاك موجودات حق الاستخدام	**77,337**	42,664
المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل	**39,443**	52,884
عكس مصاريف الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 33)	**48,582**	44,177

فيما يلي الحركة في مطلوبات عقود الإيجار:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**1,009,174**	926,870
إضافات*	**457,093**	173,814
مدفوعات	**(190,671)**	(111,859)
إنهاء / تعديل عقود	**(9,013)**	(20,729)
تكلفة تمويل (إيضاح 33)	**48,582**	44,177
مستبعدة عند بيع شركة تابعة	**(3,170)**	–
فروق صرف العملات الأجنبية	**1,173**	(3,099)
كما في 31 ديسمبر	**1,313,168**	1,009,174

تم تحليلها كما يلي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
غير متداولة	**1,148,896**	919,301
متداولة	**164,272**	89,873
الإجمالي	**1,313,168**	1,009,174

* يتضمن مبلغ بقيمة 18,044 ألف درهم تمت رسملته خلال السنة (2024: 8,926 ألف درهم).

23 مكافآت الموظفين

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	**342,597**	310,666
خطة الحوافز طويلة الأجل	**102,066**	93,582
الرصيد في نهاية السنة	**444,663**	404,248

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**310,666**	285,012
المحملة للسنة – صافي المعكوسات (إيضاح 30.2)	**91,176**	113,195
المستحوذ عليها من دمج الأعمال (إيضاح 47)	**584**	–
المستبعدة عند بيع شركة تابعة	**(1,490)**	–
المدفوعة خلال السنة	**(58,339)**	(87,541)
كما في 31 ديسمبر	**342,597**	310,666

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة والشركات التابعة لها. تم تصميم خطة الحوافز طويلة الأجل لتقديم حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30% من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سوف يحصل المشاركون على مبلغ بناء على المساهمات المجمعة التي سيتم استثمارها وسوف يتم تحقيق عائد وفقاً لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية، كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ التي تبلغ 3 سنوات. يتم دفع مبلغ نقدي يمثل قيمة الجزء المستحق عند إكمال شرط الخدمة لمدة 3 سنوات. يتم احتساب القيمة الدفترية لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذو الصلة كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

23 مكافآت الموظفين (تتمة)

خطة الحوافز طويلة الأجل (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خطة الحوافز طويلة الأجل:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**93,582**	54,470
المحملة للسنة	**15,600**	21,334
الحركة في القيمة العادلة	**1,879**	1,771
مساهمات الموظفين	**18,244**	39,534
المدفوعة خلال السنة	**(27,239)**	(23,527)
كما في 31 ديسمبر	**102,066**	93,582

أبرمت الشركة اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محلي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم الشركة بتقديمها للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم إدراج المبلغ الممول بما يتماشى مع اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية ضمن الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (إيضاح 11). تظل الشركة الملتزم الرئيسي تجاه المستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

24 الأدوات المالية المشتقة

24.1 الصكوك غير القابلة للتحويل:

خلال سنة 2024، أبرمت المجموعة عقود تبادل معدلات فائدة آجلة بقيمة اسمية تبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم)، والتي يتم بموجبها استلام معدل فائدة ثابت بشكل نصف سنوي ويتم دفع معدل فائدة متغير بشكل نصف سنوي من قبل المجموعة. يتم تصنيف تحركات القيمة العادلة على الجزء الثابت من عقد التبادل كتحوط لتحركات القيمة العادلة في الصكوك لمدة 10 سنوات والتي تعود إلى التحركات في منحنى قسيمة معدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، أبرمت المجموعة كذلك عقود تبادل معدلات فائدة إضافية بقيمة اسمية مجمعة تبلغ 790,000 ألف دولار أمريكي (2,901,275 ألف درهم)، حيث تستلم المجموعة بموجبها معدل فائدة ثابت نصف سنوي وتقوم بدفع معدل فائدة متغير نصف سنوي. يتم تصنيف تحركات القيمة العادلة على الجزء الثابت من عقود التبادل كتحوط لتحركات القيمة العادلة في البند المتحوط له المعني، والتي تعود إلى التحركات في منحنى قسيمة معدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**(18,393)**	8,311
صافي التغيرات في القيمة العادلة (1)	**30,469**	(15,083)
المحققة خلال السنة	**–**	(11,621)
كما في 31 ديسمبر	**12,076**	(18,393)

(1) يتضمن هذا البند مبلغ بقيمة 12,076 ألف درهم (2024: 18,393 ألف درهم) تمت تسويته مقابل الصكوك غير القابلة للتحويل.

24.2 سندات مختلطة محددة الاستحقاق:

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، أبرمت المجموعة العديد من عقود تبادل معدلات الفائدة بقيمة اسمية مجمعة تبلغ 1,500,000 ألف دولار أمريكي (5,508,750 ألف درهم)، والتي يتم بموجبها استلام معدل فائدة ثابت بشكل نصف سنوي ودفع معدل فائدة متغير بشكل نصف سنوي من قبل المجموعة. يتم تصنيف تحركات القيمة العادلة على الجزء الثابت من عقود التبادل كتحوط لتحركات القيمة العادلة في البند المتحوط له المعني وهو (أ) سندات مختلطة محددة الاستحقاق 1، (ب) سندات مختلطة محددة الاستحقاق 2، والتي تعود إلى التحركات في منحنى قسيمة معدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**–**	–
صافي التغيرات في القيمة العادلة (1)	**164,084**	–
كما في 31 ديسمبر	**164,084**	–

(1) يتضمن هذا البند مبلغ بقيمة 164,084 ألف درهم (2024: لا شيء) تمت تسويته مقابل الصكوك غير القابلة للتحويل.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

24 الأدوات المالية المشتقة (تتمة)

24.3 تم الإفصاح عن الأدوات المالية المشتقة على النحو التالي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الموجودات غير المتداولة	**176,160**	–
المطلوبات غير المتداولة	**–**	(18,393)
	176,160	(18,393)

بموجب عقود تبادل معدلات الفائدة، توافق المجموعة على تبادل الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة والمتغيرة المحتسبة على المبالغ الأساسية الاسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للديون ذات المعدل الثابت الصادرة وتعرضات التدفقات النقدية على الديون ذات المعدل المتغير الصادرة. يتم تحديد القيمة العادلة لعقود تبادل معدلات الفائدة في تاريخ التقارير المالية من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المنحنيات في تاريخ التقارير المالية ومخاطر الائتمان المتضمنة في العقد ويتم الإفصاح عنها أدناه. يعتمد متوسط معدل الفائدة على الأرصدة القائمة في نهاية السنة المالية.

نظراً لأن الشروط الهامة لعقود تبادل معدلات الفائدة والبند المتحوط له المقابل هي نفسها، فقد قامت المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن تتغير قيمة عقود تبادل معدلات الفائدة وقيمة البند المتحوط له المقابل بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة للتحركات في معدلات الفائدة الأساسية. لم ينتج عن هذا التقييم النوعي عدم فعالية التحوط.

تعتمد القيمة العادلة لمشتقات معدلات الفائدة في تاريخ التقارير المالية على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمستمدة من معدلات الفائدة التي يمكن ملاحظتها. تم عرض القيم العادلة على النحو التالي:

	31 ديسمبر 2025			31 ديسمبر 2024	
	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	**التسلسل الهرمي للقيمة العادلة**	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	التسلسل الهرمي للقيمة العادلة	
الموجودات المالية المشتقة:					
– عقود تبادل معدلات الفائدة التي سوف تبدأ مستقبلًا	**176,160**	**المستوى 2**	(18,393)	المستوى 2	

تعتمد القيمة العادلة لعقود تبادل معدلات الفائدة في تاريخ التقارير المالية على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من معدلات الفائدة القابلة للملاحظة. لدى المجموعة تعرض مشتق مرتبط بمعدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي بمبلغ 2,790,000 ألف دولار أمريكي (2024: 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم)) حيث تتلقى سعراً ثابتاً مقابل قيام البنك بتلقي معدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي. تبلغ القيم العادلة لعقود تبادل معدلات الفائدة هذه ما قيمته 47,967 ألف دولار أمريكي (2024: 5,008 ألف دولار أمريكي (18,393 ألف درهم)) مقابل المجموعة.

يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بعقود تبادل معدلات الفائدة وعقود سقف معدلات الفائدة القائمة حيث تتلقى المجموعة مقابلها معدل فائدة متغير، في تاريخ التقارير المالية:

	متوسط معدل الفائدة الثابت المتعاقد عليه		**القيمة الاسمية**		**القيمة الدفترية للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق**	
تاريخ الاستحقاق	**2025**	2024	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
أقل من سنة واحدة	**–**	–	**–**	–	**–**	–
من سنة واحدة إلى سنتين	**–**	–	**–**	–	**–**	–
من سنتين إلى خمس سنوات	**–**	–	**–**	–	**–**	–
أكثر من خمس سنوات	**%5.96**	%5.50	**10,246,275**	1,836,250	**176,160**	(18,393)
الإجمالي			**10,246,275**	1,836,250	**176,160**	(18,393)

فيما يلي الحركة في احتياطي التحوط:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**148,945**	165,130
صافي الخسارة المتراكمة الناشئة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة	**(18,366)**	(18,366)
العائد إلى الحقوق غير المسيطرة	**2,180**	2,181
كما في 31 ديسمبر	**132,759**	148,945

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

25 المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء

تمثل المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء بشكل أساسي ودائع الضمان (كجزء من ترتيبات الإيجار، تتلقى المجموعة ودائع ضمان قابلة للاسترداد من المستأجرين والتي يتم الاحتفاظ بها كضمان خلال مدة الإيجار وتعتبر قابلة للاسترداد في نهاية مدة الإيجار)، والدفعات المقدمة من العملاء والدفعات المقدمة المستلمة على أعمال إدارة المشاريع.

26 الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
غير متداولة		
دائنون وذمم دائنة فيما يتعلق بالاستحواذ على الأراضي	**3,459,601**	2,815,216
ذمم دائنة لهيئات حكومية مقابل شراء أراضي (إيضاح 26.1)	**385,866**	384,876
التزام المنحة (إيضاح 26.2)	**127,186**	127,186
ذمم دائنة مقابل الاستحواذ على شركة تابعة*	**–**	66,366
	3,972,653	3,393,644
متداولة		
ذمم تجارية دائنة	**2,875,004**	2,361,905
تكاليف مقاولين مستحقة	**8,716,688**	4,630,796
مخصصات ومستحقات	**1,280,864**	1,197,013
إيرادات مؤجلة	**836,706**	440,784
دائنون وذمم دائنة فيما يتعلق بالاستحواذ على الأراضي	**432,258**	439,685
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي (إيضاح 38.1)	**350,496**	371,364
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 38.1)	**18,631**	319,835
ذمم دائنة لهيئات حكومية مقابل شراء أراضي (إيضاح 26.1)	**87,922**	58,494
ذمم دائنة مقابل الاستحواذ على شركة تابعة*	**87,220**	46,011
توزيعات أرباح دائنة	**22,258**	22,258
التزام المنحة (إيضاح 26.2)	**91,089**	6,492
مطلوبات أخرى (إيضاح 26.3)	**962,467**	1,474,409
	15,761,603	11,369,046

* يمثل هذا البند الذمم الدائنة من الاستحواذ على لندن سكوير ديفيلوبمنت (هولدينجز) ليمتد وإل اس كيو مانجمنت ليمتد (شركات تابعة) والتي تم الاستحواذ عليها من قبل المجموعة في عام 2023.

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

26.1 الذمم الدائنة لهيئات حكومية مقابل شراء أراضي

	قطعة الأرض 1 ألف درهم	قطعة الأرض 2 ألف درهم	قطعة الأرض 3 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
2025				
إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)	**30,174**	**755,232**	**26,226**	**811,632**
	(2,949)	**(328,693)**	**(6,202)**	**(337,844)**
الفائدة غير المطفأة	**27,225**	**426,539**	**20,024**	**473,788**
ناقصاً: الجزء المتداول	**13,588**	**66,348**	**7,986**	**87,922**
الجزء غير المتداول	**13,637**	**360,191**	**12,038**	**385,866**
2024				
إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)	44,702	384,603	37,306	466,611
الفائدة غير المطفأة	(6,426)	(5,580)	(11,235)	(23,241)
	38,276	379,023	26,071	443,370
ناقصاً: الجزء المتداول	12,743	38,459	7,292	58,494
الجزء غير المتداول	25,533	340,564	18,779	384,876

قطعة الأرض 1

في مايو 2022 تم توقيع اتفاقية بين الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة وإحدى الشركات التابعة للمجموعة لشراء قطعة أرض تغطي مساحة 115.34 فدان بقيمة إجمالية قدرها 1,156,000 ألف جنيه مصري (89,058 ألف درهم). يتوجب دفع سعر الشراء المتبقي وأية فوائد مرتبطة به على أقساط نصف سنوية تنتهي في 8 سبتمبر 2027، وبموجب هذه الاتفاقية، ارتفعت مساحة الأرض الإجمالية المخصصة للشركة إلى 265.34 فداناً.

قطعة الأرض 2

في يونيو 2022 تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة والهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع عمراني متكامل بمساحة 464.81 فدان بقيمة إجمالية تبلغ 11,357,000 ألف جنيه مصري (874,943 ألف درهم).

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

26 الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (تتمة)

26.1 الذمم الدائنة لهيئات حكومية مقابل شراء أراضي (تتمة)

قطعة الأرض 3

في 1 أغسطس 2023، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة تقارب 180 فدان بقيمة إجمالية تبلغ 807,500 ألف جنيه مصري (62,210 ألف درهم)، وتم سداد الدفعة الأولى، وسوف يتم سداد المتبقي من السعر والفائدة على 10 أقساط نصف سنوية متتالية.

قطعة الأرض 4

في 11 مايو 2025، وقعت شركة تابعة للمجموعة اتفاقية تطوير مشتركة لأرض مع شركة رولا لاستصلاح الأراضي – فريجي وشركاه. بعد ذلك، في 24 يونيو 2025، تم الانتهاء من تسليم جزئي لمساحة تبلغ 1,040 فدان من إجمالي مساحة الأرض إلى الشركة التابعة للمجموعة. تم دفع مبلغ بقيمة 580,940 ألف جنيه مصري (44,756 ألف درهم) كدفعة مقدمة مقابل التكلفة المتغيرة لقطعة أرض.

26.2 تمثل التزامات المنح المنحة التي تتلقاها شركة أجنبية تابعة للمجموعة من هيئة حوكمة إقليمية لدعم تطوير المشاريع في المناطق المحددة والتي يتم إدراجها وفقاً لشروط الاتفاقية ذات الصلة.

26.3 تتضمن المطلوبات الأخرى صافي البدل المحتمل المستحق الدفع بمبلغ 60,990 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 60,990 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبدل المحتمل 75,000 ألف درهم (2024: 75,000 ألف درهم). تم تقدير القيمة العادلة للبدل المحتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم. لم تكن هناك تغييرات في القيمة العادلة للبدل المحتمل المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2025 حيث لم تكن هناك تغييرات جوهرية في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبدل المحتمل من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو يقع ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9.7% وتدفق خارج محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم (2024: 60,990 ألف درهم).

27 إيرادات ودخل الإيجار

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الإيرادات		
تطوير عقارات	**21,169,171**	13,160,975
إدارة التطوير	**3,460,353**	2,251,940
الرسوم والإيرادات المتعلقة بالمدارس	**956,231**	862,212
إدارة العقارات والمرافق	**2,543,886**	2,315,642
الضيافة والترفيه	**1,203,395**	1,110,748
عقود الإنشاءات	**1,627,828**	1,056,942
أخرى	**83,599**	61,630
إيرادات الإيجار		
إيرادات الإيجار على الاستثمارات العقارية	**2,773,853**	2,178,293
	33,818,316	22,998,382

28 التكاليف المباشرة

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
تطوير العقارات	**14,021,082**	8,893,950
إدارة التطوير	**2,592,491**	1,580,851
إدارة العقارات والمرافق	**1,837,630**	1,621,853
تكاليف مباشرة على الاستثمارات العقارية	**599,910**	494,959
الضيافة والترفيه	**798,310**	723,881
عقود الإنشاءات	**1,742,992**	1,102,488
تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس	**517,762**	445,099
أخرى	**132,815**	90,160
	22,242,992	14,953,241

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

29 مصاريف البيع والتسويق

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
تسويق المشاريع	**53,894**	47,138
إعلانات وفعاليات تجارية	**37,701**	39,953
معارض ورعايات	**41,730**	42,309
	133,325	129,400

30 المصاريف العمومية والإدارية

30.1 تتضمن المبالغ الأخرى المدرجة ضمن المصاريف العمومية والإدارية ما يلي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
أتعاب مهنية	**140,817**	85,665
مكافآت مجلس الإدارة (إيضاح 38)	**58,514**	41,900
مصاريف المكتب العامة	**59,473**	64,197
رحلات العمل	**6,203**	6,293
صيانة تكنولوجيا المعلومات	**96,401**	51,114
أخرى	**259,097**	291,558
	620,505	540,727

30.2 تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	**3,172,546**	2,708,328
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 23)	**91,176**	86,305
تدريب وتطوير الموظفين	**8,499**	8,931
	3,272,221	2,803,564

تم تخصيص تكاليف الموظفين إلى:

تكاليف مباشرة	**2,408,789**	2,051,842
مصاريف عمومية وإدارية	**761,866**	679,322
مشاريع قيد التطوير (مرسملة)	**101,566**	72,400
	3,272,221	2,803,564

31 المخصصات والانخفاض في القيمة والتخفيضات في القيمة، صافي

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، صافي (إيضاح 11.7)	**25,620**	8,442
مخصص الانخفاض في قيمة المبالغ المستحقة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (إيضاح 11.7)	**5,818**	2,201
تخفيض قيمة أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)	**14,239**	18,329
عكس مخصص الانخفاض في قيمة أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)	**(19,025)**	(29,564)
مخصص مقابل دفعات مقدمة ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 11.7)	**250,000**	100,000
مخصص مقابل التزامات مستقبلية	**172,687**	50,000
أخرى	**10,532**	49,778
	459,871	199,186

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

32 إيرادات التمويل

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الفوائد / الأرباح المحققة على:		
ودائع متوافقة مع الشريعة الإسلامية	**1,097**	46,058
ودائع بنكية ثابتة	**28,646**	81,297
حسابات جارية وتحت الطلب	**626,619**	447,482
إجمالي الفوائد / الأرباح المحققة	**656,362**	574,837
إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*	**174,106**	123,112
إيرادات تمويل أخرى	**17,415**	17,447
	847,883	715,396

* يمثل هذا البند بشكل رئيسي مكون تمويل جوهري ضمني في العقود المبرمة مع العملاء والتي تمنح العميل منفعة هامة تتمثل في تمويل عملية تحويل العقارات المباعة.

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية حسب فئة الموجودات:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة		
قروض وذمم مدينة	**191,521**	140,560
أرصدة لدى البنوك وودائع	**656,362**	574,836
	847,883	715,396

33 تكاليف التمويل

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
تكاليف تمويل على قروض بنكية	**542,256**	587,884
تكاليف تمويل على صكوك غير قابلة للتحويل	**360,627**	290,462
تكاليف تمويل على سندات مختلطة محددة الاستحقاق	**361,997**	–
عكس تكلفة التمويل على مطلوبات عقود الإيجار التشغيلية (إيضاح 22)	**48,582**	44,177
أخرى	**101,885**	39,258
	1,415,347	961,781
الأرباح المتراكمة الناشئة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة فيما يتعلق بصكوك غير قابلة للتحويل	**(18,366)**	(18,366)
	1,396,981	943,415

34 الإيرادات الأخرى

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
دخل التعليم غير الدراسي	**28,865**	25,890
عكس المستحقات والمخصصات (1)	**18,445**	77,003
رسوم توصيل التبريد (2)	**8,887**	36,551
ربح من صرف العملات الأجنبية على ودائع بنكية	**7,902**	26,689
ربح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	**5,835**	1,763
ربح من استبعاد شركات ائتلاف	**877**	–
خسارة من استبعاد شركة تابعة	**(28,665)**	–
أخرى	**46,343**	31,734
	88,489	199,630

(1) يمثل هذا البند عكس مخصصات لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة الذي تم إجراؤه في تاريخ التقارير المالية للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة استناداً إلى أحدث المعلومات التي أبرزت أنه لم يعد من المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تحويل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام.

(2) يمثل هذا البند البدل المشروط المدرج كرسوم إضافية مقابل كل حمولة توصيل إضافية فيما يتعلق بعمليات التبريد التي تم بيعها من قبل المجموعة في 2020.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

35 ضريبة الدخل

قامت المجموعة بإدراج مصاريف ضريبة الدخل بناءً على تقدير الإدارة. اعتباراً من 1 يناير 2024، تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل. إن متوسط معدل الضريبة الفعلي السنوي المستخدم فيما يتعلق بعمليات دولة الإمارات العربية المتحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 هو 10.84% (2024: 4.33%)، بينما يبلغ إجمالي معدل الضريبة الفعلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ما نسبته 11.35% (2024: 5.18%).

في ديسمبر 2021، قدمت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية إطار العمل الخاص بالركيزة الثانية بموجب مبادرة مشروع تآكل الوعاء الضريبي ونقل الأرباح 2.0. يحدد هذا الإطار الحد الأدنى العالمي لمعدل الضريبة الفعلي بنسبة 15% للشركات متعددة الجنسيات الكبيرة التي تحقق إيرادات سنوية موحدة تبلغ 750 مليون يورو أو أكثر في سنتين على الأقل من السنوات المالية الأربع السابقة.

من أجل مواكبة هذه الإصلاحات الضريبية العالمية، أصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة قانون الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية، الذي أصبح فعالًا للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يضمن الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية أن تدفع الشركات الواقعة في دولة الإمارات العربة المتحدة، والتي تقع ضمن نطاق الركيزة الثانية على الأقل معدل ضريبة فعلي بنسبة 15% على أرباحها المولدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

باعتبارها مجموعة متعددة الجنسيات وتستوفي حدود الركيزة الثانية، تخضع المجموعة لقواعد الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مما أدى إلى إدراج مصاريف ضريبية إضافية اعتباراً من يناير 2025.

تقدم القواعد النموذجية للركيزة الثانية آليات ضريبية جديدة سوف تقوم بموجبها الشركات متعددة الجنسيات بدفع حد أدنى من الضريبة:

- الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية المؤهلة
- قاعدة تضمين الدخل
- قاعدة المدفوعات / الأرباح منخفضة الضريبة

إن قاعدة الخضوع للضريبة هي قاعدة قائمة على معاهدات ضريبية تقترح عموماً حداً أدنى من الضريبة على بعض المعاملات بين الشركات عبر الحدود التي لا تخضع لحد أدنى من الضريبة. يمكن أن تفرض الآليات الضريبية الجديدة حداً أدنى من الضريبة على الدخل الناتج في كل ولاية قضائية تعمل فيها الشركة متعددة الجنسيات. تقوم قاعدة تضمين الدخل وقاعدة المدفوعات / الأرباح منخفضة الضريبة والحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية المؤهلة بهذا الأمر عبر فرض ضريبة إضافية في الولاية القضائية كلما كان معدل الضريبة الفعلية، المحدد حسب كل ولاية قضائية، بموجب قواعد الركيزة الثانية، أقل من الحد الأدنى للمعدل البالغة نسبته 15%.

في 23 مايو 2023، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 (التعديلات) الإصلاح الضريبي الدولي – القواعد النموذجية للركيزة الثانية. توضح التعديلات أن معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن القوانين الضريبية التي تم سنها أو تم تشريعها بشكل جوهري بهدف تنفيذ القواعد النموذجية للركيزة الثانية التي نشرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بما في ذلك قوانين الضرائب التي تطبق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية المؤهلة. اعتمدت المجموعة هذه التعديلات، التي تقدم:

- إعفاء إلزامي مؤقت من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن التنفيذ القضائي للقواعد النموذجية للركيزة الثانية؛ و
- متطلبات الإفصاح للشركات المتأثرة بهدف مساعدة مستخدمي البيانات المالية الموحدة على فهم أفضل لتعرض الشركة لضرائب دخل الركيزة الثانية الناتجة عن تلك التشريعات.

اعتباراً من 1 يناير 2025، بعد تشريع الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة، قامت المجموعة بإدراج مصاريف ضريبة تكميلية إضافية لضمان امتثالها للحد الأدنى العالمي من معدل الضريبة الفعلي البالغة نسبته 15%. تقع المجموعة ضمن نطاق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية بناءً على حد الإيرادات المعمول به. يتم احتساب الضرائب للولايات القضائية الأخرى وفقاً للمعدلات السائدة في الولايات القضائية المعنية.

تشمل المكونات الرئيسية لمصاريف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموحد للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و2024 ما يلي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
ضريبة الدخل الحالية*:		
مصاريف ضريبة الدخل الحالية	**1,058,815**	242,942
التغير في التقدير المتعلق بالسنة السابقة**	**(30,523)**	–
مصاريف الضريبة على توزيعات الأرباح	**69**	51
ضريبة الدخل المؤجلة:		
المتعلقة بنشوء وعكس الفروق المؤقتة	**102,225**	112,185
مصاريف ضريبة الدخل المدرجة ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد	**1,130,586**	355,178

* تشمل مصاريف ضريبة الدخل الحالية مبلغا بقيمة 665,821 ألف درهم يتعلق بالحد الأدنى للضريبة المحلية التكميلية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: لا شيء).

** خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة مخصص ضريبة الدخل المتعلق بالسنة السابقة، وذلك بعد التوضيحات الصادرة عن الهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة، مما أدى إلى تخفيض مصاريف ضريبة الدخل والمحاسبة عنها بأثر مستقبلي نتيجة للتغيير في التقدير المحاسبي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولية رقم 8، دون تأثير على أرقام المقارنة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

35 ضريبة الدخل (تتمة)

فيما يلي تسوية مصاريف الضريبة والربح المحاسبي للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و2024:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الربح المحاسبي للسنة قبل الضريبة	**9,964,167**	6,859,117
ضريبة الدخل باستخدام المعدل المحلي لضريبة الشركات بنسبة 9% (2024: 9%)	**896,775**	617,321
الحد الأدنى للضريبة المحلية الإضافية	**665,821**	–
زيادة تكلفة العقارات المباعة بموجب قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة	**(406,992)**	(257,271)
الربح الخاضع للضريبة بمعدل صفر	**(65,812)**	(19,619)
التأثير الضريبي للمصاريف / الدخل الذي لا يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الربح الخاضع للضريبة	**10,754**	(11,684)
التأثير الضريبي للحصة من نتائج الشركات الزميلة وشركات الائتلاف	**41**	365
الخسارة عند استبعاد شركة تابعة (غير قابلة للاقتطاع)	**2,520**	–
التغير في التقدير المتعلق بالسنة السابقة	**(30,523)**	–
تأثير ارتفاع معدلات الضرائب للشركات التابعة العاملة في ولايات قضائية أخرى	**58,002**	26,066
مصاريف ضريبة الدخل	**1,130,586**	355,178

فيما يلي الحركة في ضريبة الدخل الدائنة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**268,259**	115,479
المحملة للسنة	**1,058,815**	242,942
المدفوعة خلال السنة	**(308,822)**	(40,242)
الناشئة عن الاستحواذ على موجودات	**18,397**	–
التغيير في التقدير المتعلق بالسنة السابقة	**(30,523)**	–
فروق صرف العملات الأجنبية	**5,030**	(49,920)
كما في 31 ديسمبر	**1,011,156**	268,259

36 العوائد الأساسية والمخفضة للسهم الواحد

يتم احتساب العوائد الأساسية للسهم الواحد بتقسيم الربح للسنة العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. باعتبار أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، يعتبر العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم احتساب العوائد الأساسية والمخفضة للسهم الواحد العائدة إلى مالكي الشركة على أساس البيانات التالية:

	2025	2024
العوائد (ألف درهم)		
العوائد لغرض احتساب العوائد الأساسية والمخفضة على السهم:		
الربح للسنة العائد إلى حاملي أسهم الشركة	**7,610,886**	5,596,252
ناقصاً: التوزيعات المستحقة لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلطة – إيضاح 18)	**(103,289)**	(103,289)
	7,507,597	5,492,963
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض احتساب العوائد الأساسية والمخفضة للسهم	**7,862,629,603**	7,862,629,603
العوائد الأساسية والمخفضة للسهم الواحد العائد إلى حاملي أسهم الشركة بالدرهم	**0.955**	0.699

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

37 توزيعات الأرباح

وافق المساهمون، في الاجتماع العام السنوي المنعقد بتاريخ 19 مارس 2025، على توزيعات أرباح نقدية بقيمة 1,454,586 ألف درهم عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، بواقع 18.5 فلس للسهم الواحد. اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعهم الذي عقد بتاريخ 9 فبراير 2026، توزيع أرباح نقدية بواقع 20.5 فلس للسهم الواحد عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. تخضع توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

38 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات مع شركات ومنشآت تندرج ضمن تعريف الطرف ذو العلاقة كما هو وارد في معيار المحاسبة الدولي رقم 24 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة. تمثل هذه المعاملات معاملات مع الأطراف ذات العلاقة، أي الشركة الأم والمساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التابعة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي تمارس عليها نفوذاً جوهرياً. يتم اعتماد سياسات وأحكام التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ومجلس الإدارة.

يمثل المساهمون الرئيسيون شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها وشركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع ("المساهم الرئيسي") والشركات التابعة لها. تعتبر حكومة أبوظبي بمثابة مساهم رئيسي غير مباشر في الشركة من خلال شركة تخضع لسيطرة حكومة أبوظبي. تتضمن الأرصدة والمعاملات المفصح عنها أدناه فيما يتعلق بحكومة أبوظبي كذلك تلك المتعلقة بالشركات الخاضعة لسيطرة حكومة أبوظبي.

38.1 أرصدة الأطراف ذات العلاقة

تم استبعاد الأرصدة والمعاملات التي تمت بين الشركات في المجموعة عند التوحيد ولم يتم الإفصاح عنها في هذا الإيضاح. فيما يلي أرصدة الأطراف ذات العلاقة الجوهرية (وبنود بيان المركز المالي الموحد التي تم إدراجها ضمنها):

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي		
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى	**1,466,074**	1,028,304
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	**(369,127)**	(691,199)
مطلوبات العقود	**(550,373)**	(1,016,329)
أرصدة بنكية	**19,378,990**	14,047,223
قروض بنكية	**(5,800,353)**	(4,325,000)
(2) المساهم الرئيسي والشركات التابعة له		
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى	**26,300**	86,956
محتجزات دائنة	**(113,190)**	(113,190)
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	**(1,508)**	(12,214)
(3) الشركة الأم والشركات التابعة لها		
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى	**647,189**	677,823
محتجزات دائنة	**(413,934)**	(356,210)
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	**(214,632)**	(170,438)
(4) شركات زميلة وشركات ائتلاف		
مبالغ مستحقة من شركات ائتلاف	**49,921**	29,427

إن المبالغ القائمة غير مضمونة وسوف تتم تسويتها نقداً. لم يتم تقديم أو الحصول على أية ضمانات. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح رقم 11، مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل المبالغ المستحقة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من شركات الائتلاف فائدة بمعدل 9% سنوياً ويستحق سدادها في غضون سنتين إلى 5 سنوات.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

38 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

38.2 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال السنة، كانت المعاملات التالية بمثابة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والتي تم إبرامها ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط متفق عليها بين الأطراف:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي		
إيرادات	**3,530,322**	2,325,491
إيرادات أخرى	**–**	32,334
إيرادات تمويل من ودائع بنكية	**621,616**	461,808
تكلفة تمويل على قروض بنكية	**(292,797)**	(261,084)
إيرادات تمويل من تمويل مشروع	**7,812**	8,088

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
(2) المساهم الرئيسي والشركات التابعة له		
إيرادات	**135,949**	133,252
(3) الشركة الأم والشركات التابعة لها		
إيرادات	**111,241**	126,086
التكلفة المتكبدة على مشاريع قيد التطوير (1)	**(144,153)**	(31,861)
تكاليف أخرى	**(32,093)**	(48,372)
(4) الشركات الزميلة وشركات الائتلاف		
إيرادات تمويل	**13,823**	15,106
(5) تعويضات الإدارة العليا		
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	**52,421**	47,828
مكافآت نهاية الخدمة	**1,483**	1,350
حوافز طويلة الأجل	**7,838**	13,259
	61,742	62,437
(6) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة – مصاريف (2)، (3)	**58,514**	41,900

(1) يمثل هذا البند التكاليف المتكبدة خلال السنة التي تم إدراجها كأعمال تطوير قيد التنفيذ للمشاريع قيد التطوير.
(2) خلال السنة، قامت المجموعة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 56,959 ألف درهم (2024: 31,560 ألف درهم).
(3) تماشياً مع المكافآت المعتمدة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي لسنة 2022، أطلقت الشركة برنامج خطط المكافآت المؤجلة لأعضاء مجلس الإدارة. بموجب برنامج خطط المكافآت المؤجلة، يساهم أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 30% من مكافآتهم في برنامج خطط المكافآت المؤجلة وتساهم الشركة بنفس النسبة (30%) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من أعضاء مجلس الإدارة والشركة في ("وحدات الأسهم المقيدة") وسوف يتم الدفع بما يتماشى مع سياسة مكافآت مجلس إدارة مجموعة الدار. سوف يتم الدفع لأعضاء مجلس الإدارة نقداً في أول ثلاث سنوات أو نهاية مدة تكليفهم، أيهما أسبق، بناءً على قيمة وحدات الأسهم المقيدة في ذلك الوقت. بلغت مستحقات الشركة 10,200 ألف درهم مقابل هذا البرنامج المتعلق بسنة 2025 (2024: 9,000 ألف درهم).

38.3 المعاملات الأخرى مع أطراف ذات علاقة

(1) بلغت قيمة خطابات الاعتماد والضمانات البنكية الصادرة عن طريق البنوك الواقعة تحت سيطرة حكومة أبوظبي والمساهم الرئيسي كما في 31 ديسمبر 2025 ما قيمته 9,476,884 ألف درهم (2024: 7,733,204 ألف درهم).

(2) خلال السنة، استحوذت المجموعة على بعض الموجودات والعقارات من المساهم الرئيسي (الإيضاحان 7.1(1) و7.1(2)).

39 الالتزامات والمطلوبات المحتملة

39.1 الالتزامات الرأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها ولكنها غير متكبدة بعد كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مشاريع قيد التطوير	**28,386,374**	19,115,398
مشاريع تحت الإدارة*	**4,569,730**	5,595,392
أخرى	**1,832,763**	1,186,995
	34,788,867	25,897,785

* تمثل المشاريع تحت الإدارة المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين من قبل المجموعة وظلت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. يتضمن ذلك التزامات بقيمة 4,511,181 ألف درهم (2024: 5,484,575 ألف درهم) لشركة الدار للمشاريع ذ.م.م (وهي شركة تابعة للشركة) والتي سوف يتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الالتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

39 الالتزامات والمطلوبات المحتملة (تتمة)

39.2 التزامات عقود الإيجار التشغيلية

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على محفظة استثماراتها العقارية المملوكة للمجموعة حيث تمتد لفترات تتراوح بين سنة واحدة و40 سنة. لا يمتلك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن بعض ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات تنص على إمكانية المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للإلغاء قبل نهاية مدة الإيجار.

فيما يلي الحد الأدنى من الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في 31 ديسمبر:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
المباني:		
خلال سنة واحدة	**1,938,512**	1,635,693
من السنة الثانية حتى الخامسة	**5,110,793**	4,305,620
بعد خمس سنوات	**2,876,959**	2,314,266
	9,926,264	8,255,579

بالإضافة إلى التزامات عقود الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة كذلك عقود إيجار يحق لها بموجبها تحصيل إيجار بناءً على معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

39.3 المطلوبات المحتملة

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
ضمانات بنكية مقابل شراء أرض (1)	**2,752,184**	3,102,166
خطابات اعتماد وسندات أداء أخرى (2)	**7,824,984**	5,211,236
	10,577,168	8,313,402

(1) يمثل هذا البند الضمانات البنكية المقدمة مقابل أراضي مختلفة تم الاستحواذ عليها بموجب خطة دفع مؤجلة.
(2) يتعلق هذا البند بخطابات اعتماد وسندات أداء صادرة عن قطاعات أعمال متنوعة داخل المجموعة ضمن سياق الأعمال الاعتيادية لأغراض تشغيلية. يتم تقديم معظم هذه السندات إلى هيئات حكومية بما يتماشى مع الممارسات التجارية النظامية.

40 الأدوات المالية

40.1 المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة والطرق المتبعة، ويشمل ذلك معايير الإدراج وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في الإيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

40.2 فئات الأدوات المالية

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الموجودات المالية		
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**25,031**	24,882
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**1,318,790**	894,670
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	**129,993**	4,013
موجودات مالية مشتقة	**176,160**	–
ذمم مدينة، موجودات أخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)	**39,548,278**	27,211,515
	41,198,252	28,135,080
المطلوبات المالية		
مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**47,604,599**	32,553,194
مطلوبات مالية مشتقة	**–**	18,393
	47,604,599	32,571,587

40.3 المخاطر المالية

إن المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة، بخلاف المشتقات، هي القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق ومطلوبات العقود والذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى وموجودات العقود والودائع النقدية والودائع قصيرة الأجل التي يتم تحقيقها مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا للمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يتم تنفيذ جميع الأنشطة المشتقة لأغراض إدارة المخاطر من قبل فرق متخصصة تتمتع بالمهارات والخبرات والإشراف المناسبين. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كل من هذه المخاطر.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

40 الأدوات المالية (تتمة)

40.3 المخاطر المالية (تتمة)

يقدم قسم تمويل الشركات والخزينة للمجموعة خدمات للأعمال، ويعمل على تنسيق الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً والتي تقوم بتحليل التعرضات حسب درجة وحجم المخاطر. تتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر معدلات الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرض للمخاطر. يتم إدارة استخدام المشتقات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والتحركات المتوقعة في معدلات الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكلٍ مستمر. لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

40.4 مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بزيادة العوائد للمساهمين من خلال تحسين أرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و2024. يتمثل الهدف الرئيسي من إدارة رأس مال المجموعة في زيادة قيمة المساهمين.

يتكون الهيكل الرأسمالي للمجموعة من الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق والقروض البنكية والنقد والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة والتي تتكون من رأس المال وكافة احتياطيات حقوق الملكية وأداة حقوق الملكية المختلطة والأرباح المحتجزة كما تم الإفصاح عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة هيكلها الرأسمالي وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات المواثيق المالية بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل مع المحافظة على عوائد مستدامة للمساهمين. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة الملاءة المالية والحفاظ على سيولة كافية وخفض تكاليف التمويل واتباع إجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تتضمن الاجراءات المالية الرئيسية التي تخضع لمراجعة دورية توقعات التدفقات النقدية والميزانية العمومية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على مستويات المديونية للقطاع التشغيلي لشركة الدار للتطوير بنسبة أقل من 25 في المئة والقطاع التشغيلي للدار للاستثمار بنسبة أقل من 40 في المئة.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2025، بلغ المتوسط المرجح لتكلفة الديون 5,45% (2024: 5,55%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل متوسط مرجح ملائم لتكلفة رأس المال لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط 20 اتفاقية من اتفاقيات القروض (2024: 17) احتفاظ المجموعة بحد أدنى من صافي القيمة الملموسة. يتطلب 13 تسهيل من هذه التسهيلات على مستوى المجموعة حداً أدنى من صافي القيمة الملموسة قدره 10 مليارات درهم، بينما تتطلب سبع تسهيلات على مستوى شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م (وهي شركة تابعة) حداً أدنى قدره 4 مليارات درهم. تشمل ترتيبات الاقتراض على مستوى المجموعة كذلك تعهداً يحدد إجمالي ديون المجموعة (مع بعض الاستثناءات للديون الثانوية، والديون غير القابلة للاسترداد، والديون المالية غير التجارية) بحد أقصى قدره 45.90 مليار درهم.

40.5 مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتألف مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في معدلات صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في الشركات التابعة الأجنبية. فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات حيث إن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حالياً بالدولار الأمريكي.

يلخص الجدول أدناه حساسية الموجودات والمطلوبات النقدية وغير النقدية للمجموعة للتغيرات في تحركات صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة. يعتمد التحليل على افتراض ارتفاع / انخفاض معدل صرف العملة الأجنبية ذي الصلة بنسبة 5%، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	صافي التعرض ألف درهم	تأثير الحساسية بمعدل +/- 5% على صافي حقوق الملكية ألف درهم
2025				
الجنيه المصري	**7,107,233**	**(5,756,420)**	**1,350,813**	**+/- 67,541**
الجنيه الإسترليني	**2,472,362**	**(2,578,998)**	**(106,636)**	**+/- 5,332**
2024				
الجنيه المصري	4,083,188	(3,157,023)	926,165	+/- 46,308
الجنيه الإسترليني	2,092,926	(2,152,106)	(59,180)	+/- 2,959

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

40 الأدوات المالية (تتمة)

40.5 مخاطر السوق (تتمة)

ب) مخاطر معدلات الفائدة

تتمثل مخاطر معدلات الفائدة في تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في معدلات الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدلات الفائدة باعتبار أنها تقترض أموالًا بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال الحفاظ على توازن مناسب بين القروض ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. بهدف إدارة ذلك، تدخل المجموعة في عقود تبادل معدلات الفائدة، حيث توافق في فترات محددة، على تبادل الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة والمتغيرة المحتسبة بالرجوع إلى مبلغ أساسي اسمي متفق عليه. يتم عرض تفاصيل حول تعرضات المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات المالية والمطلوبات المالية في الإيضاحات رقم 9 و15 و20.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على تعرض الأدوات غير المشتقة لمعدلات الفائدة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات ذات المعدلات المتذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام القائم في نهاية فترة التقارير المالية كان مستحقاً طوال السنة.

في حال كانت معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل 100 نقطة أساس، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لارتفع / انخفض صافي ربح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 94,667 ألف درهم (2024: ارتفع / انخفض بمبلغ 83,429 ألف درهم).

عقود تبادل معدلات الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل معدلات الفائدة على تبادل الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ أساسية اسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للدين الصادر بمعدلات ثابتة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل معدلات الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل معدلات فائدة متذبذبة مقابل معدلات فائدة ثابتة كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بمعدلات فائدة متذبذبة. يتم تبادل معدلات الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تحوطات القيمة العادلة

يتم تحديد كافة عقود تبادل معدلات الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل معدلات فائدة ثابتة مقابل معدلات فائدة متذبذبة كتحوطات قيمة عادلة وذلك بهدف التخفيف من مخاطر تغير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للدين الصادر بمعدل فائدة ثابت. يتم تبادل معدلات الفائدة وسداد الدين ذو معدل الفائدة الثابت في نفس الوقت.

عقود سقف معدل الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الفائدة على الديون التي تحمل فائدة وتقوم بإدارة تعرضها لمخاطر معدلات الفائدة من خلال تحقيق توازن بين الديون ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة في محفظة ديونها.

40.6 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر عدم قدرة طرف مقابل على الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل، مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن الجوانب الرئيسية التي تتعرض من خلالها المجموعة لمخاطر الائتمان هي من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى وموجودات العقود) ومن أنشطتها التمويلية (بشكل أساسي الأرصدة لدى البنوك والودائع البنكية والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

يتم ادارة مخاطر الائتمان للعملاء من قِبل كل وحدة أعمال وفقاً لسياسات وإجراءات وضوابط المجموعة المُعتمدة فيما يتعلق بإدارة مخاطر ائتمان العملاء. قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات جدارة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم الجدارة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة التي لا تربطها بها علاقة بشكل مستمر.

يتم كذلك اعتماد موافقات الائتمان وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى على أساس فردي في نهاية فترة التقارير المالية لضمان تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد انخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم التجارية المدينة من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم ائتماني مستمر للوضع المالي للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى.

تعتبر مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية تم تحديدها من قبل وكالات تصنيف ائتماني دولية.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

40 الأدوات المالية (تتمة)

40.6 مخاطر الائتمان (تتمة)

تركيز مخاطر الائتمان

ينشأ تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة تجارية مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية التي تجعل قابليتهم لاستيفاء الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الأوضاع الاقتصادية أو السياسية أو الأوضاع الأخرى. يشير تركز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 11.1 تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال تلقي مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم استيفاء الالتزامات التعاقدية المتبقية بالكامل بما يضمن تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 2025، تم إيداع 100% (2024: 100%) من الودائع لدى 12 بنك محلي وفرع أجنبي واحد لبنك محلي و12 بنك أجنبي في مصر والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمان مرتبطة بالتعثر منخفضة باعتبار أن هذه البنوك هي بنوك كبيرة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومصر، والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي في الدول المعنية بمراقبتها.

يقارب المبلغ الذي يمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته، بشكل عام قيمتها الدفترية.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأية ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يسمح للمجموعة ببيع أو رهن الوحدات العقارية ذات الصلة في حال عدم تعثر الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات الصلة.

40.7 مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بوضع إطار مناسب لإدارة مخاطر السيولة وذلك بهدف إدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط وطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية على نحوٍ مستمر، وكذلك من خلال مطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات المطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024:

	أقل من شهر واحد	من شهر واحد إلى 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة واحدة	من سنة واحدة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
31 ديسمبر 2025						
المطلوبات المالية						
أدوات لا تحمل فائدة (1)	252,214	7,394,420	10,158,083	5,149,684	–	22,954,401
صكوك غير قابلة للتحويل						
وأدوات مختلطة محددة الاستحقاق	–	–	882,796	2,926,300	16,109,064	19,918,160
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	–	23,011	1,760,288	11,373,019	18,639	13,174,957
مطلوبات عقود الإيجار	16,151	75,808	100,204	462,486	1,860,516	2,515,165
الإجمالي	**268,365**	**7,493,239**	**12,901,371**	**19,911,489**	**17,988,219**	**58,562,683**
31 ديسمبر 2024						
المطلوبات المالية						
أدوات لا تحمل فائدة (1)	265,471	4,839,274	7,289,167	3,984,983	–	16,378,895
صكوك غير قابلة للتحويل						
وأدوات مختلطة محددة الاستحقاق	–	16,938	1,726,942	1,021,881	6,136,878	8,902,639
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	4,746	115,699	719,959	10,747,200	70,395	11,657,999
مطلوبات عقود الإيجار	5,597	15,788	77,863	325,010	1,491,668	1,915,926
مطلوبات مالية مشتقة	–	–	–	–	18,393	18,393
الإجمالي	275,814	4,987,699	9,813,931	16,079,074	7,717,334	38,873,852

(1) تتضمن ودائع ضمان من العملاء.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

41 القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الجدول التالي، تعتبر الإدارة أن القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمها العادلة.

	31 ديسمبر 2025				31 ديسمبر 2024		
	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	إجمالي القيمة الدفترية باستثناء تعديلات التحوط ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	إجمالي القيمة الدفترية باستثناء تعديلات التحوط ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (صكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة محددة الاستحقاق)						
صكوك رقم 1	–	–	–	1,394,664	1,394,664	1,372,007
صكوك رقم 2	1,843,188	1,843,188	1,793,348	1,841,233	1,841,234	1,731,670
صكوك رقم 3	1,818,062	1,818,062	1,844,458	1,815,312	1,815,312	1,792,933
صكوك رقم 4	2,406,436	2,387,014	2,457,236	1,809,953	1,828,346	1,866,824
صكوك رقم 5	2,383,522	2,390,868	2,398,798	–	–	–
سند مختلط محدد الاستحقاق 1	3,825,438	3,703,877	3,839,599	–	–	–
سند مختلط محدد الاستحقاق 2	1,884,975	1,842,452	1,884,975	–	–	–
الإجمالي	14,161,621	13,985,461	14,218,414	6,861,162	6,879,556	6,763,434

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل والسند المختلط محدد الاستحقاق رقم 1 ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، في حين يتم تصنيف السند المختلط محدد الاستحقاق رقم 2 ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر (تتمة)

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024:

	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
31 ديسمبر 2025				
استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أسهم (إيضاح 9)	**25,029**	**–**	**2**	**25,031**
استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
صناديق (إيضاح 9)	**–**	**–**	**1,318,790**	**1,318,790**
31 ديسمبر 2024				
استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أسهم (إيضاح 9)	24,880	–	2	24,882
استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
صناديق (إيضاح 9)	–	–	894,670	894,670

لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 أو المستوى 2 أو المستوى 3 خلال السنة الحالية أو السابقة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

42 المعلومات القطاعية

42.1 القطاعات التشغيلية

تم عرض المعلومات القطاعية المتعلقة بعمليات المجموعة أدناه:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	الدار للتطوير			الدار للاستثمار					
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	ايستايتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير مخصصة / استبعادات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
إيرادات ودخل التأجير من عملاء خارجيين										
– بمرور الوقت	17,727,202	3,197,209	534,521	–	697,832	956,231	1,977,487	1,709,183	2,243	26,801,908
– في فترة زمنية محددة	290,174	263,144	2,617,274	–	505,563	–	566,399	–	–	4,242,554
– التأجير	–	–	19,670	2,731,783	–	–	–	22,401	–	2,773,854
بين القطاعات	–	162,382	–	100,634	–	–	359,515	232,819	(855,350)	–
إجمالي الإيرادات (1)	18,017,376	3,622,735	3,171,465	2,832,417	1,203,395	956,231	2,903,401	1,964,403	(853,107)	33,818,316
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(11,603,171)	(2,608,345)	(2,666,327)	(427,823)	(798,815)	(553,180)	(2,242,280)	(1,873,068)	702,104	(22,070,905)
مصاريف رسوم الخدمة	–	–	–	(172,087)	–	–	–	–	–	(172,087)
إجمالي الربح	6,414,205	1,014,390	505,138	2,232,507	404,580	403,051	661,121	91,335	(151,003)	11,575,324

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الاستثمارات العقارية إيرادات من رسوم الخدمات بمبلغ 172,087 ألف درهم (2024: 132,445 ألف درهم) وإيجار محتمل بمبلغ 76,668 ألف درهم (2024: 62,933 ألف درهم).

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

42 المعلومات القطاعية (تتمة)

42.1 القطاعات التشغيلية (تتمة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	الدار للتطوير			الدار للاستثمار					
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	ايستايتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير مخصصة / استبعادات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
إجمالي الربح	6,414,205	1,014,390	505,138	2,232,507	404,580	403,051	661,121	91,334	(151,002)	11,575,324
مصاريف البيع والتسويق	(62,728)	(573)	(21,192)	(6,213)	(2,080)	(9,369)	(16,105)	(4,113)	(10,952)	(133,325)
تكاليف الموظفين	(138,309)	(45,847)	(102,290)	(119,388)	(14,508)	(77,745)	(130,110)	(81,181)	(52,488)	(761,866)
استهلاك وإطفاء	(101,583)	(18,097)	(13,679)	(36,524)	(277,456)	(131,728)	(96,740)	(25,835)	62,698	(638,944)
مخصصات، انخفاض في القيمة وتخفيضات في القيمة، صافي	(307,691)	–	9,177	(9,943)		(8,930)	(6,777)		(135,707)	(459,871)
مصاريف عمومية وإدارية أخرى	(177,756)	(17,791)	(76,431)	(63,003)	(18,147)	(62,274)	(64,380)	(18,527)	(122,196)	(620,505)
ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي	132,286	–	19,094	1,150,325	3,901	–	–	–	–	1,305,606
ربح من استبعاد استثمارات عقارية	–	–	25,386	13,232	–	–	–	–	–	38,618
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات ائتلاف	–	–	(1,103)	–	–	–	1,728	(452)	–	173
الدخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	–	–	–	–	–	–	115,343	4,223	119,566
إيرادات التمويل	528,242	139,641	168,863	35,797	40,950	32,509	29,212	3,632	(130,963)	847,883
تكاليف التمويل	(571,693)	(271)	(98,436)	(523,064)	(55,028)	(28,431)	(6,287)	(164,959)	51,188	(1,396,981)
إيرادات أخرى	8,304	(346)	22,362	17,909	1,948	28,865	4,924	12,730	(8,207)	88,489
مصاريف ضريبة الدخل	(696,574)	(134,132)	(97,831)	(172,545)	(13,510)	(13,203)	(47,297)	8,870	35,636	(1,130,586)
الربح للسنة	5,026,703	936,974	339,058	2,519,090	70,650	132,745	329,289	(63,158)	(457,770)	8,833,581

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

42 المعلومات القطاعية (تتمة)

42.1 القطاعات التشغيلية (تتمة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

42 المعلومات القطاعية (تتمة)

42.1 القطاعات التشغيلية (تتمة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

	الدار للتطوير			الدار للاستثمار					
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	ايستايتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير مخصصة / استبعادات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
إجمالي الربح	3,911,929	699,399	362,124	1,771,980	384,311	373,861	638,195	53,210	(149,868)	8,045,141
مصاريف البيع والتسويق	(66,497)	(421)	(18,111)	(8,566)	(2,612)	(7,272)	(11,402)	(6,435)	(8,084)	(129,400)
تكاليف الموظفين	(127,927)	(34,519)	(93,744)	(90,154)	(14,602)	(82,374)	(123,837)	(68,152)	(44,013)	(679,322)
استهلاك وإطفاء	(81,816)	(5,568)	(13,144)	(33,741)	(258,115)	(109,629)	(120,964)	(18,779)	62,924	(578,832)
مخصصات، انخفاض في القيمة وتخفيضات في القيمة، صافي	(168,884)	–	(1,837)	(1,116)	–	(2,841)	(12,325)	–	(12,183)	(199,186)
مصاريف عمومية وإدارية أخرى	(162,245)	(19,107)	(76,579)	(56,854)	(19,074)	(49,097)	(103,973)	(53,485)	(313)	(540,727)
ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي	–	–	–	841,477	–	–	–	–	–	841,477
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات ائتلاف	(877)	–	2,332	–	–	–	–	(3,358)	–	(1,903)
ربح من استبعاد استثمارات عقارية	–	–	–	81,286	–	–	–	–	–	81,286
الدخل / (الخسارة) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	–	–	–	–	–	–	56,233	(7,261)	48,972
إيرادات التمويل	351,478	153,623	135,610	110,222	38,365	24,776	32,607	2,374	(133,659)	715,396
تكاليف التمويل	(213,803)	–	(125,666)	(494,852)	(101,633)	(28,149)	(5,242)	(7,329)	33,259	(943,415)
إيرادات أخرى	66,099	5,735	33,721	5,984	1,598	33,760	5,394	41,884	5,455	199,630
مصاريف ضريبة الدخل	(66,847)	(65,111)	(66,538)	(138,070)	(11,393)	(15,633)	(25,802)	11,420	22,796	(355,178)
الربح للسنة	3,440,610	734,031	138,168	1,987,596	16,845	137,402	272,651	7,583	(230,947)	6,503,939

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

42 المعلومات القطاعية (تتمة)

42.1 القطاعات التشغيلية (تتمة)

فيما يلي موجودات القطاع والنفقات الرأسمالية ونفقات المشاريع:

	الدار للتطوير			الدار للاستثمار					
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	ايستايتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير مخصصة / استبعادات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2025 إجمالي الموجودات	**44,347,193**	**3,000,170**	**9,542,507**	**37,939,766**	**4,155,199**	**2,339,559**	**3,733,300**	**2,687,709**	**1,829,087**	**109,574,490**
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 النفقات الرأسمالية	**817**	**337**	**1,066,864**	**28,762**	**180,904**	**276,034**	**113,379**	**78,022**	**76,092**	**1,821,211**
نفقات المشاريع	**11,170,535**	**–**	**3,704,921**	**6,103,285**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**20,978,741**
كما في 31 ديسمبر 2024 إجمالي الموجودات	31,413,863	3,199,253	6,089,274	29,948,310	4,249,496	2,302,793	4,048,566	1,774,338	2,709,811	85,735,704
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 النفقات الرأسمالية	21,190	28,733	27,767	484	198,110	303,094	8,637	66,311	9,304	663,630
نفقات المشاريع	6,555,150	–	2,539,487	2,023,262	–	–	–	–	–	11,117,899

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

42 المعلومات القطاعية (تتمة)

42.1 القطاعات التشغيلية (تتمة)

يتم تحديد القطاعات التشغيلية للمجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة النتائج التشغيلية المتعلقة بالقطاعات التشغيلية للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على الإيرادات وإجمالي الربح وصافي الربح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع، ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

لأغراض إعداد تقارير الإدارة الداخلية، تم تجميع عمليات المجموعة ضمن قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترى الإدارة أنه يتم تحقيق هذا الأمر على أفضل وجه من خلال إدراج تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والشركات التابعة الدولية كقطاعات تشغيلية ضمن شركة الدار للتطوير والاستثمار العقاري، وإدراج الضيافة والترفيه، والتعليم، والعقارات والأنشطة الأخرى كقطاعات تشغيلية ضمن شركة الدار للاستثمار.

وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى ثمان قطاعات فرعية يتم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية وفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات – تقوم بتطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع – ذراع مختص بأعمال تسليم وإدارة مشاريع المجموعة بما في ذلك بيع الأراضي وتطوير العقارات
- الدولية – شركات التطوير العقاري التابعة العاملة في مصر والمملكة المتحدة والتي تقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

الدار للاستثمار

- الاستثمارات العقارية – تملك وإدارة وتأجير العقارات السكنية والتجارية واللوجستية وعقارات التجزئة
- الضيافة والترفيه – تملك وإدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم – تملك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
- ايستايتس – تشمل بشكل رئيسي عمليات إدارة العقارات والمرافق وتنسيق الحدائق والخدمات الأمنية والخدمات الاستشارية
- أخرى – تشمل بشكل أساسي أعمال الإنشاء والأعمال المشتركة والمشاريع

استناداً إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية وقياس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقارير عنها بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 8 وفقاً لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة الواردة في الإيضاح رقم 3.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات إلى القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، والاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف، والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة. يتم تخصيص الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى إلى القطاعات الفردية.

تتكون النفقات الرأسمالية من إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات وقطع أراضي محتفظ بها للبيع، بينما تتكون نفقات المشاريع من إضافات إلى استثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد ويتم عرضها في خانة "عمليات الاستبعاد". يتم وضع أسعار التحويل بين القطاعات التشغيلية بناءً على الأسعار التجارية السائدة باستخدام أساس مماثل للمعاملات مع أطراف أخرى.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

42 المعلومات القطاعية (تتمة)

42.2 القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك مصر والمملكة المتحدة). يشمل القطاع المحلي الأنشطة التجارية والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة التجارية والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

	31 ديسمبر 2025			31 ديسمبر 2024		
	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	**الدولية ألف درهم**	**الإجمالي ألف درهم**	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	الدولية ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
إجمالي الموجودات	**100,035,428**	**9,607,559**	**109,642,987**	79,569,149	6,166,555	85,735,704
بيان الربح أو الخسارة الموحد						
إيرادات ودخل التأجير من عملاء خارجيين						
– بمرور الوقت	**26,195,225**	**606,683**	**26,801,908**	16,755,862	866,772	17,622,634
– في فترة زمنية محددة	**1,625,280**	**2,617,274**	**4,242,554**	2,351,277	846,178	3,197,455
– التأجير	**2,754,185**	**19,669**	**2,773,854**	2,168,141	10,152	2,178,293
إجمالي الإيرادات	**30,574,690**	**3,243,626**	**33,818,316**	21,275,280	1,723,102	22,998,382
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	**(19,353,406)**	**(2,717,499)**	**(22,070,905)**	(13,468,557)	(1,352,239)	(14,820,796)
مصاريف رسوم الخدمة	**(172,087)**	**–**	**(172,087)**	(132,445)	–	(132,445)
إجمالي الربح	**11,049,197**	**526,127**	**11,575,324**	7,674,278	370,863	8,045,141
مصاريف البيع والتسويق	**(112,133)**	**(21,192)**	**(133,325)**	(111,275)	(18,125)	(129,400)
تكاليف الموظفين	**(655,413)**	**(106,453)**	**(761,866)**	(584,136)	(95,186)	(679,322)
استهلاك وإطفاء	**(624,008)**	**(14,936)**	**(638,944)**	(565,203)	(13,629)	(578,832)
مخصصات، انخفاض في القيمة وتخفيضات في القيمة، صافي	**(468,242)**	**8,371**	**(459,871)**	(197,383)	(1,803)	(199,186)
مصاريف عمومية وإدارية أخرى	**(541,800)**	**(78,705)**	**(620,505)**	(461,397)	(79,330)	(540,727)
ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي	**1,286,512**	**19,094**	**1,305,606**	841,477	–	841,477
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات ائتلاف	**1,276**	**(1,103)**	**173**	(4,235)	2,332	(1,903)
ربح من استبعاد استثمارات عقارية	**13,232**	**25,386**	**38,618**	81,286	–	81,286
الدخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**119,566**	**–**	**119,566**	48,972	–	48,972
إيرادات التمويل	**678,898**	**168,985**	**847,883**	579,786	135,610	715,396
تكاليف التمويل	**(1,297,274)**	**(99,707)**	**(1,396,981)**	(817,611)	(125,804)	(943,415)
إيرادات أخرى	**65,688**	**22,801**	**88,489**	165,391	34,239	199,630
مصاريف ضريبة الدخل	**(1,032,057)**	**(98,529)**	**(1,130,586)**	(288,103)	(67,075)	(355,178)
الربح للسنة	**8,483,442**	**350,139**	**8,833,581**	6,361,847	142,092	6,503,939

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

42 المعلومات القطاعية (تتمة)

42.2 القطاعات الجغرافية (تتمة)

فيما يلي المناطق الجغرافية الرئيسية لإجمالي الموجودات وإجمالي الإيرادات ومصاريف ضريبة الدخل وضريبة الدخل المدفوعة ضمن القطاع الفرعي "الدولية":

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مصر	**7,084,885**	4,031,132
المملكة المتحدة	**2,465,124**	2,058,141
أخرى	**57,550**	77,282
إجمالي الموجودات	**9,607,559**	6,166,555

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مصر	**1,488,160**	700,955
المملكة المتحدة	**1,683,305**	995,538
أخرى	**72,161**	26,609
إجمالي الإيرادات	**3,243,626**	1,723,102

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مصر	**98,666**	64,096
المملكة المتحدة	**(835)**	2,442
أخرى	**698**	537
مصاريف ضريبة الدخل	**98,529**	67,075

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
مصر	**75,853**	38,964
المملكة المتحدة	**–**	–
أخرى	**–**	–
ضريبة الدخل المدفوعة	**75,853**	38,964

43 المصاريف العمومية والإدارية الأخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ 6,105 ألف درهم (2024: 8,651 ألف درهم).

44 المعاملات غير النقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الجوهرية المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية لبيان التدفقات النقدية الموحد:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
تحويل بين استثمارات عقارية وأعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)	**12,048**	12,934
تحويل بين استثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	**21,305**	21,370
تحويل بين استثمارات عقارية وأرض محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)	**693,527**	–
إضافات إلى موجودات حق الاستخدام ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والاستثمارات العقارية	**439,049**	164,888
القيمة العادلة لمشتقات تمت تسويتها مقابل التحوط	**187,790**	18,394

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

45 التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغيرات في مطلوبات المجموعة الناشئة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغيرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية المستقبلية لها، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

	الرصيد في 1 يناير 2025 ألف درهم	**التدفقات النقدية التمويلية (1) ألف درهم**	**أخرى (2) ألف درهم**	**الرصيد في 31 ديسمبر 2025 ألف درهم**
قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة محددة الاستحقاق (1)	**16,386,457**	**4,609,283**	**4,191,448**	**25,187,188**
مطلوبات عقود الإيجار	**1,009,174**	**(190,671)**	**494,665**	**1,313,168**
	17,395,631	**4,418,612**	**4,686,113**	**26,500,356**

	الرصيد في 1 يناير 2024 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (1) ألف درهم	أخرى (2) ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2024 ألف درهم
قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل (1)	12,079,166	3,617,084	690,207	16,386,457
مطلوبات عقود الإيجار	926,870	(111,859)	194,163	1,009,174
	13,006,036	3,505,225	884,370	17,395,631

(1) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق صافي مبلغ المتحصلات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق والمبالغ التي تم سدادها من القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(2) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن عمليات الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة وإلغاء/ إضافة عقود إيجار وأرباح/ خسائر صرف العملات.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً

46.1 فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة التي لها حقوق غير مسيطرة جوهرية:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حصة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها الحقوق غير المسيطرة		الربح / (الخسارة) الموزعة على الحقوق غير المسيطرة للسنة		الحقوق غير المسيطرة المتراكمة	
		2025 (%)	2024 (%)	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم	**2025 ألف درهم**	2024 ألف درهم
الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد (هانسيل)*	الإمارات	**–**	49.00	**48,404**	124,383	**–**	1,778,509
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة (الدار للاستثمار)	الإمارات	**11.87**	11.87	**276,607**	235,294	**2,109,301**	1,866,918
شركة السادس أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م (سوديك)	مصر	**40.14**	40.14	**151,929**	71,785	**520,037**	341,820
المارية العقارية القابضة المحدود ("المارية")	الإمارات	**11.87**	47.14	**42,591**	104,419	**–**	402,881
توافق لتطوير المشاريع العقارية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م (توافق)	الإمارات	**30.00**	30.00	**22,689**	16,607	**205,687**	182,998
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م (المحور)	الإمارات	**34.80**	34.80	**8,351**	(18,391)	**41,325**	32,974
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م (سيح سديرة 1)	الإمارات	**8.60**	8.60	**–**	–	**37**	37
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م (سيح سديرة 2)	الإمارات	**8.60**	8.60	**–**	–	**37**	37
ماسترد آند لينين (ماسترد)**	الإمارات	**–**	25.00	**(202)**	3,299	**–**	8,228
الدار ايستيتس القابضة المحدودة (ايستايتس)	الإمارات	**17.45**	34.90	**87,512**	103,101	**462,544**	854,461
شركة أورورا القابضة المحدودة (أورورا)	الإمارات	**49.00**	49.00	**388,460**	21,189	**404,313**	15,853
ايه ام آي العقارية القابضة المحدودة (ايه ام آي)	الإمارات	**40.00**	40.00	**906**	284	**217,628**	132,897
مدينة الاستدامة (الاستدامة)	الإمارات	**42.00**	42.00	**110,321**	245,717	**580,037**	469,717
مصدر جرين ريت (سي ئي آي سي) ليمتد (مصدر جرين)	الإمارات	**40.00**	–	**85,127**	–	**1,074,851**	–
ديونز لوجستيكس ديفلوبمنت بارتنرز هولدينج آر إس سي ليمتد (ديونز)	الإمارات	**40.00**	–	**–**	–	**100,000**	–
إن واي للتطوير العقاري ذ.م.م – إس بي سي (إن واي)	الإمارات	**49.00**	–	**–**	–	**473,351**	–
الإجمالي				**1,222,695**	907,687	**6,189,148**	6,087,330

* تم الاستحواذ على حصة الأقلية خلال السنة ومن ثم تمت تصفيتها (إيضاح 46.4).
** تم استبعاد الشركة خلال السنة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

46.2 فيما يلي الحركة في الحقوق غير المسيطرة:

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
كما في 1 يناير	**6,087,330**	5,302,298
الحصة من الربح للسنة	**1,222,695**	907,687
الحصة من الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة	**24,792**	(200,149)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	**1,247,487**	707,538
توزيعات الأرباح المعلن عنها من قبل شركة تابعة مقابل الأسهم العادية والممتازة (إيضاح 46.3)	**(55,898)**	(78,291)
سداد رأس المال المساهم به وتوزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة إلى الحقوق غير المسيطرة	**(22,457)**	(154,775)
الحقوق غير المسيطرة الناشئة عن دمج الأعمال والاستحواذ على موجودات (الإيضاحين رقم 7.1(1) و7.1(2))	**1,089,724**	(510)
الاستحواذ على حقوق غير مسيطرة (الإيضاحين رقم 46.4 و46.5)	**(2,708,313)**	–
مساهمة إضافية من الحقوق غير المسيطرة (إيضاح 46.6)	**557,176**	311,070
استبعاد شركات تابعة	**(5,901)**	–
كما في 31 ديسمبر	**6,189,148**	6,087,330

46.3 خلال سنة 2022، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة ("الدار القابضة المقيدة" – وهي شركة تابعة، ومساهم بنسبة 100% في شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م "الدار للاستثمار العقاري") اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جريتل إنفستور إل بي ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار القابضة المقيدة، حيث اكتتبت أبولو في أسهم عادية بقيمة 100,000 ألف دولار أمريكي وفي أسهم ممتازة بقيمة 300,000 ألف دولار أمريكي في شركة الدار القابضة المقيدة. نتج عما ذكر أعلاه قيام شركة الدار باستبعاد 11.121% من حصة مساهمتها في شركة الدار القابضة المقيدة مقابل اعتبار نقدي إجمالي بلغت قيمته 400,000 ألف دولار أمريكي (1,469,000 ألف درهم). لم تؤد المعاملة المذكورة أعلاه إلى فقدان المجموعة للسيطرة على شركة الدار القابضة المقيدة. تم إدراج الفرق بين المبلغ الذي تم من خلاله تعديل الحقوق غير المسيطرة والقيمة العادلة للاعتبار المستلم ضمن حقوق الملكية.

خلال السنة، تم تحويل الأسهم الممتازة بشكل إلزامي إلى عدد ثابت من الأسهم العادية وفقاً لشروط اتفاقية الاكتتاب.

يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

	ألف درهم
القيمة الدفترية للحصة المستبعدة	**1,568,000**
الاعتبار المستلم	**(1,469,000)**
التغير في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة	**99,000**

يتم تحميل تكلفة المعاملة مقابل الأرباح المحتجزة والحقوق غير المسيطرة.

يمثل المبلغ بقيمة 99,000 ألف درهم حصة ملكية إضافية بنسبة 0.75% في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("الحصة الإضافية"). سوف يتم تحديد المالك المستفيد النهائي للحصة الإضافية وفقاً لشروط خطاب جانبي تم الاتفاق عليه مع شركة أبولو وبناءً على التطبيق النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. أصبح نظام ضريبة الدخل على الشركات فعالًا في دولة الإمارات العربية المتحدة في يناير 2024، وبناءً عليه، يعتبر تطبيق الخطاب الجانبي قيد المناقشة حالياً مع أبولو.

نتيجة لذلك، قامت الشركة بإدراج أصل مالي والتزام مالي مقابل، واللذان يتم عرضهما على أساس الصافي حيث إن لدى الشركة حق قانوني قابل للتنفيذ في المقاصة وتنوي تسوية الأصل والالتزام في وقت واحد. خلال السنة، قامت المجموعة بقياس القيمة العادلة للحصة الإضافية في تاريخ التقارير المالية وقررت أن القيمة العادلة تساوي القيمة العادلة عند الإدراج المبدئي.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بعملية الاكتتاب المذكورة أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم إدراجها ضمن "الحقوق غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 32 *الأدوات المالية: العرض*.

خلال السنة، قامت شركة الدار القابضة المقيدة بدفع توزيعات أرباح ممتازة بقيمة 55,898 ألف درهم (2024: 78,291 ألف درهم).

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

46.4 خلال 2022، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% وهي شركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتألف من 51% من أسهم الفئة أ و49% من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء أراضي مؤجلة ("الاتفاقية المؤجلة") على مدى 20 سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من 2.6 مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل اعتبار بلغت قيمته 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,000 ألف درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م، وهي شركة مملوكة بنسبة 100% لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال"). لن يتم تحديد عوائد أبولو كابيتال مسبقاً كما سوف تخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو الأرباح من استبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الاتفاقية المؤجلة.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بعملية الاكتتاب المذكورة أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم إدراجها ضمن "الحقوق غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 32 *الأدوات المالية: العرض*.

خلال السنة، لم تقم شركة هانسيل بدفع توزيعات أرباح (2024: 154,775 ألف درهم).

بالإضافة إلى ذلك، خلال السنة، قامت المجموعة بإبرام عقد إعادة شراء الأسهم من الفئة ب وإنهاء اتفاقية بيع وشراء الأرض المؤجلة، من أجل إعادة تحويل الأسهم من الفئة ب من شركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م إلى الشركة بموجب أداة تحويل أسهم مقابل اعتبار بلغت قيمته 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) مما أدى إلى استبعاد الحقوق غير المسيطرة البالغة قيمتها 1,826,913 ألف درهم على أن تتم تسوية الرصيد نقداً. لم ينتج عن عملية الإنهاء المذكورة أعلاه أي تأثير على بيان الربح أو الخسارة الموحد.

46.5 خلال السنة، استحوذت المجموعة على حصص إضافية في الشركات التابعة التالية من مساهمي الحقوق غير المسيطرة، مما أدى إلى تغييرات في حصص الملكية دون فقدان السيطرة. وبناءً عليه، تم احتساب هذه المعاملات كمعاملات حقوق ملكية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 – *البيانات المالية الموحدة*، مع إدراج الفروق الناتجة مباشرة ضمن الأرباح المحتجزة:

- **شركة بساتين القابضة إس بي في ليمتد** – استحوذت المجموعة على حصة الملكية المتبقية البالغة نسبتها 25%، مما أدى إلى زيادة حصة مساهمتها إلى 100%. بلغ إجمالي الاعتبار ما قيمته 58,415 ألف درهم (ويشمل ذلك تكاليف المعاملة البالغة قيمتها 640 ألف درهم)، مما أدى إلى استبعاد حقوق غير مسيطرة بقيمة 43,074 ألف درهم، مع إدراج الفرق الناتج البالغة قيمته 15,341 ألف درهم مباشرة ضمن الأرباح المحتجزة.
- **شركة المارية للعقارات القابضة المحدودة** – استحوذت المجموعة على حصة الملكية البالغة نسبتها 40%، مما أدى إلى ارتفاع حصة مساهمتها إلى 88.13%. بلغ إجمالي الاعتبار ما قيمته 361,580 ألف درهم، مما أدى إلى استبعاد حقوق غير مسيطرة بقيمة 405,618 ألف درهم، مع إدراج الفرق الناتج البالغة قيمته 44,038 ألف درهم مباشرة ضمن الأرباح المحتجزة.
- **الدار ايستايتس القابضة المحدودة** – استحوذت المجموعة على حصة ملكية بنسبة 17.45% من أحد مساهمي الأقلية، مما أدى إلى زيادة إجمالي حصة مساهمتها إلى 82.55%. بلغ إجمالي الاعتبار 722,446 ألف درهم، وهو ما أدى إلى استبعاد حقوق غير مسيطرة بقيمة 432,708 ألف درهم، مع إدراج الفرق البالغة قيمته 289,738 ألف درهم مباشرة ضمن الأرباح المحتجزة.

46.6 تتضمن المساهمة الإضافية خلال السنة مبلغاً قدره 83,824 ألف درهم (2024: 311,070 ألف درهم) تم استلامه من أحد حاملي الحقوق غير المسيطرة في المجموعة. وفقاً لاتفاقية المساهمين، لا يحق للمساهم المطالبة بالسداد، وسوف يتم سداد المبلغ من الأرباح المتبقية للشركة، ولا يوجد موعد سداد ثابت ولا فائدة مستحقة على هذه المساهمة، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية. يمثل الرصيد المتبقي البالغة قيمته 473,352 ألف درهم (2024: لا شيء) قطع أراضي تمت المساهمة بها من قبل مساهم غير مسيطر لأحد الشركات التابعة للمجموعة وتم إدراجها ضمن حقوق الملكية العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

46.7 فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حقوق غير مسيطرة هامة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

2025 ألف درهم	هانسيل	الدار للاستثمار	ايستايتس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ماسترد	اورورا	الاستدامة	ايه ام آي	مصدر جرين	إن واي	ديونز	الإجمالي
إجمالي الموجودات	–	33,682,889	3,733,300	7,077,383	942,754	1,246,686	1,175,594	–	7,290,614	1,326,858	551,623	3,645,949	966,024	253,083	61,892,757
إجمالي المطلوبات	–	(13,055,294)	(1,975,047)	(5,756,420)	(30,185)	(1,194,250)	(491,573)	–	(6,483,583)	(333,784)	(7,143)	(958,821)	–	(153,083)	(30,439,183)
صافي الموجودات	–	20,627,595	1,758,253	1,320,963	912,569	52,436	684,021	–	807,031	993,074	544,480	2,687,128	966,024	100,000	31,453,574
الإيرادات	98,784	2,822,217	2,903,401	1,488,160	96,953	1,799,152	86,481	13,801	2,953,675	631,205	–	336,854	–	–	13,230,683
الربح / (الخسارة) للسنة	98,784	2,330,141	329,289	377,278	90,349	23,996	75,629	(647)	776,921	147,094	2,266	212,163	–	–	4,463,263
الدخل/ (الخسارة) الشامل الآخر للسنة	–	(18,366)	–	26,973	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	8,607
إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل للسنة	98,784	2,311,775	329,289	404,251	90,349	23,996	75,629	(647)	776,921	147,094	2,266	212,163	–	–	4,471,870
العائد إلى مالكي الشركة	50,380	2,035,168	241,777	252,322	47,758	15,645	52,940	(445)	388,461	36,773	1,360	127,036	–	–	3,249,175
العائد إلى الحقوق غير المسيطرة	48,404	276,607	87,512	151,929	42,591	8,351	22,689	(202)	388,460	110,321	906	85,127	–	–	1,222,695
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحقوق غير المسيطرة	–	55,898	–	685	16,000	–	–	5,772	–	–	–	–	–	–	78,355
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	–	2,203,793	141,129	(365,965)	42,744	68,003	10,381	–	2,422,247	(188,427)	(136,537)	226,062	–	–	4,423,430
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة الاستثمارية	–	(1,893,983)	(103,976)	(123,178)	(57,182)	(15,529)	(16,931)	–	2,212,504	–	(78,315)	(241,950)	–	–	(318,540)
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	–	(426,518)	(397,987)	441,367	–	(134)	(6,593)	–	78,112	10,024	209,959	167,947	–	–	76,177
المطلوبات المحتملة والالتزامات	–	–	555,763	1,326,792	–	943,477	–	–	9,476,980	47,888	–	713	–	–	12,351,613

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

2024 ألف درهم	هانسيل	الدار للاستثمار	ايستايتس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ماسترد	اورورا	الاستدامة	ايه ام آي	الإجمالي
إجمالي الموجودات	2,787,834	29,948,310	4,048,566	4,054,858	892,213	850,472	972,830	36,832	4,452,342	1,103,694	288,340	49,436,291
إجمالي المطلوبات	(2,755,957)	(10,300,105)	(1,655,674)	(3,157,023)	(29,138)	(822,032)	(364,439)	(3,880)	(4,422,231)	(257,414)	(56,669)	(23,824,562)
صافي الموجودات	31,877	19,648,205	2,392,892	897,835	863,075	28,440	608,391	32,952	30,111	846,280	231,671	25,611,729
الإيرادات	190,532	2,259,400	2,622,006	700,955	241,964	1,123,464	75,758	26,529	409,308	1,213,153	749	8,863,818
الربح / (الخسارة) للسنة	189,587	1,982,090	272,651	177,900	221,508	(52,848)	55,357	13,213	44,403	327,622	713	3,232,196
الدخل/ (الخسارة) الشامل الآخر للسنة	–	(18,366)	(5,152)	(197,969)	–	–	–	–	–	–	–	(221,487)
إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل للسنة	189,587	1,963,724	267,499	(20,069)	221,508	(52,848)	55,357	13,213	44,403	327,622	713	3,010,709
العائد إلى مالكي الشركة	65,204	1,728,430	164,398	(91,853)	117,089	(34,457)	38,750	9,914	23,214	81,905	428	2,103,022
العائد إلى الحقوق غير المسيطرة	124,383	235,294	103,101	71,785	104,419	(18,391)	16,607	3,299	21,189	245,717	284	907,687
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحقوق غير المسيطرة	154,270	78,291	–	505	–	–	–	–	–	–	–	233,066
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	189,587	1,788,318	144,625	70,485	40,642	10,558	64,290	19,322	1,726,016	(197,217)	–	3,856,626
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة الاستثمارية	(191,229)	(1,744,200)	(46,971)	44,569	(96,273)	(19,279)	(42,094)	(3,763)	(1,705,003)	(299,146)	–	(4,103,389)
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	4,611	(1,875,350)	(22,184)	8,104	50,000	(1,083)	(15,716)	2,583	(20,613)	518,358	–	(1,351,290)
المطلوبات المحتملة والالتزامات	–	–	357,145	1,035,589	–	690,188	–	–	2,249,538	351,525	–	4,683,985

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

47 دمج الأعمال

اعتباراً من 24 يوليو 2025، استحوذت شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م (وهي شركة تابعة) على حصة ملكية بنسبة 100% في شركة هانسا لحلول الطاقة ذ.م.م مقابل اعتبار بلغت قيمته 76,841 ألف درهم، يتضمن اعتبار مشروط تبلغ قيمته 15,936 ألف درهم. تعتبر هانسا، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة، شركة متخصصة في تقديم حلول الطاقة المستدامة.
اعتباراً من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة هانسا بإيرادات وصافي أرباح للمجموعة بقيمة 58,837 ألف درهم و9,830 ألف درهم على التوالي. فيما لو تم الاستحواذ في بداية السنة، لساهمت شركة هانسا بإيرادات وأرباح للمجموعة بقيمة 81,743 ألف درهم و10,155 ألف درهم على التوالي. بلغت تكاليف الاستحواذ ما قيمته 1,279 ألف درهم وتم اعتبارها بمثابة مصاريف خلال الفترة، وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

فيما يلي المبالغ المدرجة فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة القابلة للتحديد:

	2025 ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	**1,094**
موجودات غير ملموسة	**17,137**
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى	**22,564**
مخزون	**34**
نقد وأرصدة بنكية	**19,867**
إجمالي الموجودات	**60,696**
المطلوبات	
مطلوبات الضريبة المؤجلة	**2,571**
مكافآت الموظفين	**584**
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	**6,067**
إجمالي المطلوبات	**9,222**
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	**51,474**
ناقصاً: اعتبار الشراء	**(76,841)**
الشهرة	**(25,367)**

فيما يلي تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ

	2025 ألف درهم
النقد المدفوع مقابل الاستحواذ	**(60,905)**
صافي النقد المستحوذ عليه من دمج الأعمال	**19,867**
صافي التدفقات النقدية الخارجة عند الاستحواذ (المدرجة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	**(41,038)**
تكاليف معاملة الاستحواذ (المدرجة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	**(1,279)**
صافي التدفقات النقدية الخارجة عند الاستحواذ	**(42,317)**

تعود الشهرة المدرجة بشكل أساسي إلى أوجه التعاون المتوقعة والمنافع الأخرى الناتجة عن عملية الاستحواذ. تم تحديد الموجودات غير الملموسة التي تم الاستحواذ عليها كجزء من عملية دمج الأعمال في شكل عقود عملاء وعلاقات مع العملاء، حيث أبرمت هانسا بعض العقود الثابتة مع العملاء لتقديم خدمات لفترات تتجاوز السنة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من عدة عملاء لديها معهم علاقات طويلة الأجل، وتعتبر احتمالية تجديد العملاء للعقود كبيرة جداً حيث تتألف غالبية قاعدة عملاء هانسا من علاقات عملاء طويلة الأجل.

48 إعادة تصنيف أرصدة السنة السابقة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المعتمد في البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لم تكن لعمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح أو حقوق ملكية المجموعة المدرجين سابقاً.

البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تتمة)

49 الأحداث بعد فترة التقارير المالية

49.1 في 14 يناير 2026، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع سندات مختلطة محددة الاستحقاق وتقليدية ومقومة بالدولار الأمريكي "سندات مختلطة محددة الاستحقاق رقم 3"، بمبلغ 1,000,000 ألف دولار أمريكي (أي ما يعادل 3,672,500 ألف درهم) باستحقاق لمدة 30.25 سنة وفترة عدم استدعاء لمدة 7.25 سنة. يتم إدراج السندات المختلطة محددة الاستحقاق رقم 3 في بورصة يورونكست دبلن، وتحمل معدل فائدة سنوي بنسبة 5.875%، ومن المقرر سدادها في أبريل 2056.

49.2 خلال السنة، دخلت شركة الدار للتجزئة ذ.م.م، وهي شركة تابعة للمجموعة، في اتفاقية مع شركة جايا إس بي في هولدينج آر إس سي ليمتد ("مبادلة")، وهي طرف ذو علاقة ومساهم رئيسي في المجموعة، للمساهمة بموجودات في شركة جايا ريتيل بارتنرز هولدينج ليمتد ("جايا جيه في كو")، وهي شركة خاصة محدودة تم تأسيسها في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة. قبل هذه المعاملة، كانت المجموعة تمتلك حصة ملكية بنسبة 100% في جايا جيه في كو.

تمت هيكلة المعاملة كمساهمة بموجودات عينية، حيث قامت المجموعة بالمساهمة بياس مول، الذي تم تقييمه بحوالي 7.0 مليارات درهم (مع مراعاة التعديلات وفقاً لشروط الاتفاقية)، وقامت مبادلة بالمساهمة بمجمع غاليريا الفاخر، الذي تم تقييمه بحوالي 2.7 مليار درهم (مع مراعاة التعديلات المماثلة).

عند الانتهاء من المعاملة، احتفظت المجموعة بحصة ملكية بنسبة 75% في جايا جيه في كو، بينما تم الاحتفاظ بالحصة المتبقية البالغة نسبتها 25% من قبل مبادلة. تواصل المجموعة سيطرتها على جايا جيه في كو، وبالتالي سوف تستمر في توحيدها بالكامل في بياناتها المالية الموحدة.

بعد فترة التقارير المالية، وبتاريخ 28 يناير 2026، تم استيفاء جميع الشروط الهامة المسبقة وتم إكمال المعاملة. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم يتم الانتهاء بعد من المحاسبة عن هذه المعاملة.

49.3 في 6 فبراير 2026، قامت شركة الدار العقارية ش.م.ع ودبي القابضة بتوسيع اتفاقية شراكة الائتلاف التي تم الدخول فيها في الأصل في عام 2023، بإضافة قطعتين أرض استراتيجيتين في دبي.

50 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 9 فبراير 2026.


ALDAR
aldar.com
تصميم: مجموعة برونزويك
www.brunswickgroup.com/investor-brand



نصمّم الأماكن

ونمكّن المجتمعات

مجموعة الدار العقارية

تقرير الاستدامة لعام 2025

جدول محتويات

01 مقدمة

4 رؤية الرئيس التنفيذي للمجموعة
5 أبرز الإنجازات لعام 2025
6 نبذة عن مجموعة الدار
7 الدار جزء لا يتجزأ من نسيج دولة الإمارات
8 كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة
9 استراتيجية الاستدامة
10 تحديد الأولويات الجوهرية
12 المسار نحو الحياد المناخي: رؤية تتحول إلى واقع
15 تعاون وشراكات دافعة للأثر الإيجابي
16 ريادة تتخطى حدود الامتثال

02 بناء أماكن مستدامة

21 التصميم منخفض الكربون
24 سلسلة التوريد منخفضة الكربون
25 الإنشاءات المستدامة
27 الطاقة النظيفة
29 كفاءة الموارد وإدارتها
31 الاقتصاد الدائري
34 عمليات الاستحواذ المستدامة
35 الطبيعة والتنّوع البيولوجي
37 المرونة المناخية والتكيف البيئي

03 تحقيق قيمة اجتماعية مستدامة

39 تطوير الوجهات وتحقيق القيمة للعملاء
44 التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي
54 التنمية الاجتماعية والاقتصادية
59 تمكّين موظفينا

04 إرساء إرثٍ من المسؤولية

65 الصحة والسلامة والرفاه
68 تسريع وتيرة الابتكار
70 التحوّل الرقمي
74 سلاسل التوريد المستدامة
75 الحوكمة

05 الملاحق

80 حزمة البيانات
93 أسس إعداد التقرير: منهجية ومعايير إعداد التقرير
119 مؤشر المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)



مقدمة

4 رؤية الرئيس التنفيذي للمجموعة

5 أبرز الإنجازات لعام 2025

6 نبذة عن الدار

7 الدار جزء لا يتجزأ من نسيج دولة الإمارات

9 استراتيجية الاستدامة

10 تحديد الأولويات الجوهرية

11 كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة

12 المسار نحو الحياد المناخي: رؤية تتحول إلى واقع

15 تعاون وشراكات دافعة للأثر الإيجابي

16 ريادة تتخطى حدود الامتثال



رؤية الرئيس **التنفيذي للمجموعة**

في عام 2025، الذي ازدان بشعار "عام المجتمع" في دولة الإمارات العربية المتحدة، تجلّت لنا حقيقة راسخة مفادها أن التقدم المستدام لا يقوم إلا على سواعد مجتمعات قوية ومترابطة. وبالنسبة لنا في الدار، يُمثل هذا المبدأ جوهر رؤيتنا وغايتنا؛ فدورنا لا يقتصر على تشييد المباني فحسب، بل يتعداه إلى صياغة ملامح المجتمعات، ودعم الرخاء الاقتصادي، وتسريع وتيرة تحوّل الدولة نحو نموذج أكثر مرونة واستدامة. إن كل قرار نتخذه -بدءاً من المخططات الرئيسية وتخصيص رؤوس الأموال، وصولًا إلى التصميم والعمليات التشغيلية- يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنسيج الاجتماعي والاقتصادي والبيئي لدولة الإمارات، ويؤثر بشكل مباشر على الطريقة التي يعيش بها الناس ويعملون ويتواصلون.

ويظل العمل المناخي الركيزة الأساسية لهذه المسؤولية؛ فخلال هذا العام، قطعنا أشواطًا إضافية في تنفيذ خارطة الطريق نحو صافي انبعاثات صفري، عبر دمج مبادئ التصميم منخفض الكربون ومعايير المرونة المناخية في مخططاتنا الرئيسية الكبرى التي تمتد على مساحة تتجاوز 29 مليون متر مربع. وتتضمن هذه المخططات تدابير استباقية للتكيف مع التحديات البيئية الإقليمية، مثل موجات الحرارة الشديدة، والمخاطر المناخية طويلة الأمد، بما يعكس الواقع البيئي لحيّزنا الجغرافي. وبالتوازي مع ذلك، عززنا موثوقية بياناتنا من خلال إعادة معايرة خط الأساس للانبعاثات وضمان دقتها وفق أعلى المعايير.

وعلى صعيد متصل، عملنا على تعظيم الأثر الاقتصادي لنمونا؛ حيث أرسينا عقوداً تنموية بقيمة 66 مليار درهم خلال العام، أُعيد ضخ 30 مليار درهم منها في شريان الاقتصاد المحلي عبر برنامج "القيمة الوطنية المُضافة"، مما ساهم بشكل مباشر في دعم أولويات التّنوع الصناعي والاقتصادي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

ولأن الحوكمة الرشيدة هي الضامن للاستمرارية والشفافية، فقد دمجنا الإشراف على معايير الاستدامة ضمن أُطر إدارة المخاطر وصنع القرار لدينا، بما يضمن مواءمة الاستراتيجية مع الانضباط المالي وخلق قيمة مستدامة. وفي عام 2025، شهد أداؤنا قفزة نوعية في مؤشرات الاستدامة العالمية الرائدة، حيث ارتفعت درجتنا في "مؤشر داو جونز للاستدامة" بأكثر من 6 نقاط مقارنةً بالعام السابق، لتصل إلى 67 نقطة، تزامناً مع رفع تصنيفنا في مؤشر "إم إس سي آي" إلى الدرجة "أ".

ولا يقل أثرنا المجتمعي أهمية عن إنجازاتنا المؤسسية؛ ففي "عام المجتمع"، أطلقنا إطاراً شاملًا لتعزيز سهولة الوصول على مستوى المجموعة يتماشى مع مبادرة "جزيرة ياس الدامجة"، لترسيخ معايير موحدة للتصميم والخدمات في جميع وجهاتنا. كما احتفينا بتخرج الدفعة الأولى من طلبة برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية، وهي المبادرة التي أطلقناها لدعم تعليم الأطفال من الأسر ذوي الدخل المحدود في مدارس الدار.

ومع استشرافنا لعام 2026، الذي يحمل شعار "عام الأسرة" في دولة الإمارات، تظل بوصلتنا واضحة: بناء مجتمعات مرنة ودامجة ومهيأة للمستقبل، تدعم الرخاء الوطني للأجيال القادمة. نحن فخورون بما حققناه، ونتطلع بشغف لتحقيق أثر أكبر في العام المقبل..

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي للمجموعة
مجموعة الدار العقارية



أبرز الإنجازات **لعام 2025**

بناء أماكن مستدامة

6%
من إجمالي انبعاثات النطاق الأول تم تخفيضها مقارنةً بعام (2023)

9%
من إجمالي انبعاثات النطاق الثاني مقارنةً بالعام السابق

48%
من الانبعاثات الكربونية التشغيلية لكافة أصولنا العقارية الجديدة طوال دورة حياتها تم تخفيضها بشكل ملحوظ، وذلك مقارنةً بسنة الأساس

96%
من مخلّفات البناء والهدم تم إعادة تدويرها

338,826 مترًا مربعًا
حاصلة على شهادة LEED للتشغيل والصيانة (O+M) بتصنيفي الذهبي والبلاتيني

100%
من مشاريعنا التي تم تدشينها توجت بتصنيف "نجمتين" من نظام شهادات المباني الصحية الرائد عالميًا "فيتويل" (Fitwel)

تحقيق قيمة اجتماعية

19%
ارتفاع في مؤشر صافي نقاط الترويج

44%
نسبة التوطين في (شركة الدار)

أكثر من 3,500
ساعة تدريبية مُنجزة

30 مليار درهم إماراتي
ساهمنا بها في البرنامج الوطني للقيمة المحلية المضافة

18 مليون درهم إماراتي
مساهمة في المبادرات الاجتماعية

110,000
مستفيد من مبادراتنا للمسؤولية المجتمعية في كافة أرجاء الدولة

تبني ممارسات مسؤولة

0.01
معدل الإصابات المهنية المهدرة للوقت (الدار للمشاريع)

أكثر من 100 مليون ساعة
عمل دون إصابات مُهدرة للوقت عبر عدة مشاريع

100%
من المقاولين المعيّنين امتثلوا لمعايير الاستدامة والمتطلبات التنظيمية

790 مليون دولار أمريكي
تم جمعها من خلال إصدارنا الأول للصكوك الخضراء

9 مليارات درهم إماراتي
تم جمعها من خلال تسهيلات ائتمانية متجددة ومُجمّعة مرتبطة بتصنيفات ومؤشرات الاستدامة

تصنيفات ومؤشرات الاستدامة

S&P Dow Jones Indices
A Division of S&P Global

67 نقطة
حصلت عليها المجموعة في مؤشر داو جونز للاستدامة (DJSI)

MSCI ESG RATINGS A

الحصول على تصنيف (**A**) من مؤشر "مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال" (MSCI) لممارسات إدارة مخاطر الحوكمة والاستدامة لعام 2025

SUSTAINALYTICS

16.7 نقطة
في تقييم Sustainalytics ضمن فئة المخاطر المنخفضة، مسجلين أداءً أفضل من متوسط القطاع

FTSE RUSSELL
An LSEG Business

إدراج الدار في مؤشر FTSE4Good العالمي المرموق، وذلك تقديراً لمنظومتها القوية في إدارة المخاطر وتبنيها لأفضل الممارسات المؤسسية المسؤولة

نبذة عن **الدار**

قطاعات أعمالنا

الدار للتطوير

الاضطلاع بدور المطوّر الرئيسي للمجتمعات المتكاملة التي تقوم على جودة التخطيط وحيوية المكان، فنطوّر وجهات عمرانية قابلة للحياة والازدهار في أبوظبي وفي أبرز مناطق النمو في دولة الإمارات. وتتركز أعمال الدار للتطوير في ثلاث مسارات رئيسية:

تطوير العقارات وبيعها

المشاريع الأساسية في دولة الإمارات التي تُطوَّر بغرض البيع.

الأعمال الدولية

تشمل شركة سوديك في مصر ولندن سكوير في المملكة المتحدة.

خدمات إدارة المشاريع

إدارة مشاريع الإسكان والبنية الأساسية الحكومية في دولة الإمارات.

تُعد **سوديك** من الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر، وقد طوّرت مجتمعات عمرانية واسعة النطاق في القاهرة والساحل الشمالي على مدى أكثر من 25 عاماً. وهي من بين الشركات القليلة غير العائلية المدرجة في البورصة المصرية، وتستند إلى محفظة مشاريع قوية ومتنوعة.

شركة **"لندن سكوير"** فقد استحوذت عليها الدار في عام 2023 ليكون أول توسع لها خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وتُعد الشركة من أبرز مطوري المشاريع السكنية والمشاريع التجارية متعددة الاستخدامات في لندن الكبرى، ما يتيح حضوراً في سوق ناضج، ومصادر إيرادات متنوعة، وفرصاً للتكامل التشغيلي والمبيعات عبر الأسواق الدولية.

الدار للاستثمار

تتولى الدار للاستثمار تملّك وإدارة محفظة واسعة من الأصول المدرة لإيرادات مستقرة بقيمة 49 مليار درهم، إلى جانب أنشطة الضيافة والتعليم ومنصات إدارة العقارات والمرافق المتكاملة في دولة الإمارات.

العقارات الاستثمارية

ندير أصولًا عقارية متميزة عبر قطاعات مختلفة مثل قطاع التجزئة والقطاع التجاري والسكني والصناعي واللوجستي، بما يعزز حضورنا في أبرز الوجهات الاقتصادية والعمرانية.

قطاع التعليم

نقدم منظومة تعليمية رائدة تضم 27 مدرسة تخدم أكثر من 36 ألف طالب، بإشراف نخبة من التربويين يمثلون أكثر من 100 جنسية.

الضيافة والترفيه

تشمل محفظتنا 13 فندقاً تضم نحو 3,867 غرفة، إلى جانب نوادي الغولف ومرافق الترفيه التي تثري تجربة الزوار.

إدارة العقارات والمرافق

ندير أكثر من 155 ألف وحدة سكنية و2.3 مليون متر مربع من المساحات التجارية ومساحات التجزئة في أبرز المواقع التجارية

استثمارات أخرى

تشمل محفظتنا الاستثمارية استثمارات في الائتمان الخاص والملكية الخاصة في المملكة المتحدة وأوروبا.

الدار جزء لا يتجزأ من **نسيج دولة الإمارات**

إن مجموعة الدار ليست مجرد مطور عقاري تقليدي؛ بل تُعد جزءًا لا يتجزأ من النسيج الاقتصادي والاجتماعي والبيئي لدولة الإمارات العربية المتحدة؛ إذ يتخطى دورنا حدود تشييد المباني إلى صياغة منظومات حيوية متكاملة تلهم الناس للعيش والتعلم والعمل والتواصل. فمن المدارس والمساكن إلى المناطق الثقافية والمراكز اللوجستية، وصولاً إلى الوجهات الترفيهية والمحميات البحرية، تتقاطع بصمتنا مع تفاصيل الحياة اليومية للمجتمعات وتتناغم مع الطموحات الاستراتيجية للدولة، واضعين نُصب أعيننا هدفًا جوهريًا؛ وهو ربط الإنسان بالطبيعة عبر مسارات تُعزز التقدم والنمو المستدام جيلاً بعد جيل.

وقد تجلت مسؤوليتنا الوطنية بشكل أوضح خلال عام 2025، تزامنًا مع "عام المجتمع" في دولة الإمارات. وبينما يمثل الاستثمار المجتمعي ركيزة أساسية في نموذج عملنا، فقد شهد هذا العام توسعًا في نطاق وصولنا وتعميقًا لأثرنا؛ حيث نجحنا في الوصول إلى أكثر من110,000 مستفيد عبر المنح الدراسية، ومبادرات تمكين الشباب، والفعّاليات الدامجة المصممة لتعزيز المشاركة الفاعلة لأصحاب الهمم.

للمزيد، يرجى مراجعة قسم التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي

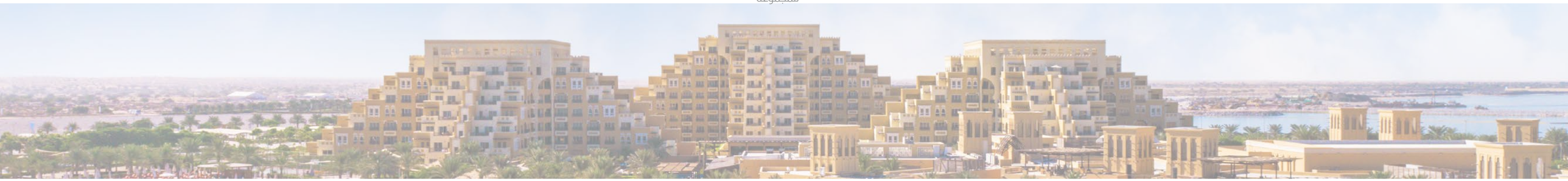
علاوة على ذلك، أطلقنا إطار عمل شامل لسهولة الوصول على مستوى المجموعة، لترسيخ معايير تصميمية وخدمية موحدة في كافة وجهاتنا ومجمعاتنا، بما يتوافق مع مبادرة "مدينة ياس الدامجة" وأجندة أبوظبي الأوسع نطاقًا للدمج المجتمعي.

للمزيد، يرجى مراجعة محور "الانتماء"

يظل التعليم حجر الزاوية في أثرنا الاجتماعي؛ حيث احتفى برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية بتخريج دفعته الأولى، مع توسع نطاقه ليضم 67 طالبًا حتى الآن، يشكّل أصحاب الهمم 16% منهم. ومن خلال شراكاتنا تحت مظلة "مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية"، بما في ذلك مبادرتيّ "دبي العطاء" و"المدرسة الرقمية"، ساهمنا في تيسير الوصول لتعليم نوعي، حيث نقلنا مبادرة "العودة إلى المدارس" التابعة لدبي العطاء إلى أبوظبي لأول مرة، مستهدفين دعم نحو 10,000 طالب. كما عززنا التعليم المستقبلي بشراكتنا مع الأكاديمية الوطنية للفضاء لاستضافة مخيم "استدامة الفضاء والذكاء الاصطناعي"، لربط العلوم والتكنولوجيا بالتحديات الواقعية.

للمزيد، يرجى مراجعة محور "الحياة"





إن مساهمتنا الاقتصادية لا تقل أهمية؛ فمن خلال ريادتنا في برنامج المحتوى الوطني، وشراكاتنا مع الشركات الصغيرة والمتوسطة، أعدنا ضخ مليارات الدراهم في اقتصاد الدولة، مما ساهم في تعزيز سلاسل التوريد المحلية والقدرات الصناعية الوطنية. كما نجحنا في توفير أكثر من 1,060 فرصة عمل للمواطنين الإماراتيين منذ عام 2021.

ومن خلال منصة "إيثر"، نوفر مساحات تجارية مرموقة للمؤسسات ذات الأهداف المجتمعية، بينما تدعم "كلاود سبيسز" رواد الأعمال والشركات الناشئة ببيئات عمل متكاملة.

للمزيد، يرجى مراجعة قسم التنمية الاقتصادية والاجتماعية

ندرك في الدار أن حجم عملياتنا يفرض علينا مسؤولية بيئية استثنائية. في عام 2025، سرّعنا وتيرة خفض الكربون المتجسد عبر تبني حلول الصلب والخرسانة منخفضة الكربون. وأصبح التصميم عالي الأداء معيارًا ثابتًا لدينا، حيث سلمنا 20 منشأة حائزة على تصنيف "3 لآلئ" من نظام "استدامة" منذ عام 2021، تسعة منها في العام الماضي وحده.

للمزيد، يرجى مراجعة قسم "بناء أماكن مستدامة".

تُعد وجهاتنا منصات للاستدامة الثقافية؛ فبالشراكة مع الجهات الثقافية الوطنية، ندمج التراث الإماراتي وقيم الضيافة الأصيلة في صلب مشاريعنا، لضمان أن يساهم التطوير العمراني في إبراز الهوية الوطنية وترسيخها

تُسهم هذه الجهود مُجتمعة في صياغة دورنا كجزء حيوي من نسيج دولة الإمارات؛ فنحن نعمل على تعزيز التلاحم الاجتماعي، وتعميق القدرات الصناعية، وتسريع وتيرة التحوّل نحو الحياد المناخي، وحماية النظم البيئية التي تشكّل أساس ازدهارنا طويل الأمد. ومع مضي الدولة قدمًا في تنويع اقتصادها وطموحاتها المناخية، تلتزم الدار بالعمل بنطاق واسع وفكر استشرافي لتقديم قيمة مستدامة وملموسة للجميع.

للمزيد، يرجى مراجعة "تجارينا الاستثنائية".

استراتيجية **الاستدامة**

تمثل الاستدامة جوهر أعمالنا ومنطلق كافة مبادراتنا؛ فهي تتجاوز كونها مجرد التزامٍ أخلاقي لتصبح محركًا رئيسيًا يوّجه مسار الابتكار والنمو. ونحن نؤمن بأن تبني الفكر المستدام في جوهر قراراتنا، هو السبيل الوحيد لبناء مجتمعات حيوية لا تكتفي بتلبية متطلبات الحاضر، بل تُرسي ركائز المرونة والازدهار للأجيال القادمة.

وغايتنا المؤسسية واضحة وهي البوصلة التي تقودنا نحو تطوير وجهات استثنائية ونابضة بالحياة، تحقق قيمة مضافة طويلة الأمد لأصحاب المصلحة، ومساهمينا، وللمنطقة بأسرها. ولضمان تحويل هذه الرؤية إلى واقع ملموس، قمنا بهيكلة الاستدامة ضمن أُطرنا المؤسسية، ومنظومات الحوكمة، ومؤشرات قياس الأداء، ليكون كل إنجاز نحققه مقرونًا بأثر إيجابي مستدام.

يُشكل نهجنا انعكاسًا مباشرًا للطموحات الوطنية والدولية؛ إذ يتسق تمامًا مع المبادرة الاستراتيجية لدولة الإمارات لتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050، وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، ورؤية أبوظبي لتعزيز المرونة المناخية. وانطلاقًا من خطة هيئة البيئة – أبوظبي للتكيف مع التغيّر المناخي، فإننا نلتزم برسم ملامح مستقبل مرن، قادر على التكيف والنمو في وجه التحديات البيئية.

تستند رؤيتنا للاستدامة إلى ثلاث ركائز استراتيجية متكاملة، تُشرف على تنفيذها منظومة حوكمة رصينة وتدعمها تقارير دورية تلتزم بأعلى معايير الشفافية والإفصاح، هذه المحاور موضحة في الصفحة المقابلة.

بناء أماكن مستدامة

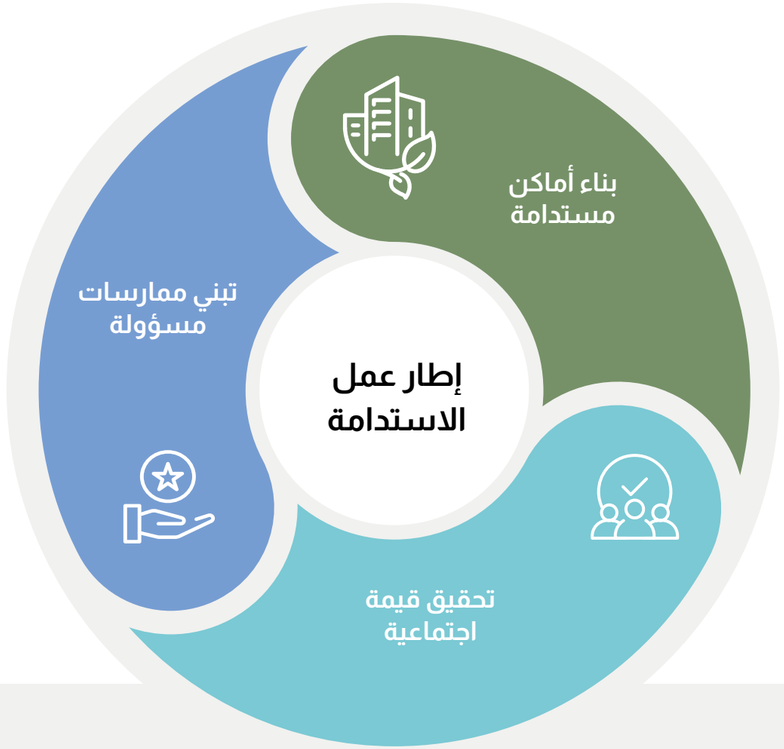
نكّرس جهودنا لتطوير مجتمعات مزدهرة ووجهات مستدامة تتبنى مبادئ المرونة المناخية وكفاءة الموارد وإدارتها في كافة مراحل الدورة الحياتية للأصول، بما يُسهم في تسريع خطانا نحو تحقيق الحياد المناخي.

تحقيق قيمة اجتماعية مستدامة

تتمحور رؤيتنا حول صياغة قيمة مجتمعية مستدامة عبر تحفيز النمو الشامل وبناء أحياء سكنية مترابطة تنبض بالحياة؛ نهدف من خلالها إلى تمكين الأفراد والمجتمعات، وترسيخ مبادئ التكافؤ، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

تبني ممارسات مسؤولة

نلتزم بتطبيق أعلى معايير الممارسات المهنية الأخلاقية، والمسؤولية المؤسسية كركيزة أساسية لترسيخ الاستدامة في كامل سلسلة القيمة لدينا. كما نسعى لتوفير بيئة عمل آمنة وشاملة تكّرس مكانتنا كـ "جهة العمل المفضلة"، لنترك بذلك بصمة إيجابية مستدامة لأصحاب المصلحة وللقطاع العقاري ككل.



عوامل التمكين

- تسريع وتيرة الابتكار
- ريادة التواصل المؤثر
- تعزيز الشراكات التعاونية

تحديد الأولويات **الجوهرية**

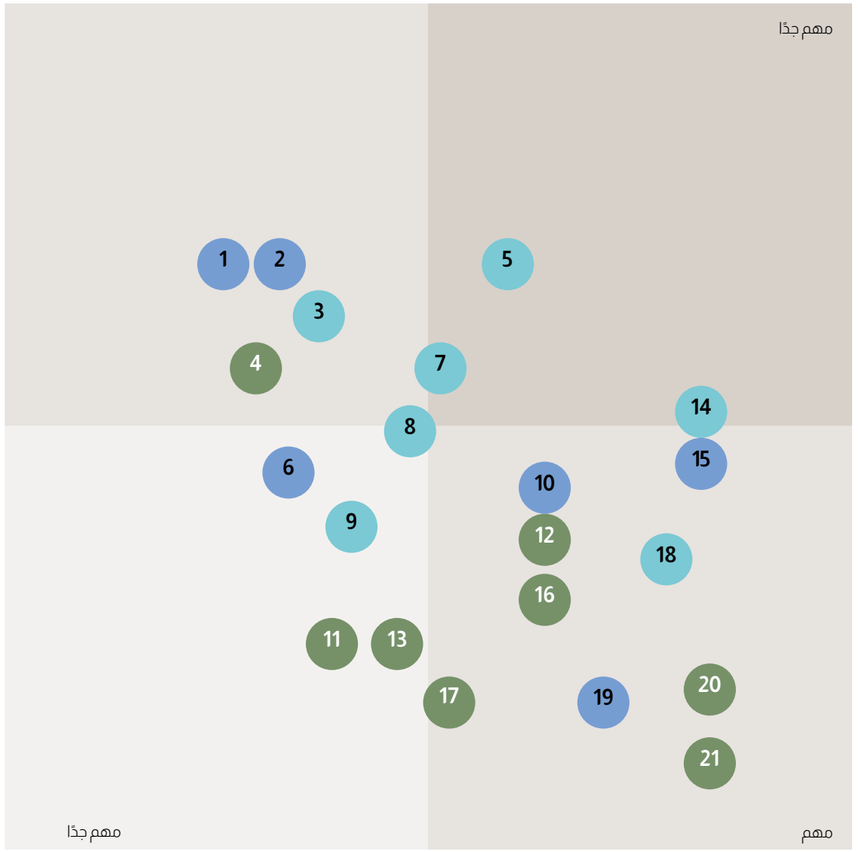
إن فهم تطلعات أصحاب المصلحة وتحديد ما يهمهم يمثل الركيزة الأساسية لبناء استراتيجية طموحة قادرة على إحداث تأثير ملموس. ومن هذا المنطلق، تشكّل عملية "تقييم الأهمية النسبية" بوصلتنا لضمان مواءمة أولويات الدار مع طموحات شركائنا، ومواكبتها للمستجدات المتسارعة في المشهد العالمي للاستدامة.

وخلال هذا العام، قطعنا شوطًا إضافيًا في البناء على آراء شركائنا وتحليل الاتجاهات العالمية الناشئة؛ ما ساهم في التركيز على القضايا الجوهرية، والعمل على دمجها بشكل وثيق في استراتيجيتنا ومنظومة الحوكمة وأطر التقارير الخاصة بنا.

وقد ساهم هذا النهج الاستباقي في تعزيز قدرتنا على إدارة المخاطر بمرونة، واقتناص الفرص الواعدة، وتحقيق قيمة مشتركة لجميع الأطراف. وانطلاقًا من التزامنا الراسخ بمبدأ التحسين المستمر، نولي أهمية قصوى للمراجعة السنوية لهذه القضايا الجوهرية، مع قياس أدائنا بانتظام مقابل المعايير العالمية المتطورة. كما نحرص على تفعيل التواصل المستمر مع أصحاب المصلحة؛ لضمان بقاء أولوياتنا مواكبة للمستجدات ومحققة لأقصى درجات الأثر الإيجابي.

نستعرض فيما يلي نتائج عملية التقييم التي أجريناها؛ وللاطلاع على المفاهيم الجوهرية ومنهجيتنا في الإدارة، يُرجى مراجعة الفصول ذات الصلة الواردة في هذا التقرير.

مصفوفة الموضوعات



بناء أماكن مستدامة

4. إدارة الطاقة والانبعاثات
11. إدارة النفايات
13. إدارة المياه
12. المدن الذكية
16. المرونة والقدرة علي التكيف والصمود أمام تغير المناخ
17. الحلول المبتكرة
20. الطاقة النظيفة
21. إدارة التنوع البيولوجي

تحقيق قيمة اجتماعية مستدامة

3. التركيز على العملاء
8. تطوير المواهب
5. رعاية الموظفين
7. رفاهية العمال
9. الأثر المجتمعي
14. التنمية الاجتماعية والاقتصادية
18. التوطين

تبني ممارسات مسؤولة

1. الصحة والسلامة
2. أخلاقيات العمل ومكافحة الفساد
6. سلاسل التوريد المستدامة
10. حماية البيانات والأمن السيبراني
15. حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات
19. الاستثمار المستدام

كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية **والاستدامة للمجموعة**

في الدار، تُعد الاستدامة عنصرًا جوهريًا في كيفية تصميم المساحات وتعظيم القيمة طويلة الأجل. وبصفتنا مطورًا عقاريًا ومديرًا للأصول، فإن الممارسات البيئية والاجتماعية والمؤسسية تشكّل أساس نهجنا في تطوير مجتمعات مرنة وتحقيق أداء مستدام عبر مختلف مراحل دورة الحياة. وخلال عام 2025، واصلنا تعزيز هذا التكامل بشكل أكبر، وهو ما انعكس بوضوح في أدائنا، وفي مستوى الإفصاح ضمن تقاريرنا، وفي المعايير المتقدمة التي نضعها لأنفسنا كمؤسسة مسؤولة.

خلال العام، واصلنا التقدم نحو تحقيق طموحاتنا في الوصول إلى صافي انبعاثات صفري من خلال تنفيذ مبادرات مستهدفة عبر سلسلة القيمة. وكان من أبرز هذه الجهود خفض الانبعاثات المطلقة ضمن النطاقين الأول والثاني، إلى جانب تعزيز سلامة البيانات وجودة التقارير، بما يضمن أن يكون تقدمنا قابلاً للقياس وشفافًا ومتسقًا مع أفضل الممارسات العالمية.

واصلنا عبر محفظة مشاريعنا تعزيز معايير التصميم المستدام والتصميم المرتكز على الرفاه، إدراكًا لدورهما المحوري في كفاءة المجتمعات وجودة الحياة للسكان. وقد حققت جميع مشاريع التطوير التي أطلقناها في عام 2025 تصنيفًا لا يقل عن 3 لآلئ ضمن نظام استدامة، إلى جانب الحصول على شهادات دولية معتمدة مثل LEED وفيتويل. كما شهد العام تسليم أكاديمية منى البريطانية، أول مدرسة في أبوظبي تحصل على تصنيف 5 لآلئ، إضافة إلى أول مسجد بصافي انبعاثات صفري، في خطوة جعلت الدار أول مطور في المنطقة يستخدم حديد تسليح قائمًا على الهيدروجين في مشروع تطويري.

ما زال التمويل المستدام نقطة قوى لدى المجموعة؛ ففي عام 2025، جمعنا 2.9 مليار درهم إماراتي ضمن إطارنا للتمويل المستدام، لدعم الاستثمار في الأبنية منخفضة الكربون ومبادرات كفاءة الطاقة، وقد أسهم الاستثمار في صكّين من الصكوك الخضراء في رفع إجمالي التسهيلات التمويلية المستدامة وأدوات أسواق رأس المال الخضراء لدى المجموعة إلى 24.4 مليار درهم إماراتي، بما يعكس نهجاً منضبطاً في توظيف رأس المال ويسهم في دعم نمو التمويل المستدام في المنطقة.

لا يقتصر التزامنا بخلق القيمة على أعمالنا فحسب، بل يمتد ليشمل المجتمعات التي نعمل فيها. ففي عام 2025، جددنا شراكتنا مع هيئة المساهمات المجتمعية "معًا" من خلال اتفاقية تمتد لثلاث سنوات، بهدف توسيع البرامج التي تعزز التعليم وتمكّن القوى العاملة وتدعم الشمول في المجتمعات المحلية. كما عملنا على تعزيز فرص الحصول على السكن بالتعاون مع برنامج الشيخ زايد للإسكان، ووسعنا دعمنا للتعليم عبر مبادرتي دبي العطاء والمدرسة الرقمية، وهما جزء من مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية.

وبينما نتطلع إلى المستقبل، تظل أولويتنا ترسيخ الاستدامة بصورة أعمق ضمن قرارات تخصيص رأس المال وعملياتنا التشغيلية وشراكاتنا الاستراتيجية، بما يدعم تحقيق قيمة طويلة الأمد تتسم بالمرونة والشفافية. وفي الوقت نفسه، نواصل تعزيز التزامنا بالأثر الاجتماعي من خلال الاستثمار في مبادرات تسهم في تقوية المجتمعات وتتيح فرص التقدم للجميع وتحقق نتائج مستدامة وملموسة على مستوى دولة الإمارات..

فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
لمجموعة الدار العقارية



المسار نحو الحياد المناخي: **رؤية تتحول إلى واقع**

تشكّل "خطة الدار للحياد المناخي" حجر الزاوية في استراتيجيتنا المستدامة؛ فهي المسار العملي الذي يرسم ملامح خفض الانبعاثات الكربونية عبر محفظتنا العقارية من خلال مبادرات استباقية، وبيانات فائقة الدقة، ومنظومة تتسم بأعلى درجات الشفافية، وتستند أهدافنا إلى أسس علمية راسخة، وترتبط بمؤشرات قابلة للقياس، وتتماشى مع أفضل المعايير الدولية، بما في ذلك بروتوكول غازات الدفيئة ومعايير SBTi.

الهدف الاستراتيجي	الأهداف قريبة المدى 2033	الأهداف بعيدة المدى 2050	الأداء
تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة التشغيلية في النطاقات 1 و 2 و 3 في المباني المملوكة والمساحات المدارة	خفض بنسبة 76.2% لكل متر مربع	خفض بنسبة 99.5% لكل متر مربع	خفض محقق بنسبة 40% لكل متر مربع
تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة المتجسدة في النطاق 3 للمباني الجديدة	خفض بنسبة 73.1% لكل متر مربع	خفض بنسبة 98% لكل متر مربع	زيادة بنسبة 13% لكل متر مربع
خفض انبعاثات الغازات الدفيئة (النطاق الثالث) الناتجة عن الانبعاثات التشغيلية طوال العمر الافتراضي للمباني المُباعة.	خفض بنسبة 61.1% لكل متر مربع	خفض بنسبة 97% لكل متر مربع	خفض محقق بنسبة 48% لكل متر مربع
الالتزام بخفض مطلق لانبعاثات الغازات الدفيئة (ضمن النطاقين الأول والثاني) بنسبة 54.6%، وذلك لجميع المصادر التشغيلية الأخرى.	خفض بنسبة 54.6%	خفض بنسبة 90%	خفض محقق بنسبة 47%
تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 من النفايات (الفئة 5)	-	خفض بنسبة 90%	خفض محقق بنسبة 11%

ملاحظة: تم تحديد أهداف خفض الانبعاثات قريبة وبعيدة المدى استنادًا إلى العام المرجعي 2023

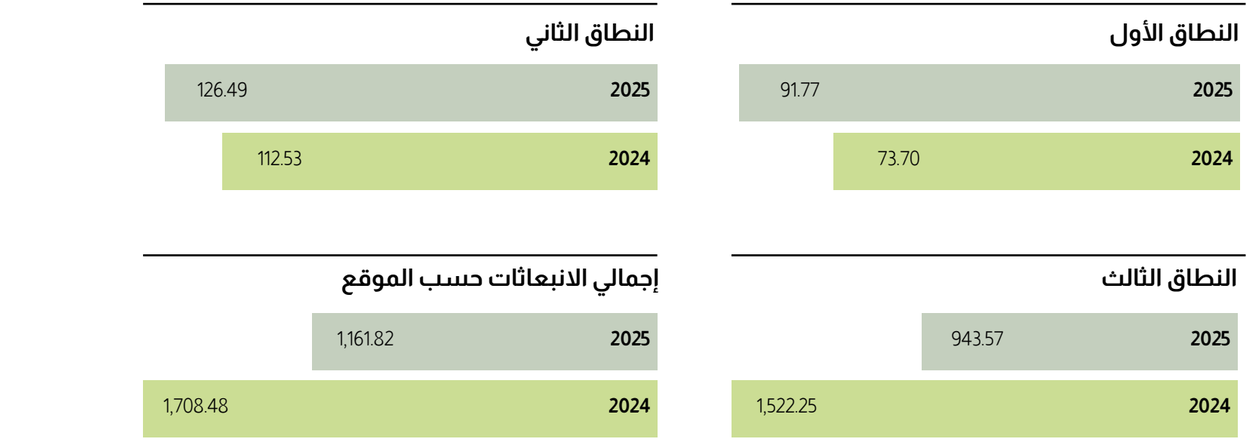
التقدم المُحرز نحو صافي الانبعاثات الصفري

تعكس التغيرات السنوية في انبعاثات غازات الدفيئة عبر النطاقات 1 و2 و3 تحسن جودة البيانات واتساع نطاق الإفصاح، إلى جانب نمو محفظة المشاريع والتغيرات في نهج أنشطة البناء.

يعزى ارتفاع انبعاثات النطاق 1 بشكل رئيسي إلى إدراج استهلاك الوقود المرتبط بعمليات الإنشاء التي تنفذها الدار مباشرة في دولة الإمارات ومصر ضمن تقارير الشركة لهذا العام، على عكس العام السابق، إلى جانب تحسن مستوى الإفصاح عن استهلاك الغاز الطبيعي عبر الأصول الخاضعة لإدارة الدار. وفي الوقت نفسه، ارتفعت النطاق 2 بالقيمة المطلقة نتيجة توسّع المحفظة التشغيلية وزيادة الطلب على الكهرباء. إلا أن انخفاض عوامل الانبعاث لشبكات الكهرباء أسهم في تحسين كثافة انبعاثات الكهرباء والتبريد المركزي لكل متر مربع.

بينما بلغ إجمالي انبعاثات النطاق 3 نحو 937,300 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون في عام 2025، مسجّلاً انخفاضًا مقارنة بالعام السابق، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تراجع انبعاثات السلع الرأسمالية نتيجة وصول عدد أقل من المشاريع إلى مرحلة الإنجاز العملي. كما أسهم تحسين عمليات جمع البيانات في زيادة الاعتماد على بيانات البناء الفعلية، بما عزز دقة قياس الكربون المتجسد وتسجيله في التقارير.

انبعاثات غازات الدفيئة عبر جميع النطاقات (ألف طن مكافئ ثاني أكسيد الكربون)



“

يتجاوز بلوغنا هدف “صافي الانبعاثات الصفرية” كونه مجرد طموح أو خارطة طريق؛ فهو التزامٌ بترسيخ إجراءات ملموسة ومستدامة في صلب نموذج أعمالنا وعملياتنا في الدار. ولتجسيد هذا الالتزام على أرض الواقع، اعتمدنا ثماني محاور استراتيجية لخفض الانبعاثات الكربونية، تشكّل الأساس العملي لتنفيذ خطتنا، وتعزز المساءلة المؤسسية، وتضمن تحقيق تقدم قابل للتوسع ومستدام على المدى الطويل.

استكشف ركائزنا الثمانية لخفض الانبعاثات الكربونية



سلوى المفلحي
المدير التنفيذي للاستدامة
والتواصل المجتمعي في الدار

المحاور الثماني لخفض الانبعاثات الكربونية

تغطي محاورنا الثماني لإزالة الكربون كافة قطاعاتنا، بدءًا من بلورة المفاهيم التصميمية وصولاً إلى التسليم والتشغيل النهائي، ونتبنى منهجية تقييم البصمة الكربونية للمشاريع طوال دورة حياتها، ونقود مسيرة الابتكار في استخدام المواد منخفضة الكربون، مع تحفيز شركائنا في سلسلة التوريد على تبني التقنيات الاكثر استدامة. ومن خلال توحيد معايير التصميم واعتماد الأساليب الصناعية الحديثة، نعمل على تقليل الهدر وخفض الانبعاثات في مواقع البناء. كما نعمل على رفع الكفاءة التشغيلية لمحفظتنا العقارية من خلال تحليل البيانات الدقيقة، والتوسع في حلول الطاقة المتجددة في المواقع، وبناء شراكات فعالة مع المستأجرين لضمان استدامة هذه النتائج الإيجابية على المدى الطويل، ويخضع كل محور من هذه المحاور لإطار حوكمة صارم لضمان أداءٍ ملموس، وتجارب نجاح قابلة للتكرار، وخاضعة للتدقيق والمراجعة.



التصميم منخفض الكربون

يرتكز معيار التصميم المستدام في الدار على تبني حلول هندسية وخيارات تصميمية ذكية تهدف إلى خفض الانبعاثات الكربونية بشكل جوهري؛ مما يسهم في رفع كفاءة استهلاك الطاقة، وتعزيز أداء المباني ومرونة الأصول في مواجهة التغيّرات المناخية.

للمزيد من التفاصيل، يُرجى الاطلاع على الصفحة رقم 21



سلسلة التوريد منخفضة الكربون

نحرص على تمكين شركائنا في سلاسل التوريد من خلال برامج تدريبية تخصصية، ونحثهم على تبني منتجات ومواد وعمليات تصنيع صديقة للبيئة، مما يسهم في خفض الانبعاثات الكربونية عبر كافة قطاعاتنا من خلال التكامل والتعاون.

للمزيد من التفاصيل، يُرجى الاطلاع على الصفحة رقم 24



الإنشاءات المستدامة

نعتمد نهج "دورة الحياة الكاملة" في مشاريعنا، حيث نولي أولوية قصوى لممارسات البناء الموفرة للطاقة ومنخفضة الكربون في مواقع العمل، بالتوازي مع التزامنا الصارم بشراء وتوريد مواد بناء مستدامة تعزز من جودة الأصول بيئيًا.

للمزيد من التفاصيل، يُرجى الاطلاع على الصفحة رقم 25



الطاقة النظيفة

نضع التحول نحو الطاقة النظيفة في مقدمة أولوياتنا الاستراتيجية، وذلك عبر تفعيل مسارات خفض الانبعاثات الكربونية من الشبكة الكهربائية، واتباع سياسات شراء استراتيجية تضمن تدفق طاقة مستدامة ومنخفضة الانبعاثات لعملياتنا.

للمزيد من التفاصيل، يُرجى الاطلاع على الصفحة رقم 27



كفاءة الموارد وإدارتها

نطبق في الدار منظومة دقيقة لرقابة كافة الأنظمة التشغيلية، مع تحديثها دوريًا لضمان الحدّ من الهدر ورفع كفاءة الموارد وإدارتها طوال دورة حياة الأصول، بما يضمن أقصى استفادة تشغيلية بأقل أثر بيئي.

للمزيد من التفاصيل، يُرجى الاطلاع على الصفحة رقم 29



مبادرات المستأجرين

نعمل على ترسيخ ممارسات الاستدامة في أصولنا المستأجرة والمُدارة على حدٍ سواء، وذلك من خلال إطلاق برنامج متكامل لإشراك المستأجرين وتحفيز دورهم الفاعل.

للمزيد من التفاصيل، يُرجى الاطلاع على الصفحة رقم 30



الاقتصاد الدائري

تجسد ممارساتنا في إدارة النفايات مبادئ الاقتصاد الدائري، حيث نركز على تحويل النفايات بعيدًا عن المكبات، وتوسيع نطاق إعادة تدوير المياه الرمادية، مع تقديم دعم فاعل لقطاع إدارة النفايات المحلي.

للمزيد من التفاصيل، يُرجى الاطلاع على الصفحة رقم 31



عمليات الاستحواذ المستدامة

تُعد الاستدامة ركيزة جوهرية في استراتيجيتنا الاستثمارية؛ حيث تُدمج في كافة مراحل عملية صنع القرار المتعلقة بالاستثمارات وعمليات الاستحواذ الجديدة.

للمزيد من التفاصيل، يُرجى الاطلاع على الصفحة رقم 34

تعاون وشراكات دافعة **للأثر الإيجابي**

نؤمن في الدار بأن إحداث تغيير جذري وشامل يتطلب تكاتفًا وتعاونًا طويل الأمد. وقد أثبتت تجربتنا أن وتيرة الإنجاز تتسارع بشكل استثنائي حين تتضافر جهودنا مع شركاء يشاطروننا الرؤية ذاتها لمستقبل مستدام. إن العمل المشترك هو المحرك الأساسي لتعزيز نطاق الأثر الإيجابي، وتحفيز الابتكار، وتقديم حلول نوعية تعود بالنفع على دولة الإمارات العربية المتحدة والعالم أجمع.

مجتمعات شاملة ومتاحة للجميع

نلتزم في الدار بتطوير وجهاتنا وإدارتها وفق أعلى معايير الشمولية، بما يضمن لجميع الأفراد تجربة تفاعلية ميسرة تحفظ كرامتهم وتعزز مشاركتهم. ويتحقق ذلك من خلال تصميم مساحات عامة مُهيأة، وتجارب تسوق شاملة، وإطلاق برامج نوعية صُممت خصيصًا لتمكين أصحاب الهمم وكبار السن.

أماكن تُصمَّم لغدٍ أفضل

نبتكر مجتمعات حيوية تمكّن الناس من النمو والازدهار، من خلال تصاميم إنسانية شاملة، ومرافق قريبة ومتاحة للجميع، وحلول سكنية ميسّرة تدعم احتياجات الشرائح ذات الدخل المحدود.

الرفاه الشامل في ياس مول

يوفر ياس مول نظام "الساعات الهادئة"، إلى جانب غرف هادئة مخصّصة، لتوفير بيئة تراعي الاحتياجات الحسية وتضمن تجربة تسوق مريحة وكريمة لجميع الزوار.

مدن صديقة لذوي الهمم

نعمل على ترسيخ مبادئ التصميم الشامل ومعايير إمكانية الوصول في جميع مجالات تأثيرنا، مع الإسهام في تطوير نموذج حضري متكامل خالٍ من العوائق على مستوى المدينة، ويتناسب مع احتياجات ذوي الهمم، وذلك بالتعاون مع الجهات الحكومية المختصة.

التعليم وتنمية المواهب

نؤمن بأن التعليم هو الركيزة الأساسية للمستقبل؛ لذا نعمل على تيسير الوصول إلى تعليم عالي الجودة، توازيًا مع الاستثمار في صقل قدرات كوادرنا في الدار وتمكين الأجيال القادمة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

أول مدرسة في أبوظبي تحوز تصنيف "5 لآلئ"

أصبحت أكاديمية منى البريطانية أول مدرسة في أبوظبي تحوز تصنيف استدامة "5 لآلئ"، في خطوة تدعم جودة المخرجات التعليمية وتعزز كفاءة الأداء التشغيلي على المدى الطويل.

التعليم للجميع

منذ عام 2022، تم قبول 67 طالبًا ضمن برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية، بما في ذلك 16% من أصحاب الهمم. كما استفاد أكثر من 10,000 طالب من توفير مستلزمات مدرسية أساسية بالتعاون مع دبي العطاء.

تعزيز ثقافة الضيافة

إطلاق "أكاديمية تجربة العملاء" (CX) الداخلية التي قامت بتدريب 7,777 موظف من القوى العاملة المباشرة وغير المباشرة عبر سلسلة القيمة، بهدف ترسيخ مبادئ الضيافة والارتقاء بتجربة المتعاملين..

الاستدامة والابتكار

تتجسد ريادتنا البيئية في عقد شراكات استراتيجية تُرسي معايير جديدة للبناء الأخضر، وتسرّع وتيرة التحول نحو حلول الطاقة النظيفة، مع اعتماد تخطيط حضري مستدام يستهدف خفض الانبعاثات الكربونية لبيئتنا العمرانية.

جهود الحفاظ على محمية السعديات البحرية

تعزيز التنّوع البيولوجي في محمية السعديات البحرية الوطنية بالتعاون مع جمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة..

العمليات المعززة بالذكاء الاصطناعي

تحقيق أكثر من 9,000 ساعة إضافية من الإنتاجية عبر دمج حلول الذكاء الاصطناعي في العمليات التشغيلية اليومية، مع تدريب مئات الموظفين على استخدام أدوات الذكاء الاصطناعي.

تعزيز استخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد

تسليم بوابات دخول مطبوعة بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في مجتمع ياس بارك جيت، بما يسهم في تقليل هدر المواد وتسريع الجداول الزمنية للمشاريع..

الكوادر الشابة وريادة الأعمال

نعمل على تمكين الشركات الصغيرة والناشئة والكفاءات الشابة من خلال توفير المساحات المبتكرة، والمنصات المتكاملة، وفرص المشتريات الاستراتيجية؛ بما يضمن ازدهارهم ويسهم بفعّالية في تنّويع الاقتصاد الوطني لدولة الإمارات.

تمكين الشركات الصغيرة والمتوسطة عبر مساحات سحابية

من خلال منصتي Etherg Cloud Spaces، تتيح الدار للشركات الصغيرة والمتوسطة ورواد الأعمال فرصًا أكبر للنمو وتعزيز حضورهم في السوق وتوسيع نطاق وصولهم إلى الأسواق..

مبادرة "روّاد"

برنامج تطوير قيادي مستوحى من برامج ماجستير إدارة الأعمال صُمم لتمكين أصحاب الأداء المتميز، حيث أثمرت دورة 2025 عن ترقية 8 من خريجي البرنامج.

التوطين وتعزيز القيمة الوطنية

إعادة ضخ 30 مليار درهم في الاقتصاد المحلي، وخلق 1,060 فرصة عمل لمواطني دولة الإمارات منذ عام 2021، مع وصول نسبة التوطين في وظائف مجموعة الدار ا إلى 44%.

ريادة تتخطى **حدود الامتثال**

نؤمن في الدار بأن الثقة لا تُبنى بالوعود فحسب، بل بالبرهان العملي على التزامنا، وذلك عبر السعي الدائم لتجاوز أفضل الممارسات المعتمدة. لذا، نصمم كل مشروع جديد بمعايير تتفوق على المتطلبات التنظيمية، للتأكيد على التزامنا الراسخ بقيادة القطاع نحو بناء مجتمعات مستدامة، وصحية، وقادرة على التكيف.

تخطي المعايير المحلية

في الوقت الذي تشترط فيه اللوائح التنظيمية في أبوظبي الحصول على تصنيف "لؤلؤة واحدة" كحد أدنى للمشاريع الخاصة و"لؤلؤتين" للمشاريع الحكومية، رفعت الدار سقف الطموح واضعةً تصنيف "3 لآلئ" كحد أدنى لكافة مشاريعها الجديدة. وفي عام 2025، حققنا نجاحًا استثنائيًا بنسبة إنجاز 100%، حيث نالت جميع مشاريعنا الجديدة في أبوظبي تصنيف "3 لآلئ" ضمن نظام "استدامة" في مرحلة التصميم.

100%

حصدت جميع مشاريعنا الجديدة التي أُطلقت في أبوظبي تصنيف 3 لآلئ في نظام استدامة للتصميم

خمس لآلئ

تفردت "أكاديمية منى البريطانية" بكونها أول مدرسة مستدامة تحصل على تصنيف خمس لآلئ في أبوظبي

الريادة في المباني الصديقة للبيئة "المباني الخضراء"

يعكس توجهنا نحو الحصول على أبرز الشهادات الدولية المرموقة التزامنا الراسخ بأعلى معايير الأداء ومستوى الابتكار المتكامل في مشاريعنا.

فقد شهد هذا العام حصول جزيرة ياس على شهادة LEED البلاتينية للمدن والمجتمعات العمرانية، وحصول جزيرة الفاهد على التصنيف البلاتيني المبدئي. كما أصبحت جزيرة فاهد أول مجتمع سكني عالميًا يُمنح تصنيف ثلاث نجوم من Fitwel على مستوى جزيرة متكاملة، وتُعزز تلك الإنجازات تفوقنا غير المسبوق في الالتزام بأعلى معايير الصحة والرفاه ضمن المخططات العمرانية واسعة النطاق، وترسيخ التميز التشغيلي طويل الأمد.

جزيرة ياس

تُوجت جزيرة ياس بالشهادة البلاتينية لنظام "LEED" للمدن والمجتمعات.

جزيرة الفاهد

حصلت جزيرة الفاهد على الشهادة البلاتينية المبدئية LEED للمدن والمجتمعات، وأصبحت أول جزيرة على مستوى العالم تحصد تصنيف 3 نجوم من شهادة "فيتويل" العالمية.



ريادة تتخطى **حدود الامتثال**

نظام الإدارة المتكامل

لضمان دمج الاستدامة في صلب عملياتنا التشغيلية كافة، طوّرنا نظام إدارة متكامل يجمع بين ستة معايير دولية (ISO) لضمان أعلى مستويات الجودة والكفاءة. ويمتاز هذا النظام بكونه استشرافيًا، حيث يدمج مبادئ فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المتعلقة بالطبيعة (TNFD) ومدخلات الإصدار الخامس من نظام LEED، مما يضمن توافقنا مع الأُطر العالمية الناشئة.

النظام حاليًا في مرحلة الاعتماد النهائي، ومن المقرر تفعيله بالكامل في العام الحالي (2026)، ليخلق نموذجًا موحدًا للحوكمة، والضمان، والارتقاء المستمر بالأداء.

يتضمن نظام الإدارة المتكامل لدينا (IMS) المعايير التالية:

- **ISO 9001:** التميّز في إدارة الجودة
- **ISO 14001:** ريادة الإدارة البيئية
- **ISO 45001:** تعزيز الصحة والسلامة المهنية
- **ISO 41000:** كفاءة إدارة المرافق
- **ISO 50000:** إدارة الطاقة
- **ISO 55000:** إدارة الأصول

الصحة والرفاهية ركيزة أساسية في فلسفتنا

نضع صحة الإنسان في صدارة أولوياتنا، لضمان توفير مساحات تضمن الراحة والأمان والرفاهية للسكان والزوار والموظفين على حد سواء. وانطلاقًا من هذا الالتزام، تتبنى محفظتنا الاستثمارية معايير أرقى الشهادات العالمية مثل "فيتويل" و"ويل"، مما يرسخ مفهوم جودة الحياة في كافة مشاريعنا.

100% كافة مشاريعنا الجديدة (100%) لعام 2025 مُصممة ومُعتمدة وفقًا لشهادات Fitwel.



ريادة مشهود لها عالميًا في تجديد النظم البيئية وإعادة تأهيلها

تجسيدًا لالتزامنا بإحياء النظم البيئية، حصدت "الدار للتطوير" جوائز مرموقة في حفل لاندسكيب الشرق الأوسط 2025، حيث فازت بجائزة حماية التنّوع البيولوجي والترميم البيئي عن مشروع "ذا وايلدز"، وحصل مشروع "ذا سورس" على المركز الثالث.

أبرز المشاريع

المركز الأول
مشروع "ذا وايلدز"

نجح في استصلاح 60,000 متر مربع من الأراضي الصحراوية وتحويلها إلى موئل بيئي متكامل يحتضن أكثر من 30 نوعًا من الكائنات الفطرية، مدعومًا بزراعة قرابة 12,000 شجرة محلية

المركز الثالث
مشروع "ذا سورس"

نال تكريمًا مستحقًا لتطويره بنية أساسية حضرية متجددة، تساهم في خلق أنظمة بيئية مستدامة وممرات حيوية آمنة للملقحات والطيور.



الشراكات الاستراتيجية **والعضويات المهنية**

تلتزم الدار بدورها الريادي في صياغة مستقبل مستدام، وهو ما يتجسد في مشاركتنا الفاعلة مع كبرى المنظمات والهيئات المعنية بالاستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة. ونحن إذ نفخر بما حققناه من بصمة إيجابية من خلال هذه الشراكات، نتطلع إلى توسيع نطاق تعاوننا وتحالفاتنا في السنوات القادمة بما يخدم أهدافنا الطموحة.

الميثاق العالمي للأمم المتحدة (UNGC)
شبكة دولة الإمارات العربية المتحدة
بصفتها عضوًا في مجلس الإدارة، تضطلع الدار بدور قيادي في توجيه مجتمع الأعمال المحلي نحو تبني المبادئ العشرة العالمية، والتي تشمل حقوق الإنسان، ومعايير العمل، وحماية البيئة، ومكافحة الفساد، مما يسهم في مواءمة ممارسات الشركات مع الأهداف الأممية.

تحالف الإمارات للعمل المناخي (UACA)
تُرسخ الدار ريادتها المناخية من خلال هذا التحالف، حيث نعمل مع الشركاء على صياغة أهداف قائمة على أسس علمية، ودعم السياسات العامة التي تسرّع من وتيرة خفض الانبعاثات الكربونية، وتعزز القدرة الوطنية على التكيّف مع التغيرات المناخية.

مجلس الإمارات للأبنية الخضراء
نعمل بتعاون وثيق مع المجلس لضمان ريادتنا في تطبيق أرقى معايير الأبنية الخضراء، حيث ندمج مبادئ الاستدامة في كامل دورة حياة مشاريعنا؛ بدءًا من الرؤية التصميمية ووصولاً إلى آليات الإنشاء والتشغيل المستدام.

مجلس أعمال الطاقة النظيفة (CEBC)
انطلاقًا من ريادتنا كأول كيان عقاري ينضم للمجلس كعضو شريك، نواصل جهودنا الحثيثة لرفع كفاءة استهلاك الطاقة في المنطقة. ونهدف من خلال هذا التعاون إلى دعم "مبادرة الإمارات الاستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050"، عبر تبني حلول طاقة مبتكرة ومستدامة.

المجلس الأمريكي للأبنية الخضراء (USGBC)
في خطوة تعكس طموحنا العالمي، انضمت الدار إلى المجلس في عام 2024، مما يتيح لنا الاستفادة من أدوات وأبحاث ورؤى حصرية لدفع عجلة الابتكار وتعزيز ريادتنا.

مبادرة أبوظبي لأشجار القرم (ADMI)
جسدت الدار التزامها البيئي الراسخ عبر توقيع تعهدٍ استراتيجي لدعم المبادرة التي تعد المظلة الحاضنة لمشاريع الحفاظ على أشجار القرم ونظم الكربون الأزرق واستعادتها، معززةً بذلك أُطر التعاون المحلي والدولي.

معهد العافية العالمي (GWI)
عززت الدار موقعها الريادي في قطاع الرفاه من خلال إبرام شراكة استراتيجية مع معهد العافية العالمي (GWI) ليصبح شريكًا لجغرافيا العافية في الإمارات، لتوفير تحليلات مستقلة مدعومة بالبيانات تعكس تطور منظومة الرفاه الوطنية وتوجهاتها المستقبلية.

بناءِ
أماكن مستدامة

ينطلق كل مجتمع نشيده من التزام راسخ بتوفير مساحاتٍ تحترم النظم البيئية، وتُثري التجربة الإنسانية، وتصمدُ إرثًا ملهمًا للأجيال القادمة. نحن لا نشيد مبانٍ فحسب، بل ندمج الاستدامة في نسيج دورة حياة مشاريعنا كافة؛ بدءًا من تبني التصاميم منخفضة الانبعاثات الكربونية، وتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة، وصولاً إلى الحلول المبتكرة لترشيد استهلاك المياه وحماية التنّوع البيولوجي. يستعرض هذا القسم نهج الدار في تحويل الرؤى الطموحة إلى واقعٍ ملموس، عبر تطوير وجهاتٍ حضرية تُرسي معايير جديدة للمرونة المؤسسية، والابتكار البيئي، والإدارة الرشيدة للموارد.

21 التصميم منخفض الكربون

24 سلسلة التوريد منخفضة الكربون

25 الإنشاءات المستدامة

27 الطاقة النظيفة

29 كفاءة الموارد وإدارتها

31 مبادرات المستأجرين

34 عمليات الاستحواذ المستدامة

35 الطبيعة والتنوع البيولوجي

37 المرونة المناخية والتكيف البيئي



الأهداف والتقدم المُحرز

مجال التركيز	المؤشر المستهدف	هدف 2025	التقدم المُحرز في 2025	هدف 2026	Supported UN SDGs
التصميم منخفض الكربون	النسبة المئوية لخفض كثافة استخدام الطاقة (EUI) في التصاميم مقارنةً بمعايير (ASHRAE 2007)	30%	**38%**	30%	13 CLIMATE ACTION, 9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE, 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY
	النسبة المئوية لخفض كثافة استخدام المياه (WUI) في التصاميم مقارنةً بالمعيار الأساسي لبرنامج "استدامة"	40%	**41%**	40%	
سلسلة التوريد منخفضة الكربون	النسبة المئوية لتقليل الكربون المتجسد في البناء (المواد)	20%	**21%**	25%	13 CLIMATE ACTION, 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION
كفاءة الموارد وإدارتها	النسبة المئوية لخفض كثافة استهلاك الطاقة في الأصول الحالية	2%	**2.56%**	2%	12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION, 6 CLEAN WATER AND SANITATION
	النسبة المئوية لمخلفات البناء والهدم الموجهة لإعادة التدوير	87%	**96%**	85%	
	نسبة الزيادة في إعادة تدوير النفايات التشغيلية	10%	**11%**	5%	
	النسبة المئوية لخفض كثافة استهلاك المياه في الأصول الحالية	2%	**20%**	2%	
عمليات الاستحواذ المستدامة	نسبة الفرص الاستثمارية الخاضعة لتقييم العناية الواجبة المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية والمؤسسية	100%	**100%**	100%	16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS, 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION
الطبيعة والتنوع البيولوجي	نسبة مواقع المشاريع التي خضعت لتقييم النظم الطبيعية	100%	**100%**	-	15 LIFE ON LAND, 14 LIFE BELOW WATER
	نسبة الغطاء النباتي المعتمد للزراعة في الموقع من الأنواع المحلية والمتكيفة والموفرة لاستهلاك المياه	50%	**70%**	50%	
المرونة والتكيف مع التغير المناخي	المساحة المشمولة بخطط المرونة المناخية خلال مرحلة التصميم (بملايين الأمتار المربعة لثلاثة مشاريع تطوير رئيسية)	29	**29**	-	13 CLIMATE ACTION, 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES

التصميم منخفض **الكربون**

لا تقتصر الاستدامة في مجموعة الدار على كونها معيارًا فنيًا، بل هي ركيزة أصيلة تُصاغ معها ملامح مشاريعنا منذ اللحظات الأولى لوضع التصورات المبدئية والمخططات العامة، وصولاً إلى أدق تفاصيل التنفيذ. نُرسّخ الاستدامة في صميم دورة التطوير منذ مرحلة التخطيط الرئيسي وحتى التنفيذ، وتعمل فرقنا على دمج مؤشرات الأداء والكفاءة التشغيلية والمرونة المناخية ورفاه المستخدمين في كل مشروع، باعتبارها ركائز تصميمية أساسية وليست عناصر تكميلية.

نرتكز في نهجنا المتكامل على معايير داخلية صارمة تتخطى المتطلبات الوطنية؛ حيث نلتزم بهدف طموح يقضي بحصول مشاريعنا التطويرية الجديدة كافة على تصنيف "3 لآلئ" كحد أدنى، متجاوزين بذلك التصنيف الإلزامي لأبوظبي وهو "اللؤلؤة الواحدة". كما فرضنا خفضًا مستهدفًا لا يقل عن 30% في استهلاك الطاقة مقارنةً بمعايير ASHRAE المرجعية المستخدمة في نظام استدامة.

100%

حققت 100% من المشاريع الجديدة التي أُطلقت في أبوظبي تصنيف 3 لآلئ ضمن نظام التصميم "استدامة".

وفي سياق تطوير أطر الحوكمة الفنية، واصلنا هذا العام تحسين المبادئ التوجيهية للتصميم المستدام الصادرة في 2023، مما ساهم في توحيد متطلبات شهاديّ استدامة وفيتويل لنماذج المباني والفلل على حد سواء، مما أدى إلى تعزيز الكفاءة التصميمية وضمان تحقيق نتائج مستدامة ومتسقة عبر كامل محفظة مشاريعنا التطويرية.

دعمًا لمعايير التصميم المستدام، اعتمدت الشركة سياسات تشغيلية تتبنى أعلى معايير الاستدامة، وتُطبق منذ المراحل المبكرة لدورة حياة المشروع، وتشمل هذه السياسات متطلبات واضحة لضمان جودة الهواء الداخلي والمياه، وإدارة الصيانة الوقائية، ومكافحة الآفات وفق أفضل الممارسات، وخيارات الغذاء الصحي، وتُسفر هذه الجهود عن تصميم مساحات متكاملة، وجاهزة للاستخدام، وعالية الجودة، بما يعزز صحة المستخدمين ورفاه المجتمعات ويدعم القيمة طويلة الأجل للأصول. منذ عام 2021، نجحنا في تسليم 20 مدرسة حائزة على تصنيف "3 لآلئ"، أُنجزت تسعة منها خلال العام المنصرم وحده. ويمضي هذا الزخم قدمًا مع خطط طموحة لتطوير ما بين 10 إلى 15 مدرسة إضافية خلال العام المقبل، من المتوقع حصول معظمها على تصنيف "3 لآلئ". ويعكس هذا التسارع في وتيرة الإنجاز قدرتنا الفائقة على إدارة محفظة مشاريع متنامية بكفاءة، ويؤكد ريادتنا في صياغة "المعادلة المثالية" للتصميم المستدام.

حقّقت جميع المشاريع الجديدة التي أُطلقت في أبوظبي تصنيف ثلاث لآلئ ضمن نظام "استدامة" لتقييم الاستدامة في التصميم. كما حصلت جزيرة ياس على الشهادة البلاتينية وفقًا لمعايير الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) المعتمدة دوليًا للمدن والمجتمعات، بينما حصلت جزيرة فاهد على الاعتماد المبدئي البلاتيني وفقًا للمعايير ذاتها إلى جانب شهادة ثلاث نجوم ضمن نظام "فيتويل" لتقييم الصحة وجودة البيئة المبنية، لتصبح أول مجتمع متكامل على مستوى جزيرة في العالم يحقق هذا المستوى من الاعتمادات المتقدمة في الاستدامة والصحة العمرانية.

حصد مشروع توسعة "أكاديمية ياسمينة البريطانية" في أبوظبي جائزة "ميد" (MEED) المرموقة كأفضل مشروع تعليمي للعام

حصد مشروع توسعة "أكاديمية ياسمينة البريطانية" في أبوظبي جائزة "ميد" (MEED) المرموقة كأفضل مشروع تعليمي للعام، ويجسد هذا الإنجاز كفاءة منظومتنا التصميمية، حيث نالت جميع مباني الحرم المدرسي الستة تصنيف "3 لآلئ" وفق نظام "استدامة"، محققةً وفرًا جوهريًا يتراوح بين 45%-40 في استهلاك المياه، و40%-30 في استهلاك الطاقة مقارنةً بالمعايير القياسية العالمية.



تتبنى الدار نهجًا رائدًا في التصميم منخفض الكربون يتجاوز المفهوم التقليدي للمباني المنفردة، ليرسي ركائز مجتمعات متكاملة نابضة بالحياة. ومن خلال برامجنا الشمولية، التي تمتد لتشمل 12,000 فيلا، إلى جانب المرافق الحيوية من مدارس وحدائق ومساجد ومساحات مفتوحة، نبتكر وجهات استثنائية لا تكتفي باستيفاء معايير التصنيف الرسمية فحسب، بل تعيد تعريف تجربة القاطنين عبر ابتكارات تشغيلية نوعية؛ ومن أبرزها المسابح الداخلية المصممة لخفض هدر المياه وضمان كفاءة الاستخدام طوال العام بناءً على تحليلات دقيقة لمعدلات التبخر.

تؤدي أساليب الإنشاء الصناعي دورًا محوريًا في تحقيق هذه النتائج؛ فمن خلال تبني استراتيجيات الوحدات النمطية والمعايير الموحدة، تمكّنا من تبسيط العمليات اللوجستية، وتقليل الأعمال المؤقتة، والحدّ من النفايات، مع الارتقاء بمستوى الجودة وضمان دقة الجداول الزمنية للتنفيذ.

وفي مشروع "الديم"، نخطط لتشييد أكثر من 400 وحدة سكنية بنظام البناء مسبق الصب، حيث تم بالفعل تجهيز نماذج أوليّة لمنازل مكّونة من 3 و4 غرف نوم في الموقع، وذلك بهدف التحقق من معايير الجودة، وضمان كفاءة الجدول الزمني، وتحقيق الجدوى الاقتصادية للمشروع. كما اعتمدنا هذه المنهجية في "أكواخ التخييم الفاخرة" بمنطقة السِّلع، فضلاً عن تصاميمنا الموحدة للمدارس والمساجد التي ترسخ مبادئ الاستدامة والكفاءة منذ اللحظة الأولى.

يظهر التزامنا بالمعايير الصارمة أيضًا في تنفيذ مشاريعنا. فقد تم تصميم مسجد شاطئ السعديات من قبل المعماري المخضرم "ديفيد أدجاي" باستخدام مزيج من المواد المعاد تدويرها والمواد الإقليمية، إلى جانب تطبيق استراتيجيات تصميم سلبية ونشطة تقلل الأحمال الكهربائية بأكثر من 40% مقارنة بخط بالمعيار المرجعي ASHRAE 90.1. كما تسهم التركيبات منخفضة التدفق في تقليل استهلاك المياه بدرجة كبيرة، مما يدعم تحقيق تصنيف 3 لآلئ ضمن نظام استدامة ويعزز فرص المشروع في الحصول على الشهادة الذهبية وفقًا لمعايير الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED).

خلال عام 2025، نجحنا في تصميم 5.5 مليون متر مربع من المساحات الطابقية الإجمالية، تركزت أغلبها في القطاع السكني؛ حيث حرصنا على دمج معايير الاستدامة في صلب مخططاتنا لضمان إحداث تأثير إيجابي واسع النطاق. وقد حققت تصاميمنا معدلاً مرجحًا لكثافة استهلاك الطاقة بلغ 154 كيلوواط ساعة/متر مربع سنويًا، وهو ما يمثل تحسنًا في كفاءة الطاقة بنسبة 38% مقارنة بالمعيار المرجعي (ASHRAE 2007)؛ لنتجاوز بذلك المتطلبات التنظيمية في أبوظبي البالغة 12% بفارق شاسع.

ولا يقتصر هذا الأداء المتميز على الجانب البيئي فحسب، بل يمتد أثره ليوفر حوالي 122 مليون درهم إماراتي سنويًا من تكاليف الطاقة على عملائنا، ويسهم في خفض عبء الدعم الحكومي؛ مما يؤكد أن التصميم الذكي والشامل يمثل أداة استراتيجية ذات عوائد اقتصادية ومناخية عالية التأثير.

خفض في استهلاك الطاقة بنسبة 38%.

524 مليون كيلوواط ساعة إجمالي الوفر السنوي في الطاقة

147,000 طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون التي تم تجنبها

التصميم منخفض الكربون في "ريتشموند سكوير"، المملكة المتحدة

ففي مشروع "ريتشموند سكوير"، بدأنا بالتعاون مع مجموعة "كلاريون للإسكان" في تشييد 65 وحدة سكنية محايدة كربونيًا، تتنوع بين منازل وشقق منخفضة الارتفاع.

كما شهد عام 2025 انضمام "لندن سكوير" إلى مبادرة "فيوتشر هومز هب"، التي توحّد جهود الشركاء في قطاع الإسكان لقيادة التحول نحو منازل أكثر استدامة ومواءمة مع الأهداف المناخية والبيئية المستقبلية.



دراسة حالة

أكاديمية المنى البريطانية: أول مدرسة مستدامة بتصنيف "٥ لآلئ" في أبوظبي

تُعد "أكاديمية المنى البريطانية" علامة فارقة في قطاع التعليم المستدام بالعاصمة أبوظبي، لكونها أول مؤسسة تعليمية في الإمارة تحصد تصنيف "5 لآلئ" ضمن نظام التقييم "استدامة"؛ وهو أعلى تصنيف لمعايير أبو ظبي للبيئة العمرانية.

ويأتي هذا الإنجاز تجسيدًا لنجاحنا في توفير بيئة تعليمية صحية ومثالية، صُممت خصيصًا لتعزيز المخرجات الأكاديمية، ورفع كفاءة الأداء التشغيلي على المدى الطويل. تأسست "أكاديمية المنى البريطانية" في عام 2009، حاملةً إرثًا أكاديميًا راسخًا إلى حرمها الجديد، وقد كانت أول مدرسة في أبوظبي تنال تصنيف "متميز" من ADEK في 2015–2016، وحافظت على هذا التصنيف عبر أربع زيارات تقييم متتالية، بما يعكس التميز المستدام في جودة التعليم، والقيادة المدرسية، ورفاه الطلاب. وفي عام 2025، انتقلت الأكاديمية إلى حرمها الجديد والمصمم خصيصًا في جزيرة السعديات، ليدعم تحولها إلى مدرسة بريطانية متكاملة تشمل كافة المراحل الدراسية.

مع ارتفاع أعداد الطلبة من 750 إلى 2,600 طالب، اعتمدت الدار منهجية تصميم تضع رفاه الإنسان في المقام الأول، وتعزز هوية مجتمعية واضحة، وتضمن بيئات تعليمية تسهم في تحسين التركيز والأداء الأكاديمي، ويضمن هذا التكامل بين التخطيط العمراني والتصميم الداخلي توفير حرم مدرسي مستدام ومعاصر، مع الحفاظ في الوقت انفسه على الطابع المتفرد الذي صنع نجاح المدرسة.

بيئة تعليمية مُهيأة لتحقيق أفضل مستويات التعلّم

مجتمع حيوي ونشط

توفير 9,228 متر مربع من المساحات الرياضية الخارجية، منها ملاعب بمساحة 4,400 متر مربع وملعب متكامل، مع توفير مرافق مخصّصة للسيدات والأطفال للاستخدام بعد ساعات الدوام المدرسي.

كفاءة الأداء التشغيلي طويل المدى

ضمان استدامة الأداء عبر نظام دعم فني شامل لمدة 24 شهرًا، يتضمن خدمات التكليف الشاملة، وبرامج تدريب الكوادر، والمراقبة المستمرة للأداء.

إدارة النفايات

تركيب حاويات تدوير مُرمزة بالألوان للورق والبلاستيك والمعادن في أنحاء الحرم المدرسي، بهدف غرس قيم الاستدامة في نفوس الطلاب وحثهم على المشاركة الفاعلة.



سلسلة التوريد **منخفضة الكربون**

تُعد مواد البناء المستدامة والابتكار الركيزة الأساسية في نهج مجموعة الدار لخفض الكربون المتجسد على نطاق واسع. ونحن نعطي الأولوية في مواصفاتنا لمنتجات الحديد والخرسانة منخفضة الكربون، وذلك عبر دمج معايير صارمة لخفض الانبعاثات في عمليات اختيار المواد، وتحديد مواصفات الموردين، وقرارات الشراء عبر كافة مراحل سلسلة التوريد.

ومن خلال شراكتنا الاستراتيجية مع شركة "إمستيل" (EMSTEEL)، نجحنا في استخدام قضبان حديد التسليح المُصنعة باستخدام الهيدروجين في مشروع "مسجد جزيرة ياس"، إلى جانب اعتماد مواصفات تشمل خيارات الحديد المحايد كربونيًا، والصلب الذي يتميز بكربون متجسد أقل بنسبة تتجاوز 50% مقارنةً بالطرق التقليدية.

وفيما يتعلق بالعناصر الإنشائية الأساسية، نفرض استبدال الإسمنت بنسبة لا تقل عن 40% بمادة "خبث الأفران العالية المحبب"، مع رفع هذه النسبة إلى 65% في الهياكل القاعدية حيثما سمحت الظروف التقنية بذلك. كما نعمل حالياً على إطلاق مشاريع تجريبية لأجيال مطورة من الأسمنت منخفض الكربون، والتي ستلعب دوراً محورياً في تسريع وتيرة جهودنا نحو إزالة الكربون في المستقبل. حيث تعاونا مع شركة "سيمكس" (Cemex) لبناء فيلا باستخدام منتجهم من إسمنت (فيرتوا ألترا)، ما حقق خفضًا في الانبعاثات بنسبة 70% مقارنةً بالخلطات التقليدية.

بيد أن الابتكار في المواد يظل دائمًا مرهونًا بالجدوى الهندسية؛ فبالرغم من جودة الخلطات الخرسانية ذات المحتوى العالي من "الخبث" للقواعد والأقبية، فإنها تتطلب فترات معالجة أطول، مما قد لا يتناسب مع وتيرة البناء السريعة للأبراج. وتعمل فرقنا الفنية على تخصيص الخلطات لكل مشروع على حدة، مع استخدام إضافات لتسريع المعالجة عند الحاجة، لضمان التوازن الأمثل بين خفض الكربون، وسهولة البناء، ومعايير الجودة، والالتزام بالجدول الزمني. علاوة على ذلك، أطلقنا تعاونًا بحثيًا مع جامعة نيويورك أبوظبي لاستكشاف آفاق إسمنت (LC3)، الذي يمتلك إمكانات واعدة لتقليل الانبعاثات عبر استبدال "الكلنكر" بالحجر الجيري والطين المكلس.

ومن خلال ترسيخ استخدام المواد منخفضة الكربون كمعيار أساسي، فإننا نحفز محطات الخلط والمقاولين والاستشاريين على اعتماد هذه المواد كممارسات قياسية. ورغم التحديات القائمة في السوق، مثل محدودية توافر مادة خبث الأفران العالية المحبب، والعقبات التنظيمية المتعلقة بالتركيبات الكيميائية الجديدة، فإن استمرار التعاون والابتكار سيُمكّننا من تذليل هذه العقبات.

ترسّخ المجموعة الاستدامة عبر سلسلة القيمة، بدءًا من سياسات المشتريات وحتى مرحلة التسليم، وتقوم بتحديد متطلبات واضحة منذ المراحل الأولى، مع الإفصاح بشفافية عن مسارها الاستراتيجي، بما يتيح بناء منظومة موردين ومقاولين قائمة على الأداء العالي والابتكار المشترك.

ويُشترط على الموردين الامتثال لسياسات المجموعة وقائمة المواد المحظورة، وتقديم إقرارات بيئية للصلب، والالتزام بأهداف صافي الانبعاثات الصفري، إضافة إلى الإفصاح الشهري عن بيانات الاستدامة، كما تدعم المجموعة تلك الجهود من خلال إقامة جلسات توعية مُخصصة للموردين والمقاولين لضمان الاستيعاب التام والتوافق الكامل لمعاييرنا ومتطلباتنا.

دراسة حالة

شراكة الدار في برنامج المشتريات العامة الخضراء التابع لليونيدو

تُعد الدار شريكًا رئيسيًا في برنامج وطني لإزالة الكربون الصناعي في دولة الإمارات، والذي يسخّر المشتريات العامة لتسريع وتيرة اعتماد مواد البناء منخفضة الكربون. وبالتعاون مع وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة في دولة الإمارات، وضمن مبادرة المشتريات العامة الخضراء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (اليونيدو)، يستهدف البرنامج جانبيّ العرض والطلب لابتكار حلول مستدامة عبر سلسلة القيمة الإنشائية.

وبوصفها المطور العقاري الرائد في الدولة، تتركز مساهمة الدار في إيجاد طلب سوقي كبير ومستدام على الحلول منخفضة الكربون، مما يحفز القطاع ككل على تبني هذه الحلول، ويشجع الموردين على الإقبال على المنتجات الاكثر استدامة. وبفضل التوسع في استخدام الخرسانة منخفضة الكربون والصلب الصديق للبيئة.

الإنشاءات **المستدامة**

تحدد سياستنا لمواقع الإنشاء المستدامة مؤشرات أداء رئيسية وأهداف واضحة تعزز الاستهلاك المسؤول.

تحدّد سياسة شركة الدار للاستدامة في قطاع الإنشاءات توقعات واضحة للمقاولين والاستشاريين والموردين، بما يضمن الاضطلاع بدور مسؤول في تنفيذ جميع المشاريع والتوافق الدقيق مع خطة الشركة للوصول إلى صافي الانبعاثات الصفري. وتعمل هذه السياسة على ترسيخ مبادئ الاستدامة في جميع مراحل الإنشاء، ما يرفع من كفاءة استهلاك الطاقة والمياه والمواد والموارد، مع تقليل الانبعاثات الكربونية والآثار البيئية الأشمل.

المحاور الأساسية لسياسة شركة الدار للاستدامة في قطاع الإنشاءات:

- **حوكمة عمليات الإنشاء**
- **التنوع البيولوجي**
- **إدارة النفايات**
- **كفاءة استهلاك الطاقة**
- **كفاءة استهلاك المياه**
- **إدارة موارد المواد**
- **تحسين جودة الهواء**

دراسة حالة

اليوم العالمي للبيئة في مشروع الريمان 2

في يونيو 2025، احتفت الدار باليوم العالمي للبيئة في موقع إنشاءات المرحلة الثالثة من مشروع الريمان 2، بمشاركة مجموعة تدوير، وبلدية مدينة أبوظبي، والدار للتعليم، تحت شعار "دحر التلوث البلاستيكي" الذي أعلنته الأمم المتحدة.

انطلقت الفعالية بمشاركة طلاب من أكاديميات الدار والحضور في زراعة مساحة مخصصة داخل الموقع، تلتها عروض تقديمية من المؤسسات المشاركة حول أفضل الممارسات البيئية، وذلك بهدف تعزيز التوعية، ومشاركة أفضل الممارسات المتعارف عليها، لضمان بيئة عمل أكثر نظافة وأمنًا وتنظيمًا في مواقع البناء. واختُتم اليوم بتنظيم مسابقة استعرضت ممارسات الاستدامة المبتكرة في مختلف مشاريع الشركة.



استراتيجية الإنشاءات المستدامة

ترتكز استراتيجيتنا للإنشاءات المستدامة على تدخلات تُحدث أثرًا ملموسًا في تحسين كفاءة الطاقة واستهلاك المياه وتعزيز الاقتصاد الدائري في جميع أنشطة الإنشاء.

ورميًا إلى تسريع وتيرة إزالة الكربون بمواقع العمل، نعمل على توسيع نطاق الحلول العملية مثل:

محطات الطاقة الهجينة العاملة بالطاقة الشمسية
للحد من استهلاك وقود الديزل في المولدات

وحدات إعادة تدوير مياه الصرف
أُدخلت في المواقع عام ٢٠٢٣ لتجنب انبعاثات النقل والاستفادة من المياه المُعاد تدويرها في أنشطة الموقع الأخرى

ممارسات البناء الدائري
لرفع معدلات إعادة التدوير وتقليل نفايات الأعمال المؤقتة إلى أدنى حد

تُعد هذه التدابير جزءًا من جهود أشمل للارتقاء بمستوى نظافة وذكاء مواقع الإنشاء، وترسيخ ممارسات الاستدامة في جميع مشاريعنا التنموية.

وفي هذا السياق، تشهد المرحلة المقبلة من شراكتنا مع شركة إيه إم بي دي تجربة رائدة لاستخدام أنظمة تخزين الطاقة في البطاريات لتشغيل الرافعات في مشاريعنا التطويرية بجزيرة ياس. ولا تقتصر أهمية هذه الخطوة على تحقيق خفض ملموس في الانبعاثات الكربونية والضوضاء داخل المواقع فحسب، بل تمتد لتسهم بفعّالية في تحسين جودة الهواء المحيط، بما يضمن بيئة عمل وحياة أكثر استدامة.

ويتزامن هذا التقدم التشغيلي مع تعزيز حوكمة البيانات لضمان قياس أدائنا بدقة متناهية.

كما عملنا على تطوير عمليات رصد بيانات النفايات من خلال دمج البيانات المباشرة من شركات نقل النفايات، وتعميم التدريب على برنامج SMARTWaste لِلفرق العاملة في المواقع. ساهمت هذه التدابير في ترسيخ الاتساق في إدخال البيانات وتعزيز موثوقية الأداء المُبلّغ عنه، وذلك لتأكيد التزامنا الراسخ بالتحسين المستمر

تجربة الحدّ من هدر الطعام

في أواخر عام 2025، أطلقت المجموعة مبادرة تجريبية عبر مشروعين لدعم هدفها المتمثل في الحدّ من هدر الطعام في جميع مواقعها التشغيلية، ويركز البرنامج على جمع وفرز النفايات الغذائية وتحويلها بعيدًا عن مكبات النفايات إلى مسارات إعادة تدوير صديقة للبيئة، بما يسهم في خفض الأثر البيئي وتعزيز إدارة الموارد وفق مبادئ الاقتصاد الدائري.
ولدعم التنفيذ الفعال للمشروع، نظم فريق البيئة في شركة الدار (بقسم الصحة والسلامة والبيئة) جلسات توعوية للعاملين حول سبل تقليل هدر الطعام وآليات فرزه، إلى جانب التنسيق مع فِرق إدارة المشاريع لضمان تطبيق المبادرة بكفاءة واتساق.

نظام الإدارة البيئية في مجموعة الدار

يُعد نظام الإدارة البيئية في الدار ركيزة أساسية تدعم توجهاتنا المستدامة، حيث يتوافق كلياً مع معيار الآيزو ١٤٠٠١، وهو يتكامل بانسجام تام مع منظومات الجودة والسلامة والصحة المهنية. ومن خلال هذا النظام، تُترجم سياساتنا البيئية إلى خطط تشغيلية فعّالة تهدف إلى إدارة التأثيرات البيئية بدقة، وضمان الامتثال التام للتشريعات، وترسيخ روح المسؤولية تجاه البيئة في كافة الأنشطة الإنشائية.وتُنفَّذ أنشطة نظام الإدارة البيئية لدينا عبر أربع مجالات محورية تتضافر معًا لدعم الدور البيئي المسؤول الذي تضطلع به الشركة في تنفيذ المشاريع وتحقيق التحسين المستمر:

١. التوجيه والإرشاد البيئي

يُجرى التدريب التعريفي بالممارسات البيئية في بداية كل مشروع، لضمان استيعاب جميع الموظفين -بما في ذلك فِرَق إدارة المشاريع والاستشاريين والمقاولين والموردين- لمتطلبات نظام الإدارة البيئية في شركة الدار ودورهم في الامتثال للبروتوكولات البيئية. وفي عام ٢٠٢٥، تلقّت جميع مواقع المشاريع الجديدة على هذه التدريبات التعريفية، مما أسهم في بناء مستوى متسق من الوعي والقدرات لدى جميع فِرق التنفيذ.

٢. عمليات التفتيش الميداني وتدقيق الامتثال للمعايير البيئية

نرصد مدى امتثال المواقع لمتطلبات البيئة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومعايير "آيزو ١٤٠٠١" وسياسات شركة الدار من خلال إجراء جولات تفتيشية منتظمة وعمليات تدقيق رسمية. وفي عام ٢٠٢٥، أُجريت ٤١٢ جولة تفتيش بيئية للمواقع، وخضع ١٣ مشروعًا للتدقيق، مما أسفر عن رصد ست حالات عدم مطابقة، جرى معالجتها بالكامل خلال ٣٠ يومًا من تاريخ الإخطار. وتُدعَم هذه الإجراءات بتنبيهات بيئية وجلسات حول أفضل الممارسات، بما يعززز مواكبة المعايير المتطورة ويتيح تبادل التقنيات التي تسهم في خفض الانبعاثات وتحسين الأداء البيئي.

٣. جمع البيانات والتحقق من صحتها

تُجمع البيانات البيئية ويُتحقق من صحتها في جميع المشاريع، لضمان المتابعة الدقيقة والمتسقة لأهداف شركة الدار وغاياتها البيئية المعينة، والقابلة للقياس، والقابلة للتحقيق، وذات الصلة، والمحددة بإطار زمني (SMART). ويشكّل برنامج مؤشرات الأداء الرئيسية هذا أساسًا للمراقبة المستمرة لأداء نظام الإدارة البيئية، ويدعم الامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

٤. التنبيهات والتوعية

نقدم بانتظام جلسات توعوية حول الاستدامة للمقاولين وأصحاب المصلحة بالمشاريع، لاستعراض التقنيات والأنظمة التي تدعم الخفض الجماعي للانبعاثات، مع تعزيز فهم ممارسات الاستدامة المتطورة واللوائح والمعايير المعمول بها.

الطاقة **النظيفة**

تركز استراتيجية شركة الدار للطاقة النظيفة على خفض الانبعاثات التشغيلية من خلال دمج مصادر الطاقة المتجددة، والحصول على شهادات عالمية توثق كفاءة أدائنا. وتُعد هذه المبادرات ركيزة أساسية في خارطة طريقنا نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري، وتجسد كيفية تحويل طموحاتنا إلى نتائج ملموسة

شهادات الطاقة النظيفة

تعمل شركة الدار على ترسيخ مبادئ تبني الطاقة النظيفة في كامل أنشطة محفظتها، ليس فقط لخفض الانبعاثات، بل لترسيخ المرونة وتقليل تكاليف التشغيل كذلك. وتجمع منهجيتنا بين توليد الطاقة المتجددة في المواقع وشراء الطاقة النظيفة من خلال حلول معتمِدة على السوق، ما يضمن المضي قدمًا نحو مستقبل منخفض الكربون.

وتوثق الشركة استهلاكها للكهرباء ضمن النطاق 2 المعتمد على السوق باستخدام شهادات الطاقة النظيفة الصادرة بموجب برنامج شهادات الطاقة النظيفة في أبوظبي. يخضع هذا البرنامج لتنظيم دائرة الطاقة في أبوظبي، وتنسيق شركة مياه وكهرباء الإمارات، وتديره منصة إيفيدنت (Evident). وتتوافق شهادات الطاقة النظيفة مع المعيار الدولي لشهادات الطاقة المتجددة (I-REC Standard)، وتمثل الخصائص البيئية للكهرباء المُولدة من مصادر الطاقة النظيفة.

وستوثق الدار انبعاثاتها ضمن النطاق 2 الناتجة من استهلاك الكهرباء والمياه المبردّة لعام 2025 من خلال شهادات الطاقة النظيفة، استمرارًا للنهج الذي تطبقه منذ عام 2022. وفي حين يظل تركيزنا الأساسي منصبًا على تقليل استهلاك الطاقة من خلال تحديث المباني والأنظمة، توفر شهادات الطاقة النظيفة آلية إضافية معتمدة على السوق لاحتساب الانبعاثات المتبقية بموثوقية وإثبات التزامنا بتبني حلول الطاقة النظيفة

نجحنا في توليد 358,062 كيلوواط ساعة من الطاقة الشمسية في مواقع الإنشاء التابعة لنا خلال عام 2025

توسيع نطاق استخدام الألواح الشمسية الكهروضوئية

واصل برنامجنا لتوسيع أنظمة الطاقة الشمسية الكهروضوئية التقدم خلال عام 2025، حيث اكتملت أعمال التصميم وحصل عدد من المواقع على الموافقات التنظيمية. وتمثل هذه الخطوات مرحلة تحضيرية مهمة نحو التنفيذ، دعماً لجهود الدار في دمج الطاقة المتجددة وخفض الانبعاثات مع مرور الوقت. وبمجرد تشغيل هذه المنشآت، ستساهم في تحقيق خفض كبير في الانبعاثات وتوفير في التكاليف، مما يوطد التزامنا الراسخ بالطاقة النظيفة

دراسة حالة

مزرعة الطاقة الشمسية في مشروع سوديك إيست - تعزيز حلول الطاقة النظيفة

في إطار استراتيجيتنا للتخفيف من آثار تغير المناخ والتزامنا بالاستدامة، أطلق مشروع سوديك إيست مزرعة طاقة شمسية بقدرة ٤٩٩ كيلوواط ذروة للتحول نحو الطاقة النظيفة وخفض الانبعاثات الكربونية. وقد صُمم المشروع ليغطي أكثر من ٥٠٪ من استهلاك الطاقة في مرافق كلوب إس (Club-S)، بما يتماشى مع هدف شركة الدار المتمثل في دمج الطاقة المتجددة في العمليات التشغيلية وتحقيق فوائد بيئية ملموسة.

تجسد مزرعة الطاقة الشمسية إمكانية الجمع بين الاستدامة والكفاءة الاقتصادية؛ فمن خلال تقليل الاعتماد على مصادر الطاقة التقليدية، يُتوقع أن يحقق المشروع وفورات كربونية كبيرة مع خفض التكاليف التشغيلية للمرفق. ويعزز هذا الإنجاز التزام شركة الدار بتبني حلول الطاقة النظيفة، ويشكل نموذجًا يُحتذى به لمشاريع الطاقة المتجددة المستقبلية في جميع أنشطة محفظتنا.

أبرز الإنجازات

إجمالي طاقة الألواح: 499 كيلوواط ذروة

القدرة الإنتاجية: بلغ إجمالي الطاقة المنتجة 780.9 ميغاواط ساعة

خفض الانبعاثات: تجنب 446.7 طنًا من انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون سنويًا

تحقيق حوالي 1,8 جنيه مصري **وفورات سنوية في التكاليف**



دراسة حالة

ريادة الطاقة النظيفة المدمجة في الأبنية في مشروع فاي هاب، مصر

تمخّضت فكرة من منظومة الابتكار لدينا عن نهج تحولي في الطاقة المتجددة يتمثل في دمج الألواح الشمسية العمودية في واجهات المباني. وقد تطور هذا المفهوم ليصبح مشروعًا تجريبيًا رائدًا في فاي تاون سنتر، وهو مركز تجاري ومجتمعي حيوي في مصر. صُمم هذا المشروع لتقليل الاعتماد على الشبكة، واستعراض تقنيات الألواح الكهروضوئية المدمجة في الأبنية (BIPV)، وتقديم نموذج قابل للتكرار في المشاريع المستقبلية.

وبعيدًا عن كفاءة الأداء، يبرز المشروع الإمكانات الجمالية لتقنيات الألواح الكهروضوئية المدمجة في الأبنية، ويؤكد التزامنا بالاستدامة القائمة على التصميم الإبداعي؛ إذ تُعد هذه الواجهة رمزًا مرئيًا للابتكار، تدعمها خطط لإطلاق لوحات بيانات لحظية لاستهلاك الطاقة لتعزيز تفاعل السكان. وستشكل النتائج الناجحة لهذا المشروع ركيزة لتكرار التجربة في مبانٍ أخرى داخل مراكز المدن، رمع استكشاف مراحل مستقبلية تشمل تخزين الطاقة بالبطاريات لتعزيز المرونة.

23.5 كيلوواط ذروة

القدرة التقديرية للإنتاج السنوي

نحو 39,000 كيلوواط ساعة

القدرة المركبة

وفي عام 2025، تجسدت هذه الرؤية واقعًا في ضوء الشراكة مع شركة سميت سولار تكنولوجي، لتنفيذ واجهة كهرومغناطيسية من الزجاج الملون والمثلث، مقترنة بنظام طاقة شمسية على الأسطح. ومن المتوقع أن تولِّد هذه الأنظمة مُجتمعة نحو 39 ميغاواط ساعة سنويًا، ما يعزز المرونة في استهلاك الطاقة ويدعم طموحاتنا لتحقيق الحياد الصفري.

كما تجسد هذه المبادرة تكامل مفاهيم الابتكار والتعاون والتميز التقني مع بعضها البعض لتحقيق أثر لافت، مما يجعل من فاي هاب معيارًا لحلول الطاقة النظيفة المدمجة في مشاريع التنمية العمرانية.



كفاءة الموارد **وإدارتها**

يُعد دمج التقنيات الذكية ومبادئ التصميم المستدام ركيزة أساسية في استراتيجيتنا الرامية إلى رفع كفاءة استهلاك الطاقة والمياه إلى أقصى حد في جميع أنشطة محفظتنا. واستنادًا إلى الأسس القوية التي أرسيناها في الأعوام السابقة، انصّب تركيزنا في عام 2025 على توسيع نطاق مبادرات تحديث المباني وتعزيز قدرات المراقبة لتحقيق تحسينات ملحوظة في أداء الموارد.

فكانت أهدافنا لعام 2025 واضحة ومحددة، ألا وهي تحقيق زيادة بنسبة 10% في إعادة تدوير النفايات وتحويلها بعيدًا عن المكبات، وخفض كثافة استهلاك المياه بنسبة 2% في أصولنا الحالية. وقد وجهت هذه الأهداف جميع مبادراتنا، بدءًا من تحسين العمليات وصولاً إلى المشاركة المجتمعية، بما يضمن مواءمة التقدم المحرز مع إطار شركة الدار للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ورؤية نحن الإمارات 2031.

إدارة موارد الطاقة

يُعد برنامجنا لتحديث المباني من بين الأضخم من نوعه في المنطقة؛ حيث يركز البرنامج -الذي انطلق في عام 2021- على تحسين كفاءة استهلاك الطاقة في الأصول المُدرة للدخل، مدعومًا باستثمارات إجمالية تتجاوز 150 مليون درهم إماراتي تشمل 66 أصلاً من أصول المحفظة.

وقد نُفذ البرنامج على ست مراحل، اكتملت آخرها في أواخر عام 2025، بهدف تحقيق خفض في استهلاك الطاقة بنسبة تقارب 21%. وحقق البرنامج حتى الآن نتائج أداء موثقة لثلاثة أعوام متتالية، مسجلاً متوسط خفض بنسبة 21% في استهلاك الطاقة مقارنةً بخطوط الأساس المعتمدة.

ومن خلال الاستعاضة عن وحدات الإنارة التقليدية عالية القدرة بمصابيح LED المتقدمة، نجحنا في خفض استهلاك الكهرباء والحمل المتصل بها إلى حدٍ كبيرٍ، مما تُرجم إلى وفورات واضحة في التكاليف وتقليص جوهري في انبعاثات غازات الاحتباس الحراري.

دراسة حالة

تحسين إنارة الشوارع بتقنية LED في مشروع اليغريا

حققنا تحسنًا ملموسًا في كفاءة الطاقة، حيث انخفض الطلب بمقدار 15 كيلوواط، مع تحقيق وفورات سنوية تقارب 68,400 كيلوواط ساعة من خلال الاستعاضة عن 300 وحدة إنارة شوارع بقدرة 150 واط بمصابيح LED بقدرة 100 واط.

تُترجم هذه المبادرة إلى وفورات مالية تبلغ حوالي 160,000 جنيه مصري سنويًا وفقًا لتعرفة الإنارة العامة الحالية، مع تجنب ما يقرب من 31 طنًا من انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون سنويًا

68,400 كيلوواط ساعة خفض في استهلاك الطاقة السنوي

تجنب 31 طنًا من انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون سنويًا

تحقيق حوالي 160,000 جنيه مصري وفورات سنوية في التكاليف

دراسة حالة

ترقية إنارة الشوارع لتعزيز الكفاءة في مشروع سوديك ويست

حققنا خفضًا جوهريًا في الحمل المتصل بمقدار 42.3 كيلوواط، ووفورات سنوية في الطاقة تقارب 192,900 كيلوواط ساعة، وذلك من خلال الاستعاضة عن 282 وحدة إنارة شوارع بقدرة 250 واط بمصابيح LED بقدرة 100 واط. تساهم هذه المبادرة في توفير حوالي 451,000 جنيه مصري سنويًا من تكاليف الكهرباء بموجب تعرفة الإنارة العامة الحالية، مع تجنب ما يقرب من 87 طنًا من انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون سنويًا.

192,900 كيلوواط ساعة خفض في استهلاك الطاقة السنوي

تجنب 87 طنًا من انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون سنويًا

تحقيق 451,000 جنيه مصري وفورات سنوية في التكاليف

دراسة حالة

نظام استعادة الطاقة في محطة تحلية مياه البحر بالتناضح العكسي (SWRO) بمشروع سيزار

نجحت شركة سوديك في تشغيل محطة جديدة لتحلية مياه البحر بالتناضح العكسي بقدرة 1,000 متر مكعب يوميًا في مشروع سيزار، مُجهزة بتقنية "I-Save" من شركة دانفوس، وهي عبارة عن نظام متساوي الضغط لاستعادة الطاقة، وذلك لإعطاء الأولوية لرفع كفاءة الطاقة على المدى الطويل.

وبدمج هذه التقنية عالية الأداء، تصبح هذه المحطة واحدة من أكثر أصول إنتاج المياه استدامة وتحسينًا لاستهلاك الطاقة لدى سوديك، ما يرسّخ التزامنا بالتميز التشغيلي والعمل المناخي.

219,000 كيلوواط ساعة

خفض في استهلاك الطاقة السنوي

تجنب **99 طنًا من انبعاثات** مكافئ ثاني أكسيد الكربون سنويًا

تحقيق 512,460 جنيه مصري وفورات سنوية في التكاليف

إعادة تدوير المياه والحفاظ عليها

يظل الحفاظ على المياه أولوية قصوى لنا؛ حيث تتيح محطات إعادة تدوير مياه الصرف الصحي في مواقع الإنشاء إعادة استخدام المياه في أعمال التشجير والحد من الغبار، مما أدى إلى زيادة أحجام المياه المُعاد تدويرها من 25.5 مليون لتر إلى 54.9 مليون لتر سنويًا خلال عام 2025. وشملت المبادرات المتقدمة مشاريع تجريبية لاستخدام الفحم الحيوي لتحسين كفاءة الري، وتصاميم المسابح المغلقة التي تحد من التبخر وتدعم الاستخدام على مدار العام، مما يحقق فوائد اجتماعية واقتصادية من خلال تعزيز استفادة المجتمع من مرافق السباحة والترفيه.

ولتعزيز إدارة الموارد، قطعنا شوطًا طويلاً في برنامج العدادات الذكية، الذي بدأت مراحله التجريبية في عامي 2023 و2024، عبر تزويد كافة أبراج سوق أبوظبي العالمي بعدادات متطورة خلال العام الجاري. تسمح لنا هذه المبادرة بالمراقبة اللحظية واتخاذ قرارات مستندة إلى البيانات بشأن استهلاك الطاقة والمياه، بما يدعم هدفنا طويل الأمد المتمثل في تحقيق التغطية الكاملة بالعدادات الذكية بحلول عام 2030.

استكمالاً لجهودنا في إدارة موارد الطاقة، تعمل شركة سوديك على تنفيذ مبادرات إضاءة مُوجهة تهدف إلى الارتقاء بمستوى الكفاءة، وتقليل الانبعاثات الناتجة من العمليات، وتحسين مستويات الراحة خلال الفترات المسائية، بالإضافة إلى الارتقاء بجودة وطابع الشوارع والمساحات العامة والمشروعات متعددة الاستخدامات

مبادرات المستأجرين

كثّفت شركة الدار في عام 2025 جهودها لخفض الانبعاثات الكربونية في جميع أنشطة محفظتها العقارية؛ حيث انتقل برنامج إشراك المستأجرين من التواصل الروتيني إلى نهج أكثر فاعلية، مساهمًا في تبني مستأجري الوحدات التجارية والسكنية ممارسات رفع كفاءة الطاقة وحلول منخفضة الكربون. وتهدف هذه المبادرات إلى تحويل الاستدامة إلى أسلوب حياة عملي ومؤثر لجميع المقيمين في مشاريعنا العقارية.

وانطلاقًا من إيماننا بأن الإصغاء هو الخطوة الأولى نحو تعزيز الثقة والتعاون اللازمَين لدفع عجلة التغيير الحقيقي، أجرينا استبيانات ربع سنوية للمستأجرين وتحليلات آراء العملاء السنوية في عام 2025 التي أسهمت في توجيه مبادرات مثل تركيب محطات شحن المركبات الكهربائية، وتنفيذ أنظمة إدارة الطاقة بالتعاون مع شركة سيمنز، وتوسيع رقعة المساحات الخضراء ومرافق الصحة والعافية.

وتعكس كل خطوة اتخذناها آراء السكان الفعلية، بدءًا من تحديث البنية الأساسية لمواجهة العواصف، وصولاً إلى الارتقاء بمستوى الصالات الرياضية وتحسين أعمال التشجير وتطوير الإجراءات الإدارية مثل شيكات الضمان. كما نحرص على تحري الشفافية في إبلاغ ساكني مجمعاتنا السكنية بخطط العمل المُصممة حسب احتياجاتهم، ليتسنى لهم متابعة التقدم الذي نحرزه لحظة بلحظة.

وبالتوازي مع ذلك، نواصل جهودنا الحثيثة لتأصيل ثقافة المسؤولية البيئية المشتركة؛ ففي ظل الفعاليات المجتمعية وحملات التوعية والتواصل المستهدف، نشجع على الحفاظ على الطاقة وكفاءة استهلاك المياه وتقليل النفايات وتبني ممارسات الاستدامة الشاملة. ولا تقتصر هذه المبادرات على تعزيز المشاركة فحسب، بل تشجع السكان والشاغلين على المشاركة في ابتكار حلول تلبي احتياجاتهم، فيكون لها عظيم الأثر في تعزيز شعورهم بالمسؤولية والتأثير الجماعي.

كما قدمنا برنامجًا شاملاً للمشاركة في جميع أنشطة محفظتنا التجارية، لدعم مستأجري مراكز التسوق في تحسين فرز النفايات، وتقليل التلوث، ودمج الممارسات التشغيلية المسؤولة. واستفدنا من جلسات التوعية، والإرشادات التشغيلية، والدعم المباشر، في تعزيز التوافق مع تطلعات الاستدامة وحسنّا أداء إدارة النفايات في ياس مول وغيره من المنشآت.

الاقتصاد **الدائري**

تواصل شركة الدار تعزيز مبادئ الاقتصاد الدائري في جميع مراحل دورة حياة المباني، من خلال نهجنا متعدد الجوانب لإدارة النفايات وتبني مفهوم الاقتصاد الدائري في التعامل مع الموارد. ففي عام 2025، لم نكتفِ ببذل الجهود الأساسية بل تجاوزناها بمراحل لنحقق أثرًا ملموسًا؛ حيث عملنا على تقليل النفايات وتقديم حلول مبتكرة لإعادة رسم مسار إدارة الموارد.

كما حرصنا على توسيع شراكاتنا لمواجهة التحديات الناشئة، على النحو الآتي:

جمع النفايات الإلكترونية وإعادة توزيعها

بالتعاون مع مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية وشركة إيسيكليكس، تم جمع النفايات الإلكترونية من المجمعات السكنية والمدارس والمكاتب، ثم تجديدها والتبرع بها للمدارس المحتاجة؛ مما ساهم في تحويل النفايات إلى فرص.

برنامج يلا نحوّلها الذي أطلقته شركة نضيرة

نواصل توسيع نطاق إعادة التدوير الرقميةوالمجتمعية من خلال الأكياس المرقّمة بالباركود وعمليات الإرجاععبر التطبيق، والتي تشمل الآن سبعة من مجمعات الدار السكنية. يحفز البرنامج السكان على فرز وإرجاع المواد القابلة للتدوير، مما يدعم أجندتنا للاقتصاد الدائري ويساهم في جهود تحويل النفاياتبعيدًا عن المكبات في مشاريع محفظتنا العقارية.

المبادرة الوطنية للحد من فاقد وهدر الغذاء "نعمة"

تعتز الدار بدعمها لمبادرة نعمة، المبادرة الوطنية للحد من فاقد وهدر الغذاء في دولة الإمارات، حيث تتضافر جهودنا في مجمعاتنا السكنية وشركاتنا التابعة لمكافحة هدر الطعام وترسيخ عادات استهلاك أكثر استدامة.

وفي أصولنا الفندقية، يُعاد توزيع فائض البوفيه غير المُستهلك من خلال برنامج إنقاذ الغذاء التابع لمبادرة "نعمة"، مما يوفر وجبات للعمال خلال شهر رمضان. وفي ياس مول، تعمل مبادرة ريبليت (Replate) المستمرة على مدار العام على تحويل الفائض من موردي الأغذية والمشروبات إلى ثلاجة مجتمعية، لضمان مشاركة الطعام بدلاً من التخلص منه. وفي عام 2025، ساهمت فِرق العمل في فنادقنا بتقديم بيانات مستمدة من العمليات لأول دراسة مرجعية لفقد وهدر الغذاء في دولة الإمارات، مما ساعد في صياغة معيار وطني لتتبع الهدر وتقليله.

وبالشراكة مع مبادرة "نعمة"، استضفنا النسخة الثانية من فعالية الفناء في مجمع المنيرة السكني، التي استعرضت أول دراسة مرجعية في الدولة حول فقد وهدر الغذاء، وشجعت الأسر على المشاركة في هذا الجهد الوطني. ومن خلال إشراك السكان مباشرةً، ساعدت الفعالية في بناء وعي جماعي وإرساء معايير جديدة حول الاستهلاك المسؤول.

وفي شركاتنا التابعة، نواصل دمج مبادئ مبادرة "نعمة" في العمليات اليومية من خلال التوعية، وتحسين ممارسات فرز النفايات، وتمكين السكان والمستأجرين والشركاء من المشاركة في تقليل هدر الطعام. وفي إطار هذا التعاون، نسعى إلى تحويل الطموح الوطني إلى أثر ملموس على أرض الواقع في جميع مجمعاتنا السكنية.

المواد المستدامة والتصميم الدائري

تحرص الدار على تجربة حلول مبتكرة تراعي مبادئ الاقتصاد الدائري، وفي مقدمتها الفحم الحيوي؛ إذ شرعنا في مبادرة تجريبية لاختبار قدرة الفحم الحيوي على تعزيز جودة التربة وتقليل الاحتياجات من مياه الري والأسمدة. تعكس هذه المبادرة التزامنا باستكشاف ممارسات تنسيق الحدائق المستدامة التي تحقق فوائد بيئية طويلة الأمد.

96%
من نفايات البناء أعيد تدويرها في المشاريع الأخرى (متجاوزةً هدف 2025 البالغ 80%)

تحويل الخُردة إلى وسائل حماية في مشروع بلغيلم

تجسد مشاريع مثل مشروع بلغيلم نموذجًا إبداعيًا لإعادة الاستخدام، حيث تم تحويل نحو 5% من النفايات الخشبية إلى مواد للتوعية بممارسات السلامة.





5%
من النفايات الخشبية جرى تحويلها إلى مواد للتوعية بممارسات السلامة

دراسة حالة

تقنية شركة لين (LAYN) للطباعة الخرسانية ثلاثية الأبعاد – دفع عجلة الابتكار في قطاع الإنشاءات

غالبًا ما تتسبب القوالب التقليدية المُستخدمة في العناصر الخرسانية غير الإنشائية، مثل المقاعد وأحواض النباتات وسلال المهملات والأجنحة الصغيرة، في عدم كفاءة العمليات التشغيلية. ولطالما كانت فترات التوريد الطويلة وهدر المواد الكبير الناتج من قوالب الصّب أحادية الاستخدام ومحدودية مرونة التصميم تشكّل تحديات مستمرة في أساليب البناء التقليدية. وللتصدي لهذه التحديات، عقدت سوديك شراكة مع شركة لين المصرية الناشئة، لتقديم نهج جذري ومبتكر في تصنيع الخرسانة مسبقة الصب يجمع بين الاستدامة والسرعة وحرية التصميم.

اعتمد هذا التعاون نموذج "العميل المغامر" والتصميم المشترك، مما سمح بالانتقال السريع من مرحلة الفكرة إلى المشروع التجريبي التجاري. كما أُدرجت شركة لين ضمن قائمة موردي سوديك في الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وتلا ذلك ورشة عمل تخطيطية ضمت وحدات أعمال التطوير والمشاريع لرسم خارطة الفرص على المدى القصير والمتوسط والطويل.

ونُفذ أول مشروع تجريبي في مركز مبيعات إيستاون ديستركت القاهرة الجديدة (EDNC)، وتبعه مشروع ثانٍ في قرية جون بالساحل الشمالي. ولترسيخ المعرفة وتوسيع نطاق الابتكار، طورت شركتا سوديك ولين مسامًا في الهندسة المعمارية بالتعاون مع الجامعة الأمريكية بالقاهرة، حيث تلقى 40 طالبًا التدريب على تصميم عناصر مستقبلية مطبوعة ثلاثية الأبعاد مثل الأجنحة والمباني غير الإنشائية.

وقد حققت التجربة فوائد ملموسة؛ حيث انخفض هدر المواد بنسبة تصل إلى 60% مقارنةً بطرق الصب التقليدية، كما اختُصرت دورات الإنتاج من 21-14 يومًا إلى 4-2 أيام فقط، مع تسجيل أسرع زمن للتنفيذ من الطباعة إلى التركيب في أقل من 10 أيام. وأُثبتت كفاءة الأداء بتسجيل قوة ضغط بلغت 44 ميغا باسكال، وهو ما يتوافق مع معايير المتانة المعتمدة.

وإلى جانب المكاسب التقنية، أحدثت المبادرة أثرًا اجتماعيًا يتجلى في تطوير المهارات، وأرست جاهزية تجارية عبر توقيع اتفاقية تقديم خدمات رئيسية، والإدراج في قائمة الموردين، ووضع خارطة طريق واضحة للتوسع. وحظيت هذه الشراكة بتقدير خارجي، حيث رُشحت لجوائز مصر لريادة الأعمال لعام 2025 عن فئة "الثنائي المبتكر".

وبالنظر إلى المستقبل، سينصب التركيز على زيادة سرعة التصنيع ورفع قدرة الطابعات لإنتاج عناصر أكبر حجمًا وصولاً إلى المكونات الإنشائية في نهاية المطاف. ويعكس هذا الابتكار التزام شركة الدار بأساليب البناء الصناعية ومبادئ الاقتصاد الدائري، مما يساهم في تقليل الهدر ورفع الكفاءة مع تعزيز التعاون بين القطاع الصناعي والمؤسسات الأكاديمية.

أبرز النتائج

60% نسبة خفض هدر المواد

دورة إنتاج من 2 إلى 4 أيام

44 ميغاباسكال مقاومة ضغط

40 طالبًا تم تدريبهم



دراسة حالة

الحد من النفايات – الخدمات اللوجستية

في عام 2025، وضع مركز أبوظبي للأعمال مؤشرات أداء رئيسية طموحة للاستدامة، ركزت على تقليل النفايات البلدية ورفع معدلات إعادة التدوير في كامل مشاريع المحفظة، بما يدعم مباشرةً أجندة الدار للاقتصاد الدائري ويتماشى مع أهداف الاستدامة الوطنية لدولة الإمارات.

إلا أن التقييمات الأولية كشفت عن تحديات عدة؛ تمثلت في افتقار المستأجرين للوعي بممارسات إعادة التدوير السليمة، ومحدودية البنية الأساسية لفرز النفايات، وعدم كفاية وضوح البيانات المتعلقة بالنفايات، كما احتاجت الكوادر التشغيلية إلى توجيهات إضافية بشأن سياسة شركة الدار للحد من المواد البلاستيكية المستخدمة لمرة واحدة.

ولمعالجة هذه القضايا، أطلقنا برنامجًا منظمًا لتعزيز إدارة النفايات يرتكز على أربع دعائم أساسية:

الفرز من المصدر
عبر إدخال مسارات مخصصة لإعادة التدوير وتحسين توزيع الحاويات.

تحسين العمليات
من خلال تعزيز مؤشرات الأداء واتفاقيات مستوى الخدمة للمقاولين وربطها بكفاءة إعادة التدوير.

إشراك المستأجرين
لتحفيز تغيير السلوكيات من خلال التواصل الموجه والرسائل التذكيرية.

دقة البيانات
بتطبيق آليات التدقيق والتحقق الشهري لضمان إعداد تقارير موثوقة وجاهزة للاعتماد.

اعتمدت هذه الإجراءات على أطر عمل وضعها فريق استدامة المجموعة، شملت نموذجًا للبيانات الشهرية الموثوقة والجاهزة للاعتماد، وتواصلاً داخليًا يتماشى مع سياسة الدار للحد من المواد البلاستيكية المستخدمة لمرة واحدة. ورُبطت عمليات مراقبة مقاولي النفايات مباشرةً بمتطلبات الفرز وإعادة التدوير، وذلك لضمان تحقيق مبدأ المساءلة على جميع المستويات.

ومنذ نوفمبر 2025، بدأت المبادرة في تحقيق خفض ملحوظ في النفايات البلدية وتحسين معدلات إعادة التدوير في جميع أصول مركز أبوظبي للأعمال. وأدت مسارات إعادة التدوير المخصصة وتشديد الرقابة على المقاولين إلى تحسين العمليات التشغيلية، في حين ساهمت حملات إشراك المستأجرين في رفع مستوى الامتثال لممارسات فرز النفايات.



عمليات الاستحواذ **المستدامة**

لطالما ارتكزت استراتيجية الاستحواذ في شركة الدار على التزام راسخ بالاستدامة، يضع الأفراد والمجتمعات والقيمة طويلة الأمد في صميم اهتماماتها. ومن هنا، فإن جميع القرارات الاستثمارية التي نتخذها تكون مدفوعة برغبتنا في تقديم منافع ملموسة لمساهمينا وسكاننا ومستأجرينا، وللمجتمع الإماراتي برمته.

يوفر إطار الاستثمارات المسؤولة لدى شركة الدار القاعدة الأساسية لهذا النهج، حيث يوجه رأس المال نحو المشاريع التي تجمع بين الأداء المالي القوي والاستدامة، وتحقق فوائد اجتماعية وبيئية قياسِيّة. وتُدمج معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في جميع مراحل التدقيق والتحليل الاستثماري، مما يضمن توافق كل قرار مع مسارنا لخفض الانبعاثات الكربونية. وقبل إتمام أي استحواذ، نُجري تقييمات دقيقة لمعايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لتحديد فرص التحسين في مرحلة مبكرة، سواء من خلال عمليات التحديث لرفع كفاءة الطاقة، أو دمج مصادر الطاقة النظيفة، أو إدخال تحسينات تعزز من مرونة الأصول وقيمتها المستدامة.

ولتعزيز هذه الركائز، تخضع جميع عمليات الاستحواذ لقواعد حوكمة صارمة وممارسات أخلاقية رفيعة. فنحرص على عقد مشاورات منتظمة مع الجهات الحكومية والجمعيات النسائية والمجتمعات المحلية، للحفاظ على حوار مفتوح ودمج آراء أصحاب المصلحة في عملية اتخاذ القرار. يضمن هذا النهج الشفاف والشمولي توافق كل عملية استحواذ مع إطار عمل الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لدى شركة الدار وأهداف الاستدامة الوطنية لدولة الإمارات، مع دعم جودة الحياة المستدامة في محفظتنا العقارية.

وبمجرد الاستحواذ على الأصول، تصبح الاستدامة التشغيلية حجر الزاوية في إيجاد القيمة؛ حيث تستفيد الأصول المُستحوذ عليها من تقنيات كفاءة الطاقة، وأنظمة المراقبة المتطورة للخدمات، وبرامج إشراك المستأجرين التي تشجع على الاستهلاك المسؤول والوعي التشغيلي. وتساهم هذه التدابير في تعزيز الكفاءة، وتقليل الأثر البيئي، وتحسين تجربة المستأجرين، مما يجعل الاستدامة جزءًا لا يتجزأ من العمليات اليومية منذ البداية.

وأخيرًا، يتمحور نهجنا بشكل أساسي حول العملاء، فلا يقتصر على الامتثال للأنظمة فحسب، بل يحرص على تقديم قيمة حقيقية لساكني مجمعاتنا السكنية والعاملين فيها. كما أننا نضع الشمولية وسهولة الوصول والأثر الاجتماعي على رأس سلم أولوياتنا في جميع الأصول الجديدة، لضمان مساهمة عمليات الاستحواذ في تهيئة بيئات آمنة ومترابطة تتيح للسكان والمستأجرين فرص الازدهار.

عمليات الاستحواذ الاستراتيجية الدافعة لعجلة النمو المستدام

واصلنا مسيرة عمليات الاستحواذ الاستراتيجية التي ترسّخ التزامنا بالنمو المستدام، وتساهم في تنويع مصادر الدخل، وتقوية البنية الأساسية الصناعية واللوجستية في أبوظبي. تدعم هذه الاستثمارات جهودنا الرامية إلى إيجاد قيمة طويلة الأمد وتحقيق المرونة التشغيلية، حيث تخضع كل فرصة استثمارية لعملية فحص دقيقة وفق معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

أصول مجمع "المركز" الصناعي

استحوذنا على أصول مستودعات وصناعات خفيفة من شركة الواحة كابيتال مقابل 528 مليون درهم، مما أضاف 180,000 متر مربع من المساحات الصافية القابلة للتأجير في منطقة اقتصادية خاصة. ويتميز المجمع بنسبة إشغال شبه كاملة ومرافق معيارية صُممت لضمان الكفاءة والقدرة على التكيف.

الأصول اللوجستية في مناطق خليفة الاقتصادية أبوظبي (كيزاد) من مجموعة موانئ أبوظبي

نجحنا في شراء منشأتين بمواصفات مؤسسية بقيمة 565 مليون درهم ضمن مناطق خليفة الاقتصادية أبوظبي (كيزاد). تشمل هذه الأصول مركزًا لتنفيذ طلبات التجارة الإلكترونية مؤجرًا لشركة نون، ومصنعًا للألياف البصرية مؤجرًا لشركة إيماتيل، بمساحة بنائية إجمالية تبلغ 136,000 متر مربع وارتباط مباشر بميناء خليفة وقطارات الاتحاد. يمثل هذا الاستحواذ محطة بارزة في استراتيجية شركة الدار لتوسيع منصتها اللوجستية والصناعية في دولة الإمارات، عبر أصول ذات مواقع استراتيجية وإشغال طويل الأمد، مما يضمن تحقيق عوائد مستقرة.

إضافة 180,000 متر مربع من المساحات الصافية القابلة للتأجير في مجمع "المركز" الصناعي

شراء منشأتين في مناطق خليفة الاقتصادية أبوظبي (كيزاد)



الطبيعة **والتنّوع البيولوجي**

تَجَّسد التزام شركة الدار تجاه الطبيعة والتنوع البيولوجي هذا العام من خلال سلسلة من المبادرات الطموحة والشراكات الاستراتيجية، بالتزامن مع تعميق دمج مبادئ الإدارة البيئية المسؤولة في جميع مراحل التطوير والعمليات. وقد صِيغت جهودنا من منطلق قناعتنا الراسخة بأن شركة الدار تحظى بمكانة فريدة تتيح لها حماية الموائل الطبيعية في المجتمعات والبيئات التي تعمل فيها.

وتعتز الشركة بشراكتها الرسمية في المؤتمر العالمي للحفاظ على الطبيعة التابع للاتحاد الدولي لحماية الطبيعة لعام 2025، حيث عكست مشاركتنا التزامنا بحماية التنوع البيولوجي وطموحنا لبناء وجهات مستدامة ومجتمعات مزدهرة ومستقبل أكثر إشراقًا ومرونة للجميع.

ونطمح دائمًا لتجاوز حدود الامتثال القانوني، ساعين نحو إقامة شراكات طوعية وتبني أفضل الممارسات التي تضع معايير جديدة لقطاع الإنشاءات. وفي إطار شراكتنا مع جامعة نيويورك أبوظبي، نعكف حاليًا على تحليل جودة الهواء وحركة الغبار لتوسيع نطاق مراقبتنا البيئية وتعزيز مرونتنا المناخية. وقد حدد هذا البحث المعايير الحرجة لجودة الهواء ورسم خرائط لحركة الغبار، ما ساهم في وضع تدابير التخفيف واستراتيجيات التصميم التكيفي. كما اعتُمِدَت التقارير الفنية وقواعد البيانات الناتجة من هذا التعاون كمراجع في الإرشادات الداخلية، ووفرت الدعم لمبادرات الترميم والمراقبة المستمرة.

وخضعت جميع المشاريع الجديدة لعمليات تقييم الأثر البيئي الشاملة وحصلت على موافقات هيئة البيئة - أبوظبي، ويسعدنا أن دراساتنا حول النباتات والحيوانات المحلية باتت تسهم حاليًا في صياغة تدابير أشمل في مجالات الترميم والتخفيف من الآثار. واعتمدت جميع المباني المُصممة في عام 2025 تنسيق حدائق يدعم التنوع البيولوجي، وذلك بتسليم أكثر من 30 مشروعًا تعتمد هذا المعيار كعنصر أساسي فيها.

دمج التنوع البيولوجي في تخطيط مشاريع التنمية

ترتكز استراتيجية شركة الدار للتنوع البيولوجي على التعاون مع الجهات البيئية الرائدة والمنظمات العلمية المرموقة. وتدعم أداة البوابة البيئية (Enviroportal)، التي طورتها هيئة البيئة – أبوظبي، عمليات الفحص البيئي في المراحل المبكرة عبر تحديد الموائل الحساسة والقيود البيئية، مما يساعد في توجيه التخطيط المسؤول لاستخدام الأراضي والتطوير.

وبالتعاون الوثيق مع هيئة البيئة – أبوظبي نسخّر هذه الأداة لتحديد الموائل الحيوية ونشارك هذه البيانات مع فِرق التطوير لترشيد استخدام الأراضي والحد من الآثار التشغيلية.

ولا تقتصر جهودنا على مجرد الالتزام بالمعايير، بل نتجاوز ذلك لنقود حراكًا حقيقيًا يوجه الاستثمارات نحو البحث والترميم والمشاركة، صونًا للتنوع البيولوجي وإرساءً لبيئة مستدامة ومزدهرة على نطاق عالمي. ويأتي انضمامنا لتعهد شركاء مبادرة القرم أبوظبي لتأصيل هذا الالتزام، ويدعم الأولويات الوطنية للتنوع البيولوجي من خلال أنشطة البحث والحماية التي تحقق نتائج بيئية ملموسة.

المشاركة في المؤتمر العالمي للحفاظ على الطبيعة والريادة العالمية

اطلعت الدار في عام 2025 بدور فاعل في إحدى أهم الفعاليات العالمية لحماية الطبيعة لهذا العِقد، وهي المؤتمر العالمي للحفاظ على الطبيعة التابع للاتحاد الدولي لحماية الطبيعة، والذي استضافته أبوظبي للمرة الأولى. جمع المؤتمر أكثر من 10,000 مشارك من الحكومات والأوساط الأكاديمية والمجتمع المدني ومنظمات الشعوب الأصيلة والمجموعات الشبابية والقطاع الخاص، لرسم أجندة حماية الطبيعة العالمية للسنوات العشرين القادمة.

وبصفتها راعيًا للمؤتمر، أكدت شركة الدار دعمها لطموح دولة الإمارات في وضع الطبيعة في صميم عملية التنمية واتخاذ القرار، مما يعزز دور الدولة كمنصة عالمية للريادة البيئية.

وساهم المؤتمر في توطيد شراكات الدار مع كبرى منظمات حماية البيئة، مؤكدًا تبني النهج العلمي في حماية التنوع البيولوجي في جميع النظم البيئية البحرية والساحلية.

شارك طلاب من الدار للتعليم في حلقات عمل أتاحت لهم الاطلاع على علوم الحماية ونقاشات السياسات وأحدث الممارسات، في مشاركة تجسد الالتزام بإعداد الجيل القادم من حماة البيئة.

دراسة حالة



الدار وجمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة: حماية متنزه السعديات البحري الوطني

في يناير 2025، عززت شركة الدار شراكتها مع هيئة البيئة – أبوظبي وجمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة لحماية النظم البيئية القريبة من الشواطئ في متنزه السعديات البحري الوطني، الذي يعد واحدًا من أهم البيئات البحرية ذات القيمة البيئية في أبوظبي.

دعمنا من خلال هذه الشراكة إجراء تقييم شامل للموائل البحرية والساحلية، مما ساهم في وضع أساس علمي متين لتوجيه جهود الحماية طويلة الأمد، والتخطيط للمرونة المناخية، والاضطلاع بدور مسؤول في التنمية الساحلية. يسهم هذا البرنامج في حماية النظم البيئية والأنواع المهددة بالانقراض، مع دمج معايير التنوع البيولوجي في قرارات شركة الدار ذات الصلة بالمشاريع الساحلية، اعتمد نجاح البرنامج على نهج تشاركي يضع المجتمع في صميم التنفيذ، عبر إشراك السكان وفئة الشباب في أنشطة ميدانية مباشرة، وقد أسهم ذلك في ترسيخ مفهوم المسؤولية الجماعية لحماية النظم البيئية البحرية، ودعم التحول نحو سلوكيات أكثر استدامة.

وساهمت النتائج كذلك في صياغة توصيات محددة لمعالجة الضغوط البشرية على الموائل البحرية، للارتقاء بمستوى الممارسات البيئية في المشاريع الواقعة على الواجهات البحرية. وتضع هذه الإجراءات مُجتمعة متنزه السعديات البحري الوطني كنموذج رائد للحماية البحرية المتكاملة، حيث يحقق التوازن بين التنمية والحماية والقيمة المجتمعية.

وتتيح الشراكة مع جمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة لشركة الدار تجاوز حدود الامتثال، ودمج البحث العلمي والتعاون والرعاية طويلة الأمد في منهجيات التخطيط والبناء والتشغيل التي تتبناها الشركة.

WWF

المرونة المناخية **والتكيف البيئي**

مع تزايد تأثير المخاطر المناخية على طرق بناء المدن وتشغيلها، تدرك شركة الدار أن المرونة والتكيف هما الركيزتان الأساسيتان لحماية القيمة وتحقيقها على المدى الطويل. ويتمثل دورنا كمطور عقاري في استباق هذه المخاطر والتخفيف من آثارها، عبر دمج اعتبارات المخاطر المناخية في جميع مراحل دورة حياة الأصول.

ويركز نهجنا على تصميم وجهات تظل آمنة ومريحة وملائمة للعيش على مدى عقود؛ ويتماشى ذلك مع خطة هيئة البيئة - أبوظبي للتكيف مع تغير المناخ لقطاع البيئة (2050-2025)، والتي توفر خارطة طريق قائمة على الأسس العلمية لتعزيز مرونة الإمارة تجاه تداعيات المناخ، مع التركيز على الأمن المائي وصحة النظم البيئية ورفاهية المجتمع.

وتُخطط اعتبارات المرونة المناخية بما في ذلك درجات الحرارة القصوى ومخاطر الفيضانات وتدابير التخفيف الخاصة بكل موقع مسبقًا وتُدمج في البرامج والخطط الزمنية، بحيث نتأكد من تسليم مشاريعنا وهي جاهزة لظروف التشغيل طويلة الأمد.

وتشمل هذه الابتكارات دمج مبادئ التصميم الحضري المقاوم للحرارة، واستراتيجيات التبريد السلبي، وتقييمات مخاطر الفيضانات، والبنية الأساسية المستجيبة للمناخ في المشاريع الجديدة، مع تعزيز مرونة أصولنا الحالية تدريجيًا. ومن خلال التخطيط اليوم لدرجات الحرارة المرتفعة والظواهر المناخية القصوى، فإننا نحد من المخاطر التشغيلية طويلة الأمد، ونحمي أداء الأصول، ونعزز جودة حياة مستأجرينا.

وتأسيسًا على ذلك، نفذت الشركة في عام 2025 تخطيط المرونة المناخية في ثلاث مخططات رئيسية، تغطي مساحة إجمالية قدرها 29 مليون متر مربع؛ وتشمل هذه المخططات جزر ياس والفاهد، ومشاريع هيفن، وأثلون، وذا وايلدز

دراسة حالة

تهيئة المساحات الخارجية لمواجهة المستقبل مع إنفيمت (Envimet)

تُعد مخاطر الإجهاد الحراري من أبرز المخاطر المناخية المادية التي تواجه المجمعات السكنية والأصول العقارية في المنطقة. ومن خلال ربط الظروف الحرارية الخارجية بمدى تأثيرها على الطلب على طاقة التبريد، تهدف دراسة إنفيمت إلى الربط بين راحة الأفراد والمرونة التشغيلية والأداء على المدى الطويل.

وفي دولة الإمارات، تحدد الظروف الخارجية مباشرةً كيفية استخدام السكان لأحيائهم والاستمتاع بها، سواء في المشي أو ركوب الدراجات أو التواصل الاجتماعي أو قضاء الوقت في المتنزهات والأماكن العامة. ومن خلال تقييم مستويات الراحة في المساحات الخارجية في ظل سيناريوهات المناخ المستقبلية، توفر لنا الدراسة رؤى مستندة إلى الأدلة حول الأماكن والأوقات التي قد تصبح فيها هذه المساحات غير مريحة مع ارتفاع درجات الحرارة، وأفضل التدخلات في التخطيط الرئيسي والتصميم التي يمكنها معالجة هذه المشكلة.

ستساهم هذه النتائج في صياغة المخططات الرئيسية والتصاميم التفصيلية المستقبلية، مثل تحديد مواقع وكثافة المساحات الخضراء والغطاء الشجري، ومسارات المشاة المظللة، والمواد المستخدمة في المرافق العامة، واستراتيجيات تنسيق الحدائق، بما يضمن استمرارنا في تقديم بيئات خارجية تظل صالحة للاستخدام وجذابة وتركز على جودة الحياة. ويدعم هذا النهج هدف شركة الدار في تطوير أصول تحافظ على جاذبيتها وعمليتها وفعاليتها حتى مع ارتفاع درجات الحرارة، وذلك للإسهام في الحد من مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية وانخفاض معدلات استخدام المساحات الخارجية بمرور الوقت.



تحقيق قيمة
اجتماعية

نؤمن في الدار بأن التقدم الحقيقي لا يُقاس بالعوائد المادية فحسب، بل بالأثر الإيجابي المستدام الذي نتركه في حياة الأفراد والمجتمعات. وخلال عام 2025، نجحنا في ترسيخ مكانتنا كشريك موثوق في صياغة ملامح مجتمع أكثر شمولاً، وقدرة على التكيّف، وحيوية.

إن جهودنا في دعم المنظومات التعليمية والثقافية، وتعزيز جودة الحياة، وفتح آفاق الفرص الاقتصادية، تنطلق من فلسفة راسخة مفادها: "إن ازدهارنا مرآة لتطور مجتمعاتنا".

39 تطوير الوجهات وتحقيق القيمة للعملاء

44 التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي

54 التنمية الاجتماعية والاقتصادية

59 تمكّين موظفينا



تطوير الوجهات **وتحقيق القيمة للعملاء**

تطوير الوجهات برؤية هادفة

تتجاوز فلسفة الدار في التخطيط العمراني حدود تشييد المباني لتصل إلى بناء مجتمعات متكاملة ومزدهرة. نركز في تصاميمنا على مبدأ "الشمولية"، حيث نمنح الأولوية للمساحات الخضراء، ومرافق الصحة العامة، والمزايا التي تلبي احتياجات الأفراد في مختلف مراحلهم العمرية. ومن خلال سعينا الدائم للحصول على شهادات "فيتويل" "Fitwel" العالمية والتركيز على معايير سهولة الوصول، نضمن أن مشاريعنا لا تعزز الرفاهية والترابط المجتمعي فحسب، بل تحقق القيمة المستدامة التي تعود بالنفع على المقيمين والمجتمع بأسره.

التخطيط والتصميم المُراعيان للتغيّر المناخي

على مستوى المخطط الرئيسي، تحرص الدار على بناء مجتمعات تشجع النشاط الخارجي والتفاعل الاجتماعي رغم التحديات المناخية. وتستند تخطيطات المساحات الخضراء، واستراتيجيات التظليل، والتخطيط المكاني إلى دراسات دقيقة للمناخ والمرونة البيئيّة، مما يُطيل ساعات الاستمتاع بالمرافق العامة الخارجية في أجواء مريحة للمقيمين.

تنسيق المواقع كبنية أساسية وظيفية

وتجري الدار دراسات مستمرة حول دور التشجير في خفض درجات الحرارة، وتحسين الراحة الحرارية في الهواء الطلق، ودعم جودة الهواء؛ مما يوفر بيئات آمنة للمشي، ويُثري تفاصيل الحياة اليومية للمجتمع.

تصميم مجتمعات حيوية ومترابطة

تمنح مخططاتنا الرئيسية الأولوية لسهولة التنقل سيرًا على الأقدام وتقليل الاعتماد على المركبات، وذلك من خلال توزيع المرافق الحيوية على مسافات قصيرة، مدعومة بمسارات مظلّلة وحلول تنّقل ذكية. غني عن القول إن هذه الخيارات التصميمية لا تساهم فقط في تعزيز التفاعل الاجتماعي وتشجع أنماط الحياة الصحية، بل ترسخ شعورًا قويًا بالانتماء للمكان.



مبادرة "منازل مُيسّرة.. حياة كريمة"

تواصل الدار دورها الريادي في الارتقاء بجودة الحياة عبر الاستثمار في برامج نوعية لتجديد المنازل وصيانتها، بما يضمن أعلى معايير سهولة الحركة والسلامة والاستقلالية للفئات المستهدفة.

وفي هذا السياق، خصّصت الدار استثمارات بقيمة 2 مليون درهم إماراتي لتجديد المنازل وصيانتها بهدف تحسين الظروف المعيشية للفئات الأكثر احتياجًا

2 مليون درهم إماراتي
استثمارات خُصصت لمبادرات نوعية تهدف إلى تهيئة وتطوير المنازل السكنية

وقد ركزت المبادرة الأولى، التي نُفذت بالشراكة مع وزارة الطاقة والبنية التحتية (تحت مظلة برنامج الشيخ زايد للإسكان)، على دعم المواطنين من كبار السن من خلال أعمال تجديد وصيانة شاملة لمنازلهم. وقد أثمرت هذه المبادرة عن تجديد أربعة منازل بالكامل في رأس الخيمة، مما وفر بيئة سكنية أكثر أمانًا وراحة تحفظ الكرامة وتعزز الرفاهية.

أما المبادرة الثانية، والتي نُفذت بالتعاون مع هيئة المساهمات المجتمعية "معًا"، ومؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم، فتهدف إلى إجراء تعديلات إنشائية للمنازل لتناسب احتياجات أصحاب الهمم وكبار السن.

وحتى الآن، أتمت الدار تجديد 15 منزلاً، ويجري حاليًا تقييم وجدولة منازل إضافية مع توسع البرنامج.

15 منزلاً
تم تحسينهم وتعديلهم لتعزيز سهولة الوصول

وتشمل هذه التعديلات تركيب منحدرات، ومرافق صحية مجهزة بالكامل، وتقنيات تعزز حرية الحركة والاستقلالية للمستفيدين وعائلاتهم.

ومن خلال هذه المبادرات، تسخّر الدار خبراتها الثرية كمطوّر عقاري لإحداث أثر اجتماعي ملموس ومستدام، مساهمةً في بناء مجتمعات أكثر شمولاً ومراعاةً لكافة الأعمار في دولة الإمارات.



الإسكان الميسّر

يُمثل توفير السكن الميسّر ركيزة جوهرية في استراتيجيتنا التنموّية. واستجابةً للطلب المتنامي، نتبنى منهجية مبتكرة في إنشاء مجمّعات سكنية متكاملة، تعتمد على تقنيات البناء المعياريّ والتصنيع المُسبق، جنبًا إلى جنب مع التصميم المستدام. وتتيح لنا هذه الحلول الهندسية تسريع وتيرة التسليم ورفع كفاءة دورة حياة الوحدات، بما يضمن لشركة الدار الحفاظ على معايير استثنائية لجودة الحياة، مع ضمان بقاء أسعار الوحدات السكنية في متناول المقيمين.

ويتعزز هذا الالتزام عبر نموذجنا التشغيلي الذي يعتمد على "التطوير بغرض الاحتفاظ بالأصول"؛ حيث نهدف من خلال الاحتفاظ بملكية الوحدات المؤجرة إلى حماية مستويات الأسعار وضمان استدامتها، وتجنّب المضاربات العقارية من الملاك الأفراد. ويضمن هذا النهج استمرارية جودة الخدمات واستقرارها مع تطور المجمّعات السكنية.

تُعد المشاريع الكبرى، وفي مقدمتها مشروع "الريمان"، تجسيدًا عمليًا لوعودنا؛ حيث سيطرح المشروع نحو 2,000 وحدة سكنية متنّوعة ضمن بيئة حضرية متكاملة تجمع بين المساحات الخضراء، والمرافق الحيوية. وتلبي المنازل في هذه الفئة احتياجات شريحة متنامية من ذوي الدخل المتوسط، والذي يزيد الطلب على السكن في مختلف أنحاء الدولة.

وتظل الاستدامة عنصراً أساسياً في هذه المشاريع، من خلال دمج الأنظمة الذكية والتقنيات عالية الكفاءة في استخدام الموارد، إلى جانب مبادرات الاقتصاد الدائري ضمن مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل.

الشراكة الاستراتيجية للدار مع معهد العافية العالمي (GWI)

عززت الدار موقعها الريادي في قطاع الرفاه من خلال إبرام شراكة استراتيجية مع معهد العافية العالمي (GWI) ليصبح شريكًا لجغرافيا العافية في الإمارات، لتوفير تحليلات مستقلة مدعومة بالبيانات تعكس تطور منظومة الرفاه الوطنية. وتشكل هذه الشراكة أساس تقرير "جغرافيا الرفاه" الصادر عن معهد العافية العالمي (GWI)، والذي يُظهر أن اقتصاد الرفاه في دولة الإمارات يُعد الأسرع نموًا في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، بقيمة تُقدّر بـ 40.8 مليار دولار أمريكي، مدفوعًا بقطاعات مثل العقارات المعززة للرفاه، والعناية الشخصية، وخدمات السبا.

"نحن ممتنون بشكل خاص للمجموعة، التي تطوّر بعضًا من أكثر مشاريع العقارات المعززة للرفاه ابتكارًا عالميًا، لشراكتها معنا في تسليط الضوء على هذه الرؤى الخاصة بالدولة.

سوزي إيليس
الريس التنفيذي لمعهد العافية العالمي (GWI)



العملاء في صميم أولوياتنا

تتبنى المجموعة نهجًا مؤسسيًا يضع العميل في قلب دورة التطوير والتشغيل، بما يضمن تصميم وتنفيذ مساحات حيوية ومتاحة وملائمة من حيث التكلفة، تعزز جودة المعيشة وتجربة المستخدم عبر كافة تفاصيل الحياة. ويُعد الاستماع إلى متطلبات العملاء ركيزة جوهرية في نهج المجموعة؛ حيث يتيح برنامج «صوت العميل»، من خلال الاستبيانات والمنتديات واختبارات التطبيقات، جمع رؤى شاملة عبر سلسلة القيمة. وتُترجم هذه الرؤى إلى خطط عمل مستهدفة لمعالجة نقاط الضعف بسرعة وكفاءة، مع مشاركة التقدم المحرز بشفافية.

18%
زيادة سنوية في أداء مؤشر صافي نقاط الترويج (NPS) لعام 2025

89/100
معدل رضا العملاء (CSAT) عبر جميع الأصول

قفزة نوعية بنسبة 18% في مؤشر صافي الترويج (NPS) لعام 2025 مقارنةً بالعام السابق.وتعزيزًا لثقافة التميّز، ندير مؤشرات الأداء الرئيسية - مثل مؤشر صافي نقاط الترويج (NPS)، ومؤشر رضا العملاء (CSAT) - عبر منظومة مركزية تخضع لمراجعات دورية من "لجنة تجربة المتعاملين"، كما ترتبط نتائجها ارتباطًا مباشرًا بنظام المكافآت والحوافز للإدارة والموظفين، مما يؤكد على أهمية الارتقاء بتجربة العميل ضمن ثقافتنا التنظيمية. وقد انعكس هذا النهج في عام 2025 بزيادة سنوية بلغت 19% في صافي نقاط الترويج (NPS)، ما يمثل تحسنًا قدره 10 نقاط مقارنة بالعام الماضي.

التجارب الاستثنائية

تنبثق رؤية الدار للتجارب الاستثنائية لعام 2030 من خمسة مبادئ جوهرية لقطاع الضيافة، تُمثل خارطة طريق نسترشد بها في تصميم وتقديم تجارب فريدة تتسم بالدقة والاتساق؛ وهي: العناية بأدق التفاصيل، واستباق الاحتياجات، وبناء علاقات مستدامة، والارتقاء باللحظات الجوهرية، وترسيخ قيم الانتماء.

وتعد هذه التجارب المحرك الاستراتيجي لعملياتنا عبر كافة مراحل رحلة العميل؛ فهي تُرسي معيارًا موحدًا يرتكز على مفاهيم الضيافة الراقية لتحديد كيفية تفاعل الأفراد مع وجهاتنا في كل نقطة اتصال، ضمن قطاعات أعمالنا. إنها التجسيد الحي لرؤيتنا في تفاصيل الحياة اليومية التي تهم عملاءنا، من خلال أساليب الخدمة المتميّزة، والسلوكيات المدروسة، وآليات تقييم الأداء المستمرة التي تضمن تطورنا الدائم. وتكمن القيمة الحقيقية لهذه المنهجية في قدرتها على تعزيز الثقة والولاء وبناء قيمة مجتمعية مستدامة؛ فهي الأداة التي تحول التركيز على العميل من مجرد مؤشرات أداء جافة إلى تجربة حية تعزز الثقة والولاء، وتخلق قيمة مجتمعية بعيدة المدى.

ويتحقق نجاح "التجارب الاستثنائية" من خلال تحديدنا الدقيق للحظات المؤثرة، وتدريب فرق عملنا على تقديمها بكفاءة عالية، والتعلم المستمر من آراء عملائنا عبر مؤشرات قياس صافي نقاط الترويج، ورضا العملاء، بالإضافة إلى الرؤى النوعية. وفي عام 2025، نجحنا في تطوير 130 تجربة استثنائية شملت قطاعات التعليم، والتجزئة، والتطوير العقاري، والمجمّعات السكنية، وإدارة العقارات والتأجير.

تقديم مجموعة من الخبرات الاستثنائية طوال رحلة العميل

الدار للتطوير العقاري وإدارة الأصول

تصيغ "التجارب الاستثنائية" رحلة مالك العقار بالكامل، بدءًا من لحظة استكشاف العقار وشرائه، مرورًا بإجراءات التسجيل والتسليم، ووصولاً إلى العيش والازدهار داخل المجمّعات السكنية. وتُضفي هذه التجارب طابعًا متسقًا مستوحى من كرم الضيافة على اللحظات المحورية، لضمان شعور العملاء بالاهتمام، والترحيب، وبأنهم على دراية تامة بكافة التفاصيل في كل مرحلة.

قطاع التعليم

في الدار للتعليم، تبدأ الرحلة التعليمية منذ اللحظة الأولى للتواصل مع العائلة، حيث نحرص على تقديم تجربة عائلية متكاملة ترافق الطلبة وأولياء أمورهم في كل خطوة. ومن خلال برنامج ترحيبي متطور للعائلات الجديدة، نجمع بين الجولات التعريفية الشخصية، وإرشادات الالتحاق، وفعاليات الاستقبال، بما يهيئ الطلبة لبداية واثقة ويعزز فرص نجاحهم الأكاديمي.

وفي عام 2025، شهد مؤشر صافي ترويج العملاء (NPS) نمواً بنسبة 27% مقارنة بالعام السابق، فيما بلغ مؤشر رضا المتعاملين (87% CSAT). كما واصلت معدلات الاحتفاظ بالطلبة تحسنها عبر مدارس الشبكة، مع أداء متميز في كل من أكاديمية البطين ومدرسة الشهب الخاصة، بما يعكس قوة التجربة التعليمية التي نقدمها وثقة العائلات في منظومتنا التعليمية.

قطاع التجزئة

تركز "التجارب الاستثنائية" في وجهات التجزئة على سهولة الوصول، والراحة، والخدمات التي تستبق احتياجات الزوار. ويُعد في وجهات التجزئة، تُصمَّم التجارب الاستثنائية بما يضع سهولة الوصول والراحة وجودة الخدمة في صدارة الأولويات، مع استباق احتياجات الزوار قبل أن يطلبوها. وتنطلق هذه التجارب من فهم شامل لرحلة الزائر والمستأجر على حد سواء، بدءاً من مرحلة ما قبل التسوق، مروراً بتجربة التسوق داخل الوجهة، وصولًا إلى ما بعد الزيارة. كما تُعزَّز هذه الرحلة من خلال العمليات اليومية المتكاملة والشراكات الفاعلة مع المتاجر والعلامات التجارية.

نؤمن في الدار بأن جوهر النجاح في قطاع التجزئة يكمن في وفي ياس مول، تتجسد هذه المبادئ من خلال توفير ممرات ملائمة للكراسي المتحركة، وغرف هادئة، وموظفين مدرَّبين لدعم أصحاب الهمم، بما مكّن الوجهة من تحقيق اعتماد الوصول الشامل بنسبة 100% من الاتحاد العالمي للإعاقة، وتعزيز مستويات الثقة والولاء لدى قاعدة واسعة ومتنوعة من الزوار.

قطاع الضيافة

تتجسد "تجاربنا الاستثنائية" في كافة الأصول الفندقية التابعة لمجموعة الدار، حيث نبثّ الحياة في تقاليد الضيافة الإماراتية الأصيلة عبر طقوس "السَّنَع" التي تعكس أسمى معاني الحفاوة والكرم، وتُعزز الارتباط الوجداني بالمكان. وفي عام 2025، توجت المجموعة هذا الالتزام بإطلاق مبادرة "كُن كريمًا" في كافة وحدات الأعمال التي ندیرها ذاتيًا؛ لتكون قيم العطاء هي المعيار اليومي والنهج الثابت لفرق عملنا. وضمانًا لاستدامة هذا النهج، نحرص شهريًا على تكريم اللحظات الاستثنائية التي يقدمها موظفونا لضيوفنا، ترسيخًا لثقافة مؤسسية تجعل من الكرم سمةً فارقة لكل تجربة.

تصميم تجارب ولحظات تصنع الفرق

نؤمن في الدار بأن التجربة الاستثنائية هي تلك التي تُصمم بعناية لتكون سلسة، وشخصية، ومتمحورة حول الإنسان. إنها ببساطة أسلوب الدار في ضمان أن تتسم كل استجابة بالوضوح والاهتمام والاتساق؛ أينما كان اللقاء، سواء في مجمّعاتنا السكنية، أو الوجهات التجارية، أو المؤسسات التعليمية، أو مراكز الضيافة، أو عبر منصاتنا الرقمية.

وتلعب التجربة الرقمية دورًا حيويًا في تجسيد هذه الرؤية؛ إذ تعمل منصاتنا مثل "عامرة بأهلها" (Live Aldar) و"هلا الدار" على تبسيط المهام اليومية، بدءًا من تسهيل الوصول إلى الخدمات العقارية وحتى تلقي الدعم الفوري، مما يُقلل الحاجة للزيارات الميدانية ويُنهي المعاملات الورقية. توفر هذه الأدوات للعملاء معلومات موثوقة وفورية، ممهدةً الطريق لرحلة عميل أكثر سلاسة، تحول التفاعل الأول إلى علاقة شراكة وطيدة ومستدامة. وخلف هذه الواجهات البسيطة، تعمل أنظمة متكاملة وعمليات مؤتمتة لتعزيز اتساق الخدمة، مما يضمن معالجة الطلبات بسرعة وأمان.

وإلى جانب القنوات الرقمية، تظل التجارب الواقعية عنصرًا جوهريًا ليشعر المتعامل بـ "بصمة الدار". ففي مختلف مجمّعاتنا السكنية ومشاريعنا، تساهم اللفتات البسيطة والمدروسة في تعزيز شعور المقيمين بالانتماء منذ اللحظة الأولى؛ بدءًا من الترحيب الشخصي المدعوم بتقنية التعرف التلقائي على لوحات المركبات، وصولاً إلى ردهات الاستقبال وهدايا الترحيب عند تسليم الوحدات. وفي وجهاتنا التجارية، تُضفي الميزات المبتكرة مثل حافلات التنّقل المجانية، وتجارب التسوق بدون عناء، وصالات تنسيق الملابس، وأنظمة الإرشاد الذكية، مزيدًا من الراحة والرفاهية على تجربة العميل.

كما تُمثل الخدمة الشاملة والمُيسرة للجميع ركيزة أساسية في عملياتنا، وهي متأصلة منذ المراحل الأولى لتدريب فرق العمل لدينا. ومن خلال "أكاديمية تجربة المتعاملين" للدار، يُشكل المحتوى الخاص بتجارب العملاء الشاملة جزءًا أساسيًا من المنهج التدريبي، مما يضمن أن تكون سهولة الوصول معيارًا أساسيًا لا مجرد إضافة ثانوية. وقد قمنا بتحديث كافة المناهج التدريبية لتتوافق مع أفضل الممارسات العالمية في مجال الشمولية وسهولة الوصول؛ مما يؤهل فرقنا لتقديم تجربة عملاء استثنائية تلبي احتياجات كافة فئات المجتمع بمختلف قدراتهم، وبثقة تامة في كل نقطة اتصال ضمن رحلة العميل. ومن خلال دمج معايير التصميم الشمولي ولغة التواصل الدامجة في برامجنا التدريبية، تضطلع الأكاديمية بدور محوري في تحويل التزامنا بـ "سهولة الوصول" من مفهوم استراتيجي إلى تجارب يوميةعبر كافة قطاعات أعمالنا، مما يجعل وجهاتنا مرحبة، وبديهية الاستخدام، ومصممة خصيصاً لتلبية تطلعات الجميع دون استثناء.

دراسة حالة

أكاديمية تجربة المتعاملين: ترسيخ ثقافة الخدمة المستوحاة من قيّم الضيافة

في مطلع عام 2025، خطت الدار خطوة استراتيجية بإطلاق "أكاديمية الدار لتجربة المتعاملين" بالتعاون مع أكاديمية أبوظبي للضيافة - Les Roche "؛ بهدف غرس ثقافة خدمية ترتكز على أصول الضيافة في كافة قطاعات المجموعة، ودعمًا لاستراتيجية أبوظبي لتجربة المتعاملين. وتستلهم الأكاديمية رؤيتها من قيم الحفاوة الإماراتية الأصيلة، سعيًا لابتكار تجارب استثنائية في كل نقاط التواصل.

شهد عام 2025 طفرة نوعية في برامجنا التطويرية؛ حيث نجحت المجموعة في تقديم برامج تدريبية متخصصة في "تجربة العملاء" شملت 7,777 موظفًا مباشراً وغير مباشر عبر قطاعات المبيعات، وإدارة المجتمعات والمرافق، والتجزئة، والضيافة، والمدارس، مع خطط طموحة لإنشاء مقردائم ومخصص للأكاديمية في جزيرة ياس.



التواصل المجتمعي **والأثر الاجتماعي**

يُعد إطار عمل "الحياة، والانتماء، والاستدامة" حجر الزاوية في فلسفة الدار للتواصل المجتمعي؛ فهو يتجاوز كونه شعارًا ليصبح التزامًا مؤسسيًا ببناء مجتمعات حيوية، تعزز قيم المواطنة والارتباط الوثيق، وتضمن المرونة على المدى الطويل من خلال الابتكار المستدام.

خلال عام 2025، خصصت الدار 18 مليون درهم إماراتي لدعم مبادرات الأثر المجتمعي، بمشاركة 3,087 متطوعًا ساهموا بما يزيد على 13,114 ساعة من العمل التطوعي. وقد دعمت هذه الجهود مجموعة من البرامج التي امتد أثرها ليصل إلى أكثر من 110 آلاف مستفيد في مختلف أنحاء الدولة

18 مليون درهم إماراتي
تم استثمارها في المبادرات الاجتماعية

110,000
مستفيد على مستوى الدولة

الحياة

مجتمعات تفيض بالصحة والسعادة

نكرس جهودنا لتطوير بيئات حاضنة تتيح للأفراد والأسر فرص النمو والازدهار، مع التركيز على جودة الحياة كمعيار أساسي للرفاه والسعادة، بما يضمن لكل فرد التمتع بحياة كريمة ومتكاملة.

- توفير خيارات سكنية ملائمة وآمنة
- بناء مجتمعات تعزز الصحة النفسية والبدنية للأسر
- تيسير الحصول على فرص تعليمية متميّزة

الانتماء

مجتمعات دامجة، يسهل الوصول إليها

نلتزم في الدار بتطوير مساحات حاضنة يشعر فيها الجميع بالتقدير والاندماج، حيث يتوحد الأفراد، من مختلف الأطياف والخلفيات، للعمل على صياغة رؤية مشتركة تعزز قيم الوحدة والترابط المجتمعي.

- تمكين أصحاب الهمم
- إطلاق حملات إغاثية لدعم الفئات الأكثر احتياجًا
- الارتقاء بمعايير الرفاهية والظروف المعيشية للطبقة العاملة

الاستدامة

مجتمعات مرنة ومبتكرة

نضع نصب أعيننا غايةً أسمى تتجاوز حدود البناء التقليدي، لتتمثل في إرساء ركائز مجتمعات مرنة وذات رؤية استشرافية، قادرة على التكيّف مع تحديات المستقبل وتحويلها إلى فرص للنمو. ومن خلال تبني الابتكار كمنهج عمل، والمسؤولية البيئية كالتزام أخلاقي، نضمن لمجتمعاتنا القدرة على الازدهار والاستدامة في ظل المتغيّرات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية المتسارعة.

- دعم وتمكين المشروعات الاجتماعية
- رعاية المواهب الوطنية الإماراتية
- التواصل المجتمعي وتمكين الشباب

الحياة

برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية

يعكس برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية الذي تقدمه الدار التزامنا المستمر بتقديم تعليم عالي الجودة وتعزيز مبدأ تكافؤ الفرص في دولة الإمارات. فمنذ انطلاقه في عام 2022، لم يقتصر دور البرنامج على تقديم الدعم المالي فحسب، بل سعى لى تذليل العقبات أمام المبدعين؛ حيث احتضن أكثر من 65 طالبًا وطالبة، شكّل أصحاب الهمم 16% منهم، مما مكّنهم من التفوق الأكاديمي وتنمية حسّ المسؤولية المجتمعية لديهم في بيئة تعليمية دامجة وشاملة. ومع استمرار تدفق الدفعات السنوية، يمضي البرنامج بخطى واثقة نحو تحقيق هدفه الاستراتيجي المتمثل في دعم أكثر من 100 طالب بحلول عام 2030.

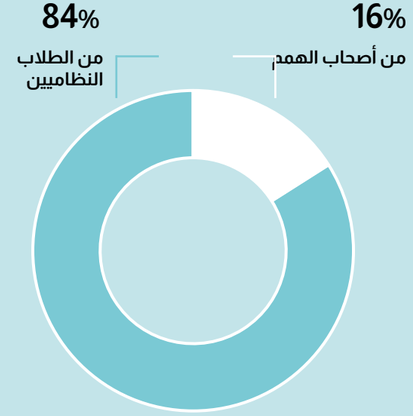
شهد عام 2025 محطة استثنائية في مسيرة "ثرايف"، حيث احتفت الدار بتخريج الدفعة الأولى التي ضمت ستة طلاب من البرنامج. يمثل هذا الإنجاز فصلاً جديدًا ومثمرًا في مسيرة التزامنا بتمكين قادة المستقبل من خلال التعليم الشامل

6
طلاب تخرجوا بنجاح

14
طالبًا جديدًا تم قبولهم في مسارات التعليم العام ضمن طيف واسع من التخصصات الأكاديمية والرياضية والإبداعية

67
طالبًا في المجمل تم قبولهم حتى الآن

برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية





شراكات استراتيجية في "عام المجتمع" لتعظيم الأثر الاجتماعي

تُمثل الشراكات الاستراتيجية لمجموعة الدار القوة المحركّة لتعزيز الأثر الاجتماعي الإيجابي في كافة أنحاء دولة الإمارات؛ فهي الأداة التي تُمكّننا من النفاذ إلى عمق النسيج المجتمعي والاستجابة بمرونة وكفاءة للاحتياجات المتغيّرة. وقد ركز نهجنا خلال عام 2025 على تعميق أواصر التعاون طويل الأمد، وصياغة برامج نوعية تحقق نتائج ملموسة وقابلة للقياس خلال "عام المجتمع".

الدار "ومعًا": ميثاق متجدد لتوسيع نطاق الأثر

في خطوة استراتيجية لعام 2025، عزّزت الدار التزامها طويل الأمد بالمسؤولية المجتمعية من خلال إبرام مذكرة تفاهم تمتد لثلاث سنوات مع هيئة المساهمات الاجتماعية – معًا. وبموجب هذه الاتفاقية، خصّصت الدار استثمارات اجتماعية بقيمة 12.5 مليون درهم إماراتي، تهدف إلى توسيع نطاق البرامج المجتمعية القائمة، وإطلاق مبادرات جديدة تدعم الأجندة الاجتماعية لإمارة أبوظبي.

وعلى مدار العام، عملت الدار على مواءمة برامجها واستثماراتها لتكون رافدًا أساسيًا لرؤية "عام المجتمع"، حيث نجحنا في حشد الطاقات التطوعية، وتوسيع نطاق التواصل المجتمعي، وتهيئة مساحات شاملة تجمع أفراد المجتمع. لقد أثمر هذا التوّجه الاستراتيجي عن تعظيم فاعلية مبادراتنا الاجتماعية، لضمان أن يصب كل مشروع – بدءًا من المنح الدراسية النوعية وبرامج تمكين القوى العاملة، وصولاً إلى تطوير البنية الأساسية الداعمة – في مسار واحد: بناء مجتمع أكثر ترابطًا وازدهارًا.

تأتي هذه الشراكة لترسيخ نطاق مبادراتنا المحورية وتوسيع آفاقها، حيث تشمل مجالات حيوية تتضمن برنامج تفعيل دور الطبقة العاملة، وصندوق "ثرايف" للمنح الدراسية (الذي يُدار حاليًا بتعاون مشترك بين الدار وهيئة "معًا") إضافة إلى صندوق الأثر الاجتماعي. وفي خطوة لتعزيز ثقافة العطاء الرقمي، دمجنا قنوات التبرع عبر منصة "دارنا" للولاء، مما يفتح آفاقًا جديدة للعمل التطوعي بين موظفينا، ويقدم دعمًا عينيًا إضافيًا من الأصول العقارية والخدمية لمجموعة الدار.

وتستند هذه الاتفاقية إلى مسيرة حافلة بالنجاح بين الدار و"معًا"، أثمرت منذ عام 2020 عن تمويل 11 برنامجًا اجتماعيًا رائدًا، استفاد منها أكثر من 2,845 شخصًا، بمساهمات تجاوزت 6.5 مليون درهم إماراتي. وتتجلى ريادة الشركة في هذا القطاع من خلال كونها مستثمرًا اجتماعيًا رئيسيًا في أولى "سندات الأثر الاجتماعي" في دولة الإمارات، وهي المبادرة التي قدمت دعمًا حيويًا لأصحاب الهمم، ومبادرات التوظيف، وبرامج الدعم الأسري.

وعقب الانتهاء بنجاح من استثمارات الدار الأولى في سندات الأثر الاجتماعي، أعادت المجموعة استثمار العوائد المالية لتعزيز الأثر المجتمعي. ونتيجة للكفاءة العالية في إدارة هذه السندات، حققت الدار عوائد بقيمة 3.85 مليون درهم إماراتي، أضيف إليها مساهمة قدرها 150 ألف درهم، ليبلغ إجمالي المبلغ المُعاد استثماره 4 ملايين درهم إماراتي. وقد وُجه هذا التمويل لدعم حملة "معًا من أجل التعليم" التي أطلقتها الدار، والتي تُعنى حاليًا بتجديد مدرسة خليفة بن زايد العربية الباكستانية في أبوظبي، للإسهام في تطوير البيئات التعليمية وتحديث المرافق التربوية، بما يضمن توفير فرص تعلم متميّزة ومستدامة للطلاب.

شراكة الدار وأوقاف أبوظبي

تتجسد رؤية الدار للمسؤولية المجتمعية في شراكتها النوعية مع الهيئة العامة للشؤون الإسلامية والأوقاف لتنفيذ مبادرة وقف عقاري هادفة تجمع بين خلق القيمة على المدى الطويل وإحداث أثر اجتماعي ملموس. وتهدف المبادرة إلى تقديم عروض عقارية ميسّرة وذات قيمة مضافة، مع تخصيص نسبة محدّدة من العوائد لصالح "وقف الحياة"، دعمًا للفئات المجتمعية الأكثر استحقاقًا، وفي مقدمتهم كبار السن وأصحاب الهمم. ومن خلال دمج مبادئ الوقف العقاري ضمن نموذج تطويري مستدام، تنجح هذه المبادرة في إرساء دعائم الرفاه المجتمعي وتحفيز النمو الشامل؛ حيث تُقدم نهجًا قابلاً للتوسع يُحقق عوائد اجتماعية مستدامة، تتماشى بانسجام تام مع الأولويات الوطنية للتنمية.



التوّسع في توفير خيارات سكنية ملائمة وآمنة

استكمالاً لهذا الاستثمار طويل الأمد، أثمرت مذكرة التفاهم التي أبرمناها مع وزارة الطاقة والبنية التحتية عن دعم برنامج الشيخ زايد للإسكان، من خلال توفير مليون درهم إماراتي لتجديد وصيانة منازل سبعة مواطنين إماراتيين من كبار السن الذين لا تشملهم معايير الاستحقاق التقليدية.

تعزيز الوعي الصحي وأنماط الحياة النشطة

خلال شهر رمضان المبارك، أطلقت الدار، بالتعاون مع الجمعية الوطنية لمرض التصلب المتعدد، مبادرة توعوية هدفت إلى تشجيع المشاركة المجتمعية ونشر الوعي حول هذا المرض. وتضمنت الحملة تحديًا مجتمعيًا وعلى مستوى المؤسسة باستخدام تطبيق "ستيبّي" (Steppi)، حيث تنافس المشاركون بناءً على عدد الخطوات المُنجزة. وفي إطار هذه المبادرة، نظمت الدار ندوات حوارية مجتمعية لتسليط الضوء على البرنامج الوطني لمرض التصلب المتعدد، مما ساهم في رفع الوعي المجتمعي وتعميق الفهم بالتحديات الصحية المرتبطة به.

توسيع نطاق الوصول إلى الفرص التعليمية النوعية بالتعاون مع "مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية"

In 2025, في عام 2025، عزّزت شركة الدار بصمتها المجتمعية في قطاع التعليم من خلال عقد شراكات استراتيجية مثمرة مع مبادرات تندرج تحت مظلة "مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية ((MBRGI، حيث دعمت كلاً من مؤسسة "دبي العطاء" ومبادرة "المدرسة الرقمية". وتأتي هذه الخطوة دعمًا للجهود الرامية إلى تيسير الوصول لفرص تعليمية نوعية وشاملة، لا سيما في المجتمعات الأقل حظًا..

ومن خلال شراكتها مع "دبي العطاء"، لعبت الدار دور الراعي الحصري لمبادرة "العودة إلى المدارس"، لينطلق البرنامج في العاصمة أبوظبي للعام الثاني على التوالي، مقدمةً الدعم لنحو 10,000 طالب وطالبة عبر توزيع المستلزمات المدرسية الأساسية.

جسّد تفاعل موظفينا ركيزة جوهرية في تعظيم أثر مبادراتنا المجتمعية؛ حيث شارك أكثر من 500 متطوع من الدار في مشاريع ترميم المدارس وحملات "العودة إلى المدارس". وقد شملت هذه الجهود تحديث مرافق المدرسة الخيرية الخاصة للبنات في دبي والمدرسة العربية الباكستانية في أبوظبي، مما أسهم في تحسين البيئة التعليمية لنحو 3,000 طالب وطالبة.

واستكمالاً لهذا الدور الريادي، عززت الدار شراكتها مع "المدرسة الرقمية" عبر المساهمة بمبلغ 500 ألف درهم إماراتي لصالح مبادرة "تبرع بجهازك"، بالتوازي مع توسيع نطاق حملتها الداخلية لجمع النفايات الإلكترونية. وقد أثمرت هذه المساعي عن تجديد وتوزيع أكثر من 2,000 جهاز رقمي، لدعم 9,280 متعلمًا سنويًا، في حين نجحت المجموعة في إعادة تدوير 50,453 جهازًا بأسلوب مسؤول؛ مما دفع عجلة الشمول الرقمي وعزز نهجنا في الإدارة المستدامة للنفايات الإلكترونية.

تمكين جيل المستقبل: ريادة الابتكار من خلال الاستدامة والفضاء والذكاء الاصطناعي

أبرمت "الدار للتعليم" في ديسمبر 2025 شراكة استراتيجية مع "أكاديمية الفضاء الوطنية" لاستضافة "مخيّم الاستدامة والفضاء والذكاء الاصطناعي" في مدرسة فرجينيا الدولية. وتأتي هذه المبادرة الوطنية لتعكس التزامنا الراسخ بالتعليم الاستشرافي، وإعداد أجيال الغد لقيادة الاقتصاد القائم على المعرفة. وعلى مدار ثلاثة أيام، أُتيحت الفرصة للطلبة (من سن 9 إلى 15 عامًا) لاستكشاف علوم الفضاء، ومفاهيم الاستدامة، والذكاء الاصطناعي، من خلال أنشطة تفاعلية قائمة صُممت لتواكب أعلى المعايير العالمية في قطاع الفضاء.

قدّم المخيّم ثلاثة مسارات تخصّصية ذات أثر ملموس، شملت: (علوم الفضاء والصواريخ)، و(الفضاء والاستدامة)، و(الفضاء والذكاء الاصطناعي). وتهدف هذه المسارات إلى ربط المناهج التعليمية بالتحديات الواقعية المعقدة، يُرسّخ المخيم رؤية الدار الأشمل، والمتمثلة في بناء مجتمعات مرنة ومستدامة ومهيأة للمستقبل.



الانتماء

تحوّل المدن نحو الوصول الميسّر

انطلاقًا من التزام الدار الراسخ بتطوير مدن أكثر دمجًا وشمولاً، أطلقت المجموعة في عام 2023 خارطة طريق ممتدة لعدة سنوات بهدف تحسين سهولة الوصول. وتأتي هذه المبادرة لترسيخ مفاهيم التصميم الشامل في كافة قطاعاتها، بما في ذلك مرافقها التجارية والتعليمية والفندقية والسكنية.

وتركز هذه المبادرة على الارتقاء بتجربة الأفراد ضمن وجهات الدار، بدءًا من البنية الأساسية وصولاً إلى جودة الخدمات والمشاركة المجتمعية. وفي عام 2025، شرعت الدار في تنفيذ المرحلة الثانية من هذه الخارطة عبر إطلاق مبادرات تجريبية، وبرامج تدريب تشغيلية، وإجراء تحسينات نوعية في أصول مختارة، تمهيدًا لتوسيع نطاق التطبيق الشامل في الأعوام المقبلة.

وقد حرصت المجموعة على توفير وسائل المساعدة على التنقل عند المداخل الرئيسية في مرافق مختارة، لتقديم دعم فوري للزوار وضمان تنقلهم بكل يسر وسهولة داخل المساحات الواسعة.

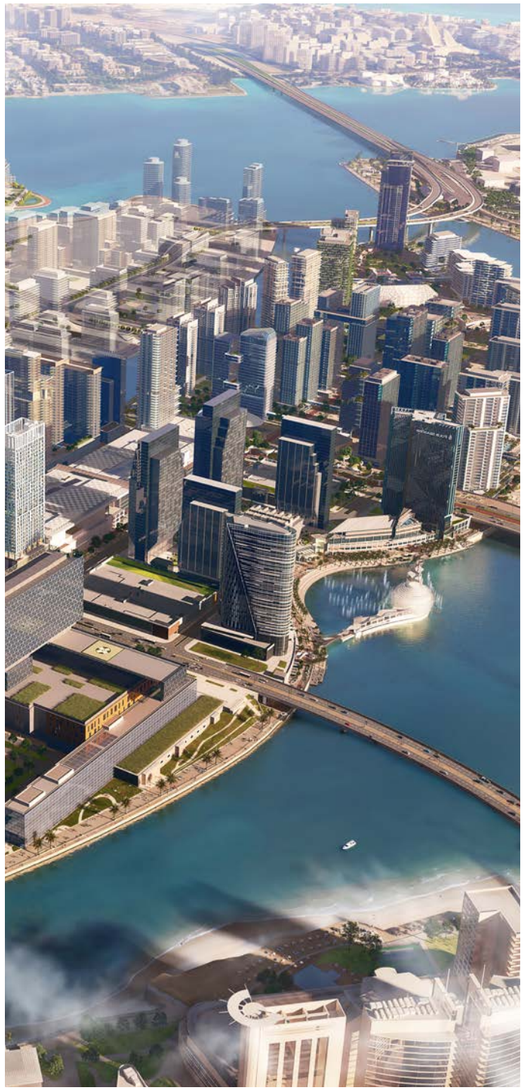
وفي "ياس مول"، أطلقت الدار مبادرة "ساعات الهدوء" ضمن جهودها لخلق بيئات تسوق مراعية للحواس؛ حيث تهدف هذه الفترات المجدولة إلى خفض مستويات الضوضاء والمحفزات البصرية لدعم الزوار الذين يفضلون الأماكن الهادئة، بما في ذلك ذوي الحساسية الحسية. كما أتم "ياس مول" تدقيقًا شاملاً وحصل على شهادة الاعتماد في سهولة الوصول، تقديرًا لالتزام بنيته التحتية بالمعايير العالمية.

وبموازاة التحديثات الإنشائية، استثمرت الدار في طاقمها البشري لضمان تجسيد قيم الشمول والدمج في التفاعلات اليومية. فقد خضعت فرق العمل في الخطوط الأمامية لبرامج تدريبية متخصّصة حول الممارسات الشاملة، لضمان تقديم تجربة عملاء عادلة للجميع، مع التركيز على فهم احتياجات الضيوف المتنوعة، وتمكين الموظفين من التعامل بوعي واحترام وتقديم المساعدة اللازمة، لا سيّما في حالات الإعاقات غير الظاهرة.

وبالتوازي مع ذلك، واصلت الدار توفير فرص حقيقية للمشاركة والتمكين المجتمعي؛ حيث نظمت مبادرات بارزة مثل فعّالية "ألعاب الأمل"، وبرامج التدريب العملي لأكثر من 25 طالبًا من "مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم" في مكاتب ومتاجر "ياس مول"، مما ساهم في تعزيز انخراط أصحاب الهمم في سوق العمل ودمجهم مجتمعيًا.

وفي سياق دعم ريادة الأعمال الشاملة، أثمر التعاون مع "مؤسسة زايد العليا" عن عرض منتجات من صنع أصحاب الهمم وبيعها عبر منصة "إيثر"، وشمل ذلك مجموعة سجادات صلاة مصممة خصيصًا لشهر رمضان، وطقم هدايا للمواليد الجدد تم طرحه خلال موسم الصيف.

تمثل هذه المبادرات المرحلة الأولى من رحلة التحول الكبرى التي تقودها الدار، لتضع بذلك حجر الأساس لخارطة الطريق (2026–2027) التي ستصب تركيزها على السياسات الشاملة، وبناء القدرات التشغيلية، وتحسين البنية الأساسية، وعقد شراكات استراتيجية طويلة الأمد للدمج المجتمعي.



إطار عمل "المدينة الصديقة لأصحاب الهمم"

تنسجم مبادرات الدار لتعزيز سهولة الوصول مع استراتيجية أبوظبي لأصحاب الهمم 2020-2025، التي تقودها دائرة تنمية المجتمع. وتتويجًا لهذا التعاون المثمر، أطلقت المجموعة بالتعاون مع الدائرة "إطار عمل مدينة صديقة لأصحاب الهمم"؛ ليكون أداة تنفيذية وتوجيهية بعيدة المدى، تهدف إلى بناء إمارة أكثر شمولاً واستيعابًا لأصحاب الهمم وكبار السن.

ويرتكز هذا الإطار على خمسة محاور مترابطة تجسد نهج "المدينة الدامجة"، حيث يتم دعم سهولة الوصول عبر السياسات، والبنية الأساسية، والخدمات، والتقنيات الحديثة، والمشاركة المجتمعية الفاعلة.

تطوير السياسات والبرامج الحضرية الدامجة

تساهم الدار في هذا المحور عبر دمج معايير سهولة الوصول في برامجها التشغيلية وشراكاتها الاستراتيجية. ويشمل ذلك التعاون مع جهات رائدة مثل مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم من خلال مبادرات التوظيف، ودعم المؤسسات الاجتماعية الشاملة مثل (Bee Café)، وبرامج المشاركة المجتمعية التي تعزز التمكين الاقتصادي. كما ترعى الدار المبادرات الرياضية الشاملة مثل الأولمبياد الخاص الإماراتي و"ألعاب الأمل"، لتوفير منصات تنافسية لأبطالنا من أصحاب الهمم وفتح آفاق المشاركة للجميع..

التصميم الحضري والبنية الأساسية الدامجة

تواصل الدار تحديث مرافقها في مختلف الوجهات لتعزيز سهولة الحركة والاستقلالية؛ ففي "ياس مول"، شملت التحسينات توفير كراسي متحركة، وخدمات مخصّصة، ومرافق صُممت بعناية لتلبية الاحتياجات المتنوعة. كما تم استحداث "الغرف الهادئة" لتوفير مساحات مريحة تراعي المتطلبات الحسية للزوار الذين ينشدون بيئة هادئة.

المناصرة والتمكين والدمج المجتمعي والأسري

تعمل الدار على ترسيخ ثقافة الاحتواء من خلال برامج تمكينية تضمن دمج أصحاب الهمم وأسرهم في النسيج المجتمعي، مع التركيز على تحويل وجهاتنا إلى بيئات صديقة للأسرة تدعم التفاعل الإيجابي وتزيل الحواجز الاجتماعية، بما يضمن تجربة غنية ومتكافئة لكافة فئات المجتمع.

تكنولوجيا المعلومات والاتصال والتقنيات المساعدة والابتكار

تسعى الدار جاهدة للارتقاء بتجربة العملاء ووسائل التواصل؛ حيث أطلقت مبادرات نوعية مثل برنامج "عباد الشمس للإعاقات غير المرئية" في "ياس مول"، لمساعدة فرق العمل على التعرف على الضيوف ذوي الإعاقات غير الظاهرة وتقديم الدعم المناسب لهم. ويقترن ذلك ببرامج تدريبية مكثفة لرفع كافية موظفي الواجهة الأمامية وتعزيز وعيهم بأساليب الخدمة الشاملة.

الجاهزية للطوارئ والمرونة والاستدامة

يركز هذا المحور على دمج احتياجات أصحاب الهمم في خطط الجاهزية للطوارئ والمرونة المناخية؛ ويشمل ذلك تطوير أنظمة تواصل شاملة أثناء الطوارئ، وتجهيز مراكز إيواء ميّسرة، واتخاذ تدابير استباقية لحماية الفئات الأكثر عرضة للمخاطر، بما يضمن استدامة وسلامة الجميع على المدى الطويل.

عبر الشراكة المستمرة مع الجهات الحكومية والمؤسسات الاجتماعية ومجتمع أصحاب الهمم، تواصل الدار دفع عجلة التطوير في مشاريعها وتجارب عملائها، مساهمةً بذلك في تحقيق الطموح الأكبر: أن تكون أبوظبي نموذجًا عالميًا في الشمولية وسهولة الوصول.

تعزيز التنقل المرن من خلال مبادرة "عجلات من أجل الرفاهية"

من خلال مبادرة التّنقل الشامل "عجلات من أجل الرفاهية"، تُمكّن الدار الأطفال والبالغين من مختلف القدرات من استكشاف متعة الحركة وركوب الدراجات المعدّلة في بيئة آمنة وداعمة، مما يعزز استقلاليتهم، وتوافقهم العضلي، وعافيتهم البدنية.

وقد شهدت المبادرة في عام 2025 توسعًا ملحوظًا لتشمل أربع مدارس ومجمعات سكنية، موفرةً فرصًا للتّنقل والحركة بحرية عبر مختلف الأحياء والمرافق التعليمية. وقد أتاحت هذه الجلسات التفاعلية للمشاركين فرصة تجربة الدراجات المعدّلة والوسائل المساعدة على الحركة في أجواء ترفيهية داعمة، مرسخةً بذلك مفاهيم الاعتماد على الذات والصحة البدنية.

دورة "ألعاب الأمل"

انطلاقًا من شراكتنا المثمرة مع مؤسسة "أبطال الأمل"، تفخر الدار باستضافة النسخة الرابعة من فعاليات "ألعاب الأمل" الرائدة، والتي صُممت خصيصًا لفتح آفاق رياضية دامجة لأصحاب الهمم.

وقد شهد عام 2025 تنظيم فعاليتين بارزتين في جزيرة ياس، نجحتا في استقطاب أكثر من 200 رياضي من أصحاب الهمم، وبدعم لافت من 300 متطوع من أفراد المجتمع، وسط أجواء جمعت أكثر من 300 فرد من عائلاتهم ومشجعيهم. تضمنت الفعاليات حزمة متنوعة من الأنشطة البدنية والرياضات الجماعية، شملت منافسات حماسية في كرة السلة والرجبي.

تُعد "ألعاب الأمل" منصة حيوية تتيح لأصحاب الهمم تعزيز ثقتهم بأنفسهم، وصقل مهاراتهم الرياضية، والانخراط بفعالية في النسيج المجتمعي. ونحن في الدار لا نهدف من خلال هذه المبادرة إلى توفير فرص للتنافس والتدريب فحسب، بل نسعى لرسم مسار مستدام يُمكّن هؤلاء الأبطال من المشاركة في البطولات الرسمية الكبرى واحتراف الرياضة كمسار مهني واعد.

واستشرافًا للمستقبل، تلتزم الدار بمواصلة التوسع في هذا البرنامج الطموح، لترسيخ دعائم الرياضة الشمولية ودعم جيل المستقبل من الرياضيين المبدعين.



مساحات الرفاهية الدامجة

خلال "معرض إكسبو لأصحاب الهمم 2025"، كشفت الدار عن مفهوم "الغرفة الهادئة"، وهو ابتكار جديد لمساحات الرفاهية المريحة للحواس. وقد صُممت هذه المساحات خصيصًا للزوار الذين يعانون من الإجهاد الحسي والقلق، كما أنها تشكّل ملاذًا مثاليًا لأي شخص يبحث عن مكان هادئ لاستعادة توازنه.

وفي حفل الإطلاق، حوّلنا هذا المفهوم إلى واقع ملموس من خلال بيئة دافئة تحاكي الحواس، وتعتمد على المواد الطبيعية، والخطوط الانسيابية، والإضاءة الخافتة. قدمت هذه التجربة برنامجًا متكاملاً شمل ورشًا فنية وجلسات للتنفس التأملي، مع دمج عناصر مراعية للحواس؛ وهو ما كشف عن حاجة ملّحة لإيجاد مساحات بيئية شاملة تضمن مشاركة الجميع، وأرسى مبادئ التصميم لتطبيقها مستقبلاً.

واستنادًا إلى هذا الأساس، تعمل الدار حاليًا على تطوير "الغرفة الهادئة" لتصبح منشأة دائمة ومتعددة المناطق في "ياس مول"، ومن المقرر افتتاحها رسميًا في عام 2026. يجسد التصميم الجديد المفهوم الأصلي إلى مساحة متكاملة تتألف من الجص المعدني، وألوان الرمال الدافئة، وأنسجة الفلين الطبيعي مع هندسة دائرية انسيابية تعمل على تهدئة الحواس فور الدخول. وينتقل الزوار عبر ردهة استقبال تفاعلية إلى ممر هادئ صُممت أقواسه وأسقفه المنسدلة بعناية لتقليل الجهد الحسي، وخلق إيقاع مكاني يمنح شعورًا فوريًا بالراحة والاحتواء.

الحملات والفعّاليات المجتمعية

تزامنًا مع "الثلاثاء الأرجواني" -المبادرة العالمية الرامية إلى تعزيز التسهيلات الشاملة ودمج الجميع- نظمت الدار سلسلة من الأنشطة التوعوية في مجمّعاتها ومراكز عملها. وشهدت "مدرسة المعمورة" جلسة قرائية ملهمة قدمتها البطلة البارالمبية والكاتبة الأسترالية "جيسيكا سميث"، حيث استعرضت رحلتها الشخصية لفتح آفاق الحوار مع الطلاب حول مفاهيم المرونة والتنّوع وتقبل الآخر. كما اكتست وجهات الدار المختارة باللون الأرجواني، تعزيزًا للوعي العام بأهمية توفير بيئات مهيأة وميسّرة للجميع.

وعلى الصعيد الداخلي، استضاف مقر "الدار سكوير" فعّالية "نادي إمباكت الصباحي" على مدار ثلاثة أيام، والتي جمعت الموظفين في أنشطة تفاعلية شملت ورشة عمل فنية مع الفنان الإماراتي "عبد الله لطفي"، الذي تجسد أعماله رؤيته الفنية كأحد المبدعين من أصحاب الهمم. كما تضمنت الفعالية استضافة "بي كافيه" (Bee Café) لمدة أسبوع، وعرض منتجات عضوية من سوق "مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم"، مما أتاح فرصًا قيّمة لدعم المشاريع الاجتماعية التي يقودها أصحاب الهمم.

غني عن القول إن هذه المبادرات مجتمعةً لم تساهم في بناء الوعي فحسب، بل عززت لغة الحوار وأبرزت دور المجمعات الدامجة في تفاصيل الحياة اليومية.



إرساء ثقافة الخدمة الشاملة: برنامج الدار لتدريب خدمة العملاء الشاملة

إن بناء بيئات دامجة حقًا يتجاوز حدود التصاميم الهندسية؛ فهو يتطلب تطورًا متوازيًا للإنسان والأنظمة وثقافة الخدمة معًا. وإدراكًا منها بأن التفاعلات المباشرة هي جوهر تجربة الوصول الميسّر، أطلقت الدار برنامجها التدريبي لخدمة العملاء الشاملة، وهي مبادرة لبناء القدرات على مستوى المحفظة، تهدف إلى تزويد الموظفين والشركاء بالمهارات والوعي اللازمين لتقديم خدمة تحترم الجميع وتلبي احتياجاتهم. ويمثل هذا البرنامج، الذي صُمم كمبادرة إرث مستدامة، التزام الدار بترسيخ مبادئ الدمج في كافة التفاعلات اليومية عبر وجهاتها ومجمعاتها وأصول الضيافة التابعة لها..

نهج شامل لمنظومة خدمة العملاء الدامجة

صُمم برنامج "خدمة العملاء الدامجة" ليصل إلى شريحة واسعة من القوى العاملة والمنظومة التشغيلية في الدار، بما في ذلك فرق التجزئة، وموظفي الضيافة، وإدارة المجمعات، وأفراد الأمن، وموظفو الخطوط الأمامية. ويركز التدريب على سيناريوهات خدمية واقعية، لضمان ثقة الموظفين في مساعدة الزوار بمختلف احتياجاتهم، بما في ذلك أصحاب الهمم، وكبار السن، والعائلات، والأفراد ذوي الإعاقات غير المرئية.

ومن خلال هذا النهج، تساهم الدار في تحويل مفهوم "سهولة الوصول" من مجرد امتثال تنظيمي إلى ثقافة خدمة معاشة، حيث ينعكس الدمج ليس فقط في البنية الأساسية، بل في جودة التفاعل الإنساني اليومي.

محتوى تدريبي متعدد المستويات

يجمع البرنامج بين مستويات تعليمية متنوعة لضمان استدامة المعرفة وتطبيقها:

التوعية التأسيسية

تعريف المشاركين بالمبادئ الأساسية لدمج أصحاب الهمم، وفنون التواصل اللبق، وفهم تنوع الإعاقات (الظاهرة وغير الظاهرة)، مع التركيز على استخدام المصطلحات الملائمة وبروتوكولات التعامل اللائق.

سيناريوهات الخدمة العملية

من خلال دراسة حالات واقعية، يتدرب الموظفون على كيفية الاستجابة للمواقف الخدمية الشائعة، مثل مساعدة الزوار الذين يعانون من الاضطرابات الحسية، أو دعم ذوي التحديات الحركية، أو التعرف على الإعاقات الخفية والتعامل معها بحساسية.

الجاهزية التشغيلية للخطوط الأمامية

تركز وحدات تدريبية متخصصة على الفرق التشغيلية (مثل الاستقبال والأمن)، لتعزيز الوعي بالمواقف اللحظية، والقدرة على عرض المساعدة بثقة، والإلمام بكافة خدمات التسهيلات المتاحة في أصول الدار.

دعم المبادرات الدامجة عبر المحفظة العقارية

يدعم البرنامج التدريبي نجاح العديد من مبادرات تسهيل الوصول في وجهات الدار؛ فعلى سبيل المثال، تساعد الجلسات التدريبية فرق العمل على فهم كيفية دعم الزوار المشاركين في برنامج "عباد الشمس للإعاقات الخفية"، وكيفية التعامل مع الضيوف الذين قد يحتاجون إلى مساحات هادئة. وبذلك، يضمن البرنامج ترجمة التصاميم الدامجة إلى تجارب خدمية ملموسة عبر كوادر مؤهلة..

إحداث تغيير ثقافي مستدام

لم يُصمم برنامج "خدمة العملاء الشاملة" كتدريب عابر، بل كمبادرة ثقافية مستمرة تتطور مع توسع جهود الدار في هذا المجال. ومن خلال دمج هذه المبادئ في برامج التدريب والتوظيف والممارسات التشغيلية، تهدف الدار إلى خلق بيئات يشعر فيها كل زائر بالدعم والاحترام والترحاب.

وفي الوقت الذي تنمو فيه مبادرات تسهيل الوصول عبر وجهاتنا، يلعب هذا البرنامج دورًا محوريًا في ضمان توازن التطور الإنشائي مع الوعي الإنساني، مما يحول "سهولة الوصول" من مجرد ميزة تصميمية إلى عقلية مؤسسية مشتركة. ومن خلال هذا البرنامج، تؤكد الدار التزامها ببناء مجمعات دامجة، ودعم طموح أبوظبي الأوسع في خلق بيئات ترحب بالجميع بلا استثناء.

الاستدامة

المسؤولية المجتمعية تجاه رفاه العمال

مبادرة "معًا للأفضل"

في عام 2025، وتماشياً مع أهداف "عام المجتمع" في دولة الإمارات العربية المتحدة، أطلقت شركة الدار بالتعاون مع "مؤسسة الإمارات" مبادرة "معاً نحو الأفضل: التطوع لرد الجميل للعمال". وتأتي هذه المبادرة المجتمعية الرائدة، التي استضافتها ساحة "سبيس 42" بمنطقة الراحة في أبوظبي، احتفاءً باليوم العالمي للعمال؛ وتقديراً للدور الجوهري والحيوي الذي تضطلع به القوى العاملة في إرساء دعائم النهضة العمرانية وتطوير البنية الأساسية للدولة.

وقد شهدت الحملة تكاتف أكثر من 1,600 متطوع، بمن فيهم موظفو الدار، وطلاب مدارس "الدار للتعليم"، ومتطوعو برنامج "تكاتف" التابع لمؤسسة الإمارات، حيث ساهموا بجهودهم فيما يتجاوز 6,500 ساعة تطوعية. أثمرت هذه الجهود عن تجهيز وتوزيع 24,000 طرد هدايا للعمال في مختلف أنحاء الدولة، مما يعكس التزام الدار الراسخ بالمشاركة المجتمعية الدامجة، وتعزيز روح المسؤولية المشتركة، والتركيز على الإنسان كجوهر للتقدم

مبادرة "أطعم غيرك"

في خطوة استباقية تعكس التزامنا الراسخ بمبادئ الاستدامة، أطلق "ياس مول" بالتعاون مع منصة "Replate" مبادرة "أطعم غيرك"، كأول برنامج متكامل على مستوى مراكز التسوق في أبوظبي لإنقاذ الفائض من الطعام. تمثل هذه المبادرة نموذجاً ملهماً للعمل الجماعي، حيث توحدت جهود جميع منافذ الأطعمة والمشروبات في المول لتحقيق هدفين جوهريين: الحدّ من الهدر، ودعم الفئات المستحقة في المجتمع.

تعتمد المبادرة على منظومة لوجستية دقيقة؛ ففي نهاية كل يوم، يتم جمع فائض الطعام الصالح للاستهلاك وتخزينه في مبردات مخصّصة ضمن مناطق الرعاية، ليتم لاحقاً إعادة توزيعه عبر الثلاجات الذكية. وقد نجح البرنامج خلال العام الجاري في توزيع أكثر من 18,000 طرد غذائي على الأسر والأفراد المستحقين. وبفضل هذا البرنامج، تحول الطعام الذي كان مصيره الهدر خلال 24 ساعة إلى مورد حيوي يدعم الفئات الأكثر احتياجًا؛ مما يحقق أثرًا مجتمعيًا ملموسًا ويقضي على الهدر.

للمزيد، يرجى قراءة صفحة 31



التنمية الاجتماعية **والاقتصادية**

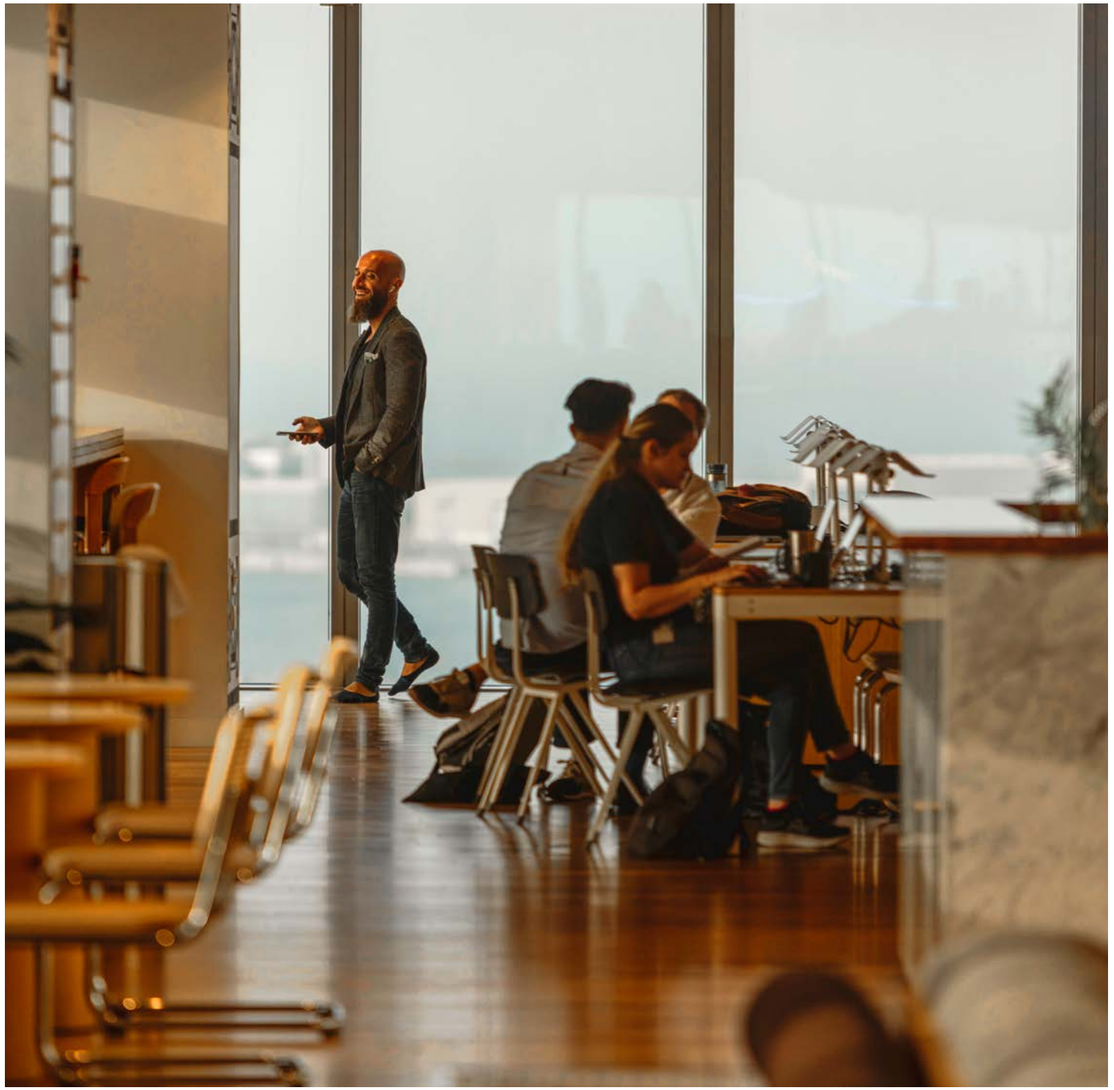
باعتبارها جهة توظيف رائدة ومحركًا محوريًا للتنوّع الاقتصادي في دولة الإمارات، تكرس الدار جهودها لرعاية الجيل القادم من المواهب الإماراتية وبناء اقتصادات محلية مرنة وشاملة. ومن خلال برامجها الموّجهة لتطوير الشباب وريادة الأعمال، تعمل الدار على تمكين الشركات الصغيرة والناشئة من الازدهار، موفرةً للمؤسسات الصاعدة الموارد، والإرشاد، والفرص اللازمة للتوسع والنجاح.

تمكين نمو الأعمال من خلال المساحات السحابية

ينبع التزام الدار بتعزيز الفرص الاقتصادية من استراتيجيتها الرامية إلى دعم الشركات المحلية وفتح آفاق جديدة للكفاءات الوطنية.

وتمثل شراكتنا مع صندوق خليفة ركيزة أساسية في هذا المسعى، حيث نعمل سويًا على تقوية منظومة الشركات الصغيرة والمتوسطة، ونشر ثقافة ريادة الأعمال في أبوظبي. ومن خلال مذكرة تفاهم مشتركة، عززنا دعمنا لهذه الشركات عبر تخصيص أهداف إنفاق محدّدة، وضمان حصول الموردين الصغار على فرص حقيقية ضمن محفظة أعمالنا. ويتكامل هذا الجهد مع "قاعدة بيانات السير الذاتية الإقليمية" الخاصة بالدار، التي تتيح لنا التوظيف المحلي وتوسيع نطاق الفرص الوظيفية للباحثين عن عمل في جميع أنحاء الإمارات.

وفي السياق ذاته، تساهم شراكتنا مع دائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي في مضاعفة هذا الأثر. وبصفتها شريكًا مؤسسًا في "برنامج رواد الشركات الصغيرة والمتوسطة"، ساهمت الدار في توسيع نطاق وصول الشركات المحلية للمناقصات، مما عزز تنافسيتها ومكّنها من المشاركة في كبرى المشاريع التنموية. ويواصل هذا البرنامج حصد الإشادات لمساهمته الفاعلة في نمو الشركات المتناهية الصغر والصغيرة، مما يرسخ دور الدار في صياغة اقتصاد محلي مرن وشامل.



دراسة حالة

تمكين ريادة الأعمال عبر منصة "إيثر"

تلتزم الدار بدفع عجلة التنمية الاجتماعية والاقتصادية من خلال خلق منظومة حيوية تُمكّن الشركات الصغيرة والمتوسطة وتدعم المشاريع الاجتماعية المحلية عبر فتح آفاق تجارية غير مسبوقة. ويبرز متجر "إيثر" في "ياس مول" كحجر زاوية في هذا الالتزام؛ إذ يتجاوز مفهوم التجزئة التقليدي ليكون حاضنة تجمع الحرفيين المبدعين، والعلامات الوطنية الناشئة، والأسماء العالمية المتخصّصة تحت سقف واحد، محتفيًا بروح المبادرة والابتكار. تجسد إيثر ملتقىً للإبداع والروح الريادية؛ حيث تمنح العلامات التجارية ذات الرؤية الهادفة بيئة حاضنة تمكنها من التطور والارتقاء جنبًا إلى جنب مع كبرى العلامات المرموقة.

ومن خلال تخصيص مساحات حصرية ومدعومة في "إيثر"، تدعم الدار المؤسسات ذات الرسالة المجتمعية مثل مشروع "الغدير للحرف اليدوية الإماراتية" التابع لهيئة الهلال الأحمر الإماراتي، والمبادرات المنضوية تحت مظلة "مؤسسة زايد"، مما يساعدها على توسيع نطاق وصولها للأسواق، واستقطاب شرائح جديدة من العملاء، وتحقيق دخل مستدام. من خلال احتضان هذه المشاريع ضمن وجهة تسوق عالمية رائدة، تسعى الدار إلى تعزيز المرونة التجارية، بالتوازي مع فتح آفاق واسعة للفرص الاقتصادية الشاملة التي تدعم نمو الجميع.

وقد شهد عام 2025 نجاح هذا النموذج الواعد؛ حيث سجلت "إيثر" نموًا لافتًا في المبيعات بنسبة تقارب 40% على أساس سنوي، مدفوعًا بابتكار مفاهيم "المتجر داخل المتجر"، والأداء القوي للعلامات التجارية الإماراتية. واستثمارًا لهذا الزخم، أبرمت "إيثر" شراكة استراتيجية مع "صندوق خليفة لتطوير المشاريع" لتخصيص مساحة 200 متر مربع لمشاريع الأزياء والأغذية والمشروبات الوطنية، والمقرر تدشينها في منتصف فبراير 2026.

وبصفتها منصةً ترتكز في جوهرها على تنمية المجتمعات، تلتزم "إيثر" بترسيخ مبادئ الشمول الاجتماعي. وفي عام 2025، وبالتعاون مع "مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم"، قدمت المنصة رعاية خاصة لتصاميم أزياء اليوم العالمي لمتلازمة داون، كما استقطبت خمسة متدربين ضمن برنامج تدريب عملي مكثف لمدة ثلاثة أشهر. وتعكس هذه الجهود مجتمعةً رؤية الدار في تحويل مساحات التجزئة إلى بيئات متكاملة تُولّد قيمة اقتصادية واجتماعية مستدامة

.



دراسة حالة

تعزيز نمو الشركات الناشئة عبر كلاود سبيسز (Cloud Spaces)

تُعد "كلاود سبيسز" مزودًا رائدًا لحلول مساحات العمل المرنة والمبتكرة في دولة الإمارات، والمملكة العربية السعودية، والمنطقة، حيث تُعيد صياغة مفاهيم العمل والتواصل والنمو للشركات والمهنيين. وقد صُممت مساحات "كلاود سبيسز" لدعم رواد الأعمال والمؤسسات في مختلف مراحل تطورها، من خلال مكاتب مُجهزة بالكامل وبيئات عمل مشتركة تجمع بين التصميم الذكي، والمرافق النوعية، وخدمات الدعم المتكاملة.

منذ افتتاح فرعها الرئيسي في "ياس مول" عام 2020 - كأول مفهوم لمساحات العمل المرنة داخل مركز تجاري في المنطقة - ركزت "كلاود سبيسز" على خلق بيئات ملهمة وجاذبة تعزز الإنتاجية والتعاون والنجاح طويل الأمد. ويتميز كل موقع بتصاميم داخلية راقية وخدمات احترافية، مما يوفر مساحات عمل مفعمة بالحيوية ومصممة خصيصًا لتلبية متطلبات الأعمال العصرية.

وتقدم العلامة مجموعة متنوعة من حلول العمل المرنة، تشمل المكاتب الخاصة، ومساحات العمل المشتركة، وصالات الاجتماعات، ومساحات الفعاليات، بإشراف فرق متخصصة في الموقع. كما توفر مرافق مميزة، من بينها مقهى Oxygen Bar وقاعة فعاليات تتسع لـ 100 ضيف في موقعها بدبي مول.

واليوم، تمتد البصمة التشغيلية لـ "كلاود سبيسز" عبر خمسة مراكز تسوق عصرية في دولة الإمارات، مع حضور متنامٍ في قلب دبي وأبوظبي، وتوسع مرتقب في إمارة رأس الخيمة إلى جانب موقع افتُتح عام 2025 في برج المملكة بالرياض.

وفي عام 2025، رسخت "كلاود سبيسز" دورها كمُمكّن للأعمال من خلال تنمية مجتمع مهني مترابط وقادر على مواكبة المتغيرات؛ حيث استضافت 22 فعّالية نوعية شملت جلسات لتبادل المعرفة، واستعراضًا لأحدث رؤى القطاعات، وفرصًا نوعية للتواصل وبناء العلاقات المهنية، إلى جانب لقاءات ربع سنوية لعملائها، صُممت خصيصًا لتشجيع التعاون داخل منظومتها. وقد تكللت هذه الجهود بنجاح ملموس، وقد أسهمت هذه المبادرات في تحقيق مؤشر صافي ترويج العملاء (NPS) بلغ 69 في عام 2025، كما جرى تطبيق هذه التجربة بنجاح في كل من الإمارات والمملكة العربية السعودية.

وإلى جانب مساحات العمل، تدعم "كلاود سبيسز" عملاءها عبر خدمات العلاقات العامة، والعلاقات الحكومية المتخصّصة، حيث تساعد في تأسيس الشركات، وإصدار التراخيص وتجديدها، وإتمام الإجراءات التنظيمية. ومن خلال التنسيق الوثيق مع الجهات الحكومية والتنظيمية، تضمن "كلاود سبيسز" امتثال الشركات للقوانين مع تقليل الأعباء التشغيلية، مما يتيح للعملاء التركيز على النمو بثقة.



برنامج المحتوى الوطني

يُعد برنامج المحتوى الوطني حجر الزاوية في "رؤية الإمارات 2031"، ومحركًا جوهريًا للتنوع الاقتصادي، ومحفزًا لريادة الأعمال، وبناء شراكات اقتصادية مرنة. وبالنسبة لشركة الدار، لا يقتصر البرنامج على كونه متطلبًا تعاقديًا، بل يمثل ركيزة استراتيجية لخلق قيمة مشتركة تعود بالنفع على الشركة، وأصحاب المصلحة، والمجتمع الإماراتي بأسره.

وفي عام 2025، واصلت الدار إعطاء الأولوية للموردين والشركاء المحليين، ومواءمة مشترياتها مع أهداف البرنامج المتمثلة في التوطين، وتنويع الناتج المحلي الإجمالي، والمصالح الوطنية الاستراتيجية. بلغت قيمة العقود التي أرستها الدار خلال العام 66 مليار درهم إماراتي، وتم ضخ 30 مليار درهم منها داخل الاقتصاد المحلي، بما يعزز الأثر الاقتصادي المباشر ويدعم التنمية المستدامة على المستوى الوطني. وامتداداً لهذا النهج، حققت شركة "الدار العقارية" درجة 72% في مؤشر المحتوى الوطني، وهي واحدة من أعلى النتائج المسجلة في القطاع العقاري على مستوى دولة الإمارات.

30 مليار درهم إماراتي
أُعيد ضخها في مبادرات تعزيز الاقتصاد المحلي من خلال برنامج المحتوى الوطني (ICV).

انطلاقًا من دورها القيادي، كانت الدار السبّاقة في تطبيق معايير المحتوى الوطني في دبي والإمارات الشمالية، مستفيدةً من حجم أعمالها النوعيّ في استقطاب وتأهيل المتعاقدين، مما ساهم في تعميم الفوائد الاقتصادية المحلية على الأسواق الجديدة. .

جائزة "اصْنَع في الإمارات"

تقديرًا لريادتها لمجالي المحتوى الوطني والتوطن، نالت الدارجائزة "اصْنَع في الإمارات" خلال عام 2025 من وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة عن جهودها البارزة في التوطين على مستوى المجموعة، مما يعكس جهودنا المستمرة لرعاية المواهب المحلية وتوفير فرص عمل نوعية.



التوطين

تلتزم شركة الدار التزامًا طموحًا وراسخًا تجاه ملف التوطين، وهو نابع من إيماننا العميق بأن تمكين الكوادر الوطنية هو الركيزة الأساسية لتحقيق الازدهار المستدام للدولة على المدى الطويل.

ونحن نقدم مجموعة متنّوعة من المسارات الوظيفية وفرص التطوير الواعدة، التي تستهدف المهنيين ذوي الخبرة والخريجين الجدد على حد سواء، سعيًا لإعداد الجيل القادم من قادة المستقبل في الإمارات.

ونحن نفخر بنجاح المبادرة في خلق 1,060 فرصة عمل للمواطنين خلال أربع سنوات فقط منذ عام 2021. ويأتي هذا التقدم المستمر تماشيًا مع البرنامج الوطني "نافس"، الذي يمثل حجر الزاوية ضمن "مشاريع الخمسين" الهادفة إلى تعزيز تنافسية الكوادر الإماراتية وتمكينها في القطاع الخاص.

واليوم، يشكّل المواطنون 44% من إجمالي القوى العاملة في شركة الدار، مما يرسخ مكانتنا كأحد أكبر جهات التوظيف للكفاءات المحلية في القطاع الخاص الإماراتي. ولا يقتصر هذا الالتزام على الوظائف التشغيلية، بل يمتد ليشمل الهيكل القيادي؛ حيث يشغل المواطنون حاليًا أكثر من نصف أعضاء فريق القيادة التنفيذية، و35% من مناصب الإدارة العليا. وتؤكد هذه الأرقام نجاعة استراتيجيتنا القائمة على النتائج، والتي تركز على جذب المواهب الإماراتية وتطويرها والحفاظ عليها عبر كافة الشركات التابعة ووحدات الأعمال.



تمكّين **موظفينا**

في عام 2025، واصل موظفونا ترسيخ مكانتهم كقلب نابض لنجاحات الدار وعنصر جوهري في ريادتها؛ حيث جسّدوا قيمنا المؤسسية في ممارساتهم اليومية، مُساهمين بفعّالية في بناء ثقافة عمل استثنائية ترتكز على التعاون الوثيق والرعاية المتبادلة.

الإنصات إلى آراء موظفينا

إيمانًا منا بأن الإنصات هو مفتاح التطوير، أطلقنا أول "استبيان مشترك بين الإدارات" لقياس جودة تجربة العمل الجماعي في الدار. ركّز الاستبيان على خمسة محاور استراتيجية هي: (الاستجابة، والتعاطف، ووضوح التواصل، وشفافية سير العمل، والموثوقية)، وذلك بهدف تعزيز بيئة عمل قائمة على الانفتاح والثقة المطلقة.

83%
نسبة المشاركة في استبيان الموظفين

وقد شهد الاستبيان تفاعلاً استثنائيًا؛ حيث شارك فيه 736 موظفًا بنسبة استجابة بلغت 83%، فيما سجل مؤشر الرضا العام نسبة 79%. تمنحنا هذه النتائج رؤى دقيقة وموحدة ستشكل خارطة طريق لجهودنا القادمة في خلق بيئة عمل أكثر ترابطًا، يُسمع فيها صوت الجميع ويُقدّر أثرهم.

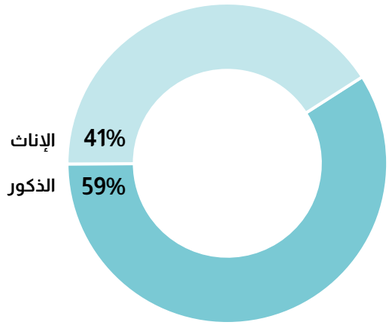
تعزيز بيئة يسودها التنوّع والشمولية

نؤمن في الدار بأن تنّوع الرؤى هو الوقود الحقيقي للابتكار. لذا، نحرص على استقطاب كفاءات من مختلف الفئات العمرية والجنسيات والخلفيات المهنية، بما يضمن تمثيل قاعدة عملائنا الواسعة وتحفيز الفكر الإبداعي.

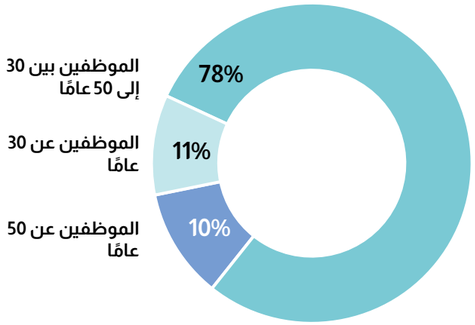
وتتميز ثقافة الدار بالانفتاح والشمول والتعاون، حيث تتجاوز مفهوم تكافؤ الفرص التقليدي لتتبنى تدابير استباقية تستهدف استقطاب الفئات الأقل تمثيلاً وتطويرها. ويواصل "مشروع التحوّل الثقافي الشامل" صياغة أسلوب عملنا، ودمج قيمنا المؤسسية في مؤشرات الأداء الرئيسية، لضمان اتساق سلوكيات الموظفين وأهدافهم مع رسالة الدار الشاملة.

يمكنكم الاطلاع على سياسة التنّوع والشمول [هنا]

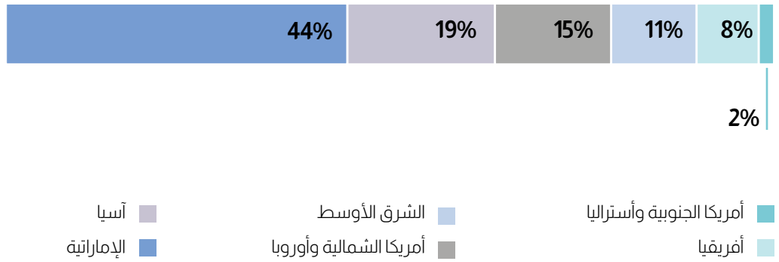
التنوع بين الجنسين



التنوع في أعمار الموظفين



التنوع في جنسيات الموظفين



تشجيع الارتباط المهني والتقدير

نحرص في الدار على ترسيخ ثقافة التقدير المتبادل بين موظفينا، حيث يشكل برنامج التقدير القائم على القيم منصةً محورية للاحتفاء بالإنجازات الفردية والجماعية، وتعزيز الالتزام بالقيم الجوهرية التي تتبناها المجموعة. وتعزز آليات التقدير، بما في ذلك "الإشادات بين الأقران" و"الشارات الرقمية"، ثقافة الامتنان والمشاركة وتوطيد أواصر التعاون بين كافة الفرق.

ترسيخ بيئة عمل آمنة ومحترمة

تلتزم الدار بإرساء ثقافة عمل قوامها الاحترام المتبادل وتكافؤ الفرص، حيث تتبنى سياسة "عدم التسامح المطلق" تجاه كافة أشكال التمييز أو المضايقات. ويرتكز هذا الالتزام على أُطر امتثال صارمة، وعمليات تدقيق دورية، وبرامج تدريبية شاملة تهدف إلى رفع وعي الموظفين بحقوقهم ومسؤولياتهم المهنية. ولضمان أعلى مستويات النزاهة والشفافية، وفرت المجموعة قنوات تواصل مباشرة وآمنة لتقديم الشكاوى، بما في ذلك تقديم الشكاوى عبر البريد الإلكتروني أو بخصوصية تامة عبر منصة "AWARE" للإبلاغ عن المخالفات. تضمن هذه الآلية حماية "صوت الموظف" وتعزيز شعوره بالأمان والعدالة داخل منظومة العمل.

يُرجى الاطلاع على سياسة الإبلاغ عن المخالفات المعمول بها في الدار

مجلس الدار للشباب

يُمثل مجلس الدار للشباب منصة استراتيجية لتمكين الكفاءات الشابة الطموحة داخل المجموعة، بما يعزز التواصل مع القيادات العليا ويرسّخ الروابط مع منظومة الشباب في دولة الإمارات، ويعمل المجلس تحت إشراف المؤسسة الاتحادية للشباب، حيث يؤدي دورًا استراتيجيًا في إعداد قيادات قادرة على تحمل المسؤولية الاجتماعية، وتسريع وتيرة تطوير قاعدة المواهب الناشئة لدى المجموعة.

وفي عام 2025، ضم المجلس نحو 14 عضوًا دون سن الخامسة والثلاثين، تمثلت أولوياتهم في تقديم مبادرات نوعية تدعم تمكين الموظفين، وتطوير القيادات، والمشاركة المجتمعية. ويهدف عمل المجلس إلى ترجمة رؤى الكوادر الشابة إلى إجراءات عملية تخلق قيمة مضافة ومستدامة للموظفين والمؤسسة على حد سواء.

خلال عام 2025، وجّه مجلس الشباب جهوده نحو إطلاق ثلاث مبادرات ذات أولوية استراتيجية، صُممت بدقة لتقديم قيمة ملموسة لكل من الكوادر البشرية ونمو الأعمال على حد سواء:

مبادرة "جلسة قهوة مع قيادة الدار"
أثمرت هذه المبادرة عن عقد خمس جلسات حوارية ملهمة، بمشاركة أكثر من 60 موظفًا شابًا في حوار مباشر مع نخبة من أعضاء الإدارة العليا، مما عزز تبادل المعرفة والتطوير المهني في جميع أنحاء المجموعة.

برنامج "الصديق في العمل"
تم الانتهاء من تصميم البرنامج، بما في ذلك الدليل التشغيلي المتكامل بالتنسيق مع إدارة الموارد البشرية، وهو جاهز تمامًا للتنفيذ، ومن المقرر إطلاقه رسميًا في يناير 2026..

باقة مزايا الزواج
ساهم المجلس بفاعلية في تطوير سياسة إجازة الزواج الجديدة ضمن تحديثات منظومة المزايا الوظيفية، بما يتماشى مع الأولويات الوطنية لـ "عام الأسرة". وتدعم هذه المبادرة رفاهية الشباب وتعزز من مكانة الدار كبيئة عمل رائدة تضع الدعم العائلي والمزايا الموجهة للأسرة في طليعة أولوياتها الاستراتيجية. وقد حظيت هذه السياسة بمصادقة اللجنة الإدارية، تلاها إطلاق حملة تواصل مؤسسية شاملة لضمان مواءمة كافة الإدارات والفرق مع معاييرها ومتطلباتها.

وإلى جانب هذه المبادرات، أطلق مجلس الشباب برنامجًا سنويًا متكاملاً من الأنشطة، صُمم خصيصًا لتعزيز ارتباط الموظفين، والارتقاء بجودة حياتهم، وترسيخ حضورهم في المحافل الخارجية. وقد نجح المجلس في خلق بيئة عمل ديناميكية من خلال جلسات الصحة واللياقة البدنية المستهدفة، وأنشطة المشاركة التفاعلية، ومنصات تبادل الخبرات، والمشاركة الفاعلة في المحافل الشبابية الوطنية والدولية، مما عزز من حضور شبابنا وتأثيرهم داخل المؤسسة وخارجها.



الاستثمار في تطوير الكفاءات والتعلم والنمو

ظلّ تطوير المواهب ركيزةً أساسية في استراتيجية الدار خلال عام 2025، حيث أتمَّ موظفونا أكثر من 3,500 ساعة تدريبية صُممت بدقة لتعزيز قدراتهم الفنية والقيادية. وقد شملت هذه البرامج مساراتٍ أكاديمية متقدمة، تمثلت في رعاية أول مرشح لنيل درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية ستيرن بجامعة نيويورك، ومساندة الكوادر الوطنية مثل يوسف آل مبارك للحصول على للحصول على مؤهل "محامٍ معتمد" من كلية القانون. كما تضمنت المبادرات برامج تخصّصية لرفع الكفاءة عبر شراكات استراتيجية مع نخبة من الأساتذة الجامعيين والجامعات المرموقة، ركزت على مجالات حيوية لمستقبل القطاع، منها: الذكاء الاصطناعي، والتحوّل الرقمي، وتصميم المنتجات، وإدارة رأس المال، وتجربة العملاء؛ بما يضمن جاهزية فرق العمل لدعم استراتيجية الدار طويلة المدى

وقد خصصت شركة الدار 7.35 مليون درهم للتدريب الداخلي في عام 2025، استفاد منها 669 موظفًا، بمتوسط استثمار بلغ 10,988 درهمًا لكل مشارك. وقد شملت هذه الفرص التطويرية كافة المستويات الوظيفية، من الكفاءات الناشئة إلى القيادات العليا، مما يعكس التزامنا الراسخ بالنمو الشامل.

.

علاوة على ذلك، استثمرنا في الخبرات النوعية لنخبة من قادة شركة الدار لتقديم جلسات معرفية مكثفة وعالية الأثر، صُممت خصيصاً لتغطية مجموعة من المحاور الاستراتيجية ذات الأولوية، شملت::

تنظيم دورة تدريبية في مكافحة الاحتيال، بقيادة إدارة التدقيق الداخلي وبالتعاون مع شركة "ديلويت"، واستفاد منها 52 موظفًا.

تقديم عرض عام حول استراتيجية الدار للاستثمار وأهدافها؛ قدمها المدير المالي لـ 27 عضوًا من فرَق الاستراتيجية وإدارة المشاريع..

إطلاق ورش عمل داخلية في تقنيات "الذكاء الاصطناعي" بقيادة مجموعة التكنولوجيا والمستقبل الرقمي، لتزويد فرق إدارة المشاريع بأدوات عملية ترفع كفاءة الأداء التشغيلي.

تنمية الكفاءات الواعدة في بداية مسيرتها المهنية

تتبنى الدار نهجًا استباقيًا في صقل المهارات المهنية المبكرة، عبر منظومة متكاملة من البرامج التدريبية التخصصية والفرص التعليمية التفاعلية. ففي عام 2025، استقطبنا 56 متدربًا من كبرى الجامعات والمؤسسات التعليمية، لينخرطوا في مشاريع حقيقية ضمن محفظة مشاريعنا، مكتسبين بذلك خبرات عملية نوعية.

وفي إطار تعزيز التبادل المعرفي، استقبلنا 25 طالبًا من جامعة نافارا و14 طالبًا من أكاديمية "لي روش" للضيافة، حيث اطلعوا عن كثب على مشاريع الدار المتميّزة وتجاربها الاستثنائية. وتهدف هذه المبادرات إلى إلهام المواهب الشابة وتوسيع آفاقهم المهنية، بما يضمن بناء قاعدة قوية من الكفاءات التي ستساهم في رسم ملامح مستقبل القطاع.

أبرز الإنجازات

+3,500
ساعة تدريب

7.35 مليون درهم إماراتي
أنفقت على تدريب الموظفين

56
متدربًا انضموا إلى الدار من جامعات ومدارس رائدة

25
طالبًا تم توظيفهم من جامعة نافارا

14
طالبًا تم توظيفهم من أكاديمية لي روش للضيافة

8
خريجين حصلوا على ترقيات في عام 2025 ضمن برنامج رواد

برنامج "رواد": تسريع المسارات القيادية

يواصل برنامج "رواد" – المبادرة النوعية لمجلس الشباب التي انطلقت في 2024 – دوره الاستراتيجي في تمكين الموظفين ذوي الأداء العالي، من خلال منهجية تطويرية تحاكي برامج ماجستير إدارة الأعمال، نجح 24 مشاركًا في تعزيز قدراتهم عبر شهادات تخصصية في مجالات الذكاء الاصطناعي، والتحوّل الرقمي، وتجربة العملاء، وتحليلات البيانات، مع العمل جنبًا إلى جنب مع خبراء الابتكار لمواجهة تحديات الأعمال الاستراتيجية.

وقد أثبت البرنامج فاعليته في تسريع الجاهزية القيادية؛ حيث تكللت جهود خريجي دورة 2025 بترقية 8 من الكفاءات الشابة إلى أدوار قيادية، مما يؤكد نجاح الدار في استدامة تدفق المواهب وتوطين الخبرات القيادية..

العمل كمثال يُحتذى به: ترسيخ ثقافة الإرشاد المهني

استكمالاً لمبادرة الإرشاد التي أطلقتها المجموعة في عام 2024، شهد عام 2025 تفاعلاً قياديًا بارزًا؛ حيث قام 10 من كبار التنفيذيين (من بينهم 9 رؤساء قطاعات) بتقديم الدعم والإرشاد لـ 100 موظف في الدار. تمحورت الجلسات حول الركائز الثلاث للقيادة: "قيادة الذات، وقيادة الآخرين، وقيادة التغيير"، مما أتاح للمشاركين فرصة نادرة لاستقاء الخبرات المباشرة من صنّاع القرار. ولم يقتصر أثر هذا البرنامج على تعزيز المهارات القيادية فحسب، بل ساهم بشكل جوهري في تعزيز القدرات القيادية، وتوطيد التعاون بين مختلف قطاعات المجموعة، وترسيخ ثقافة التمكين والقدوة الحسنة

بناء القدرات المستقبلية في شركة "سوديك"

خلال عام 2025، خطت شركة "سوديك" خطوات متقدمة في تحديث استراتيجيتها لتطوير الكوادر البشرية، عبر إطلاق سلسلة من البرامج النوعية المُصممة لصقل المهارات القيادية، وتعزيز الفكر التجاري، وتعميق الخبرات الفنية في كافة قطاعات المؤسسة. ولم تقتصر هذه المبادرات على تمكين الموظفين بمختلف مستوياتهم فحسب، بل ساهمت في ترسيخ ثقافة التعلم المستمر، وإعداد فرق العمل لقيادة أهداف "سوديك" الاستراتيجية بعيدة المدى.

1. برنامج تطوير القيادات

نجحت "سوديك" في تنفيذ البرنامج التطويري الشامل "Lead Forward"، والذي استهدف 109 من رؤساء الأقسام والمديرين، بإجمالي 100 ساعة تدريبية. وقد صُمم هذا البرنامج لتزويد القادة بالرؤى والمهارات اللازمة لتحقيق التميّز المؤسسي، عبر ست وحدات تدريبية متخصّصة شملت:

- ديناميكيات القيادة والمشاركة الفعّالة؛
- التميُّز في الأداء؛
- الثقافة المالية لغير المتخصصين؛
- القيادة المعززة بالذكاء الاصطناعي
- محاكاة الأعمال التي تركز على الاستراتيجية وتخصيص الموارد.

2. أبعاد القيادة وممارساتها المتقدمة

في إطار جهودها لترسيخ ركائز الصف الثاني من القيادات، أتقّت شركة 'سوديك' دورتين من برنامج 'أبعاد القيادة' المخصّص للمديرين؛ حيث ركز البرنامج على صقل الكفاءات القيادية الجوهرية، وتعزيز منهجية الإدارة القائمة على الأهداف والنتائج. وقد شارك في هذا البرنامج 30 متدربًا على مدار 30 ساعة تدريبية، مما وضع حجر الأساس لقيادة فعّالة ومؤثرة.

وبالتوازي مع ذلك، تم تقديم برنامج " the Advanced Leadership Practices" بواقع 16 ساعة تدريبية، والذي استهدف 21 مديرًا ومديرًا أولاً، لتعزيز قدرات التفكير الاستراتيجي والمهارات القيادية لديهم

3. المحاكاة الاستراتيجية

شهد عام 2025 نقلة نوعية في البرامج التدريبية لشركة "سوديك" مع إطلاق منصة المحاكاة المتقدمة (Simdustry)؛ وقد شملت المبادرة مرحلتين محوريتين: خُصصت الجولة الأولى لأعضاء الإدارة العليا ومديري الإدارات، بينما استهدفت الجولة الثانية كبار المديرين والمديرين التنفيذيين. على مدار 16 ساعة من التدريب المكثف، انخرط 38 مشاركاً في تجارب تعليمية غامرة صُممت لاستعراض دورة حياة المنتج المتكاملة في شركة "سوديك". وقد هدفت هذه الجولات المعرفية الشاملة إلى تعميق الفهم الاستراتيجي بآليات سلسلة القيمة، وتعزيز الفطنة التجارية، وصقل المهارات القيادية في اتخاذ القرارات المالية.

4. بناء القدرات التقنية والهندسية

إدراكًا من "سوديك" بأن التميّز الهندسي هو حجر الزاوية في مشاريعها، أطلقت الشركة مسارًا تخصصيًا لتطوير فرق التصميم والهندسة. استثمر البرنامج 120 ساعة تدريبية ركزت على مفاهيم التخطيط الحضري المتقدم، وتحسين ممارسات النمذجة، وتبني منهجيات تقنية هي الأكثر كفاءة وتقدمًا في القطاع. وقد استفاد من هذه المبادرة 25 موظفًا، مما أحدث نقلة نوعية في المعايير التقنية وجودة المخرجات الهندسية للمجموعة.

رعاية العاملين

يمتد التزام الدار برعاية العمال ليشمل كامل سلسلة التوريد، حيث لامست مبادراتنا حياة أكثر من 100,000 عامل بحلول عام 2025. ومن خلال إخضاع 100% من مقاولي الفئة الأولى لعمليات فحص دقيقة لممارسات الرعاية، أرسينا معايير أخلاقية جديدة في المنطقة تتجاوز المتطلبات التنظيمية التقليدية، إيمانًا منا بأن رفاه العامل هو المحرك الأساسي للنمو المستدام.

وبالشراكة مع وزارة الموارد البشرية والتوطين، رعت الدار فعّاليات اليوم الوطني للعمال في كافة أنحاء الدولة، في لفتة تقديرية تعزز قيم الشمول والانتماء. انطلاقاً من التزامنا الراسخ برعاية القوى العاملة وترسيخ ركائز الاستدامة الاجتماعية، أطلقنا حزمة متكاملة من مبادرات الرفاه وجودة الحياة، التي تهدف إلى تعزيز المعايير الصحية، وصون كرامة العاملين، وتكريس قيم الشمولية في كافة مواقع مشاريعنا. توزيع 23,500 مجموعة للعناية الذاتية لتعزيز النظافة الشخصية والوقاية الصحية.

لتعزيز الوصول إلى الخدمات الطبية الأساسية، أطلقنا وحدات طبية متنقلة جابت مختلف مواقع مشاريعنا؛ حيث قدمت فحوصات متخصصة في طب الأسنان وصحة العيون لموظفينا. تنظيم جلسات يوجا لدعم الصحة النفسية والبدنية لمساعدة العمال على إدارة ضغوط الحياة اليومية بفعّالية، وتعزيز الشعور بالسعادة بشكل عام. إلى جانب إطلاق برامج توعوية للوقاية من السرطان وتعزيز الكشف المبكر، وتشجيع أنماط الحياة الصحية.

وبغرض تعزيز التلاحم والمشاركة المجتمعية، نُظمت أمسيات ثقافية وفرت منصة لعرض المواهب في مجالات الموسيقى والغناء والرقص، مما ساهم في رفع الروح المعنوية، وترسيخ الشعور بالانتماء للمجتمع.

كما تحرص الدار على حماية حقوق العمال عبر منصة سرية وآلية لتقديم الشكاوى، تتيح للعاملين في قطاعات الإنشاء والتشغيل والصيانة رفع ملاحظاتهم بكل إطمئنان دون كشف هوياتهم. وخلال عام 2025، جرى توسيع نطاق تطبيق الشكاوى ليشمل 25 جهة ويصل إلى 48 ألف عامل، مع معالجة 79% من الشكاوى بسرعة وشفافية. وتُجرى عمليات تدقيق دورية لضمان التزام المقاولين والشركاء بمعايير الدار الصارمة، حيث خضع 100% من مقاولي المستوى الأول للتقييم خلال عام 2025.



تبني
ممارسات مسؤولة

تُرسخ الدار مكانتها كنموذج رائد وموثوق في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، واضعةً معايير جديدة للسلوك الأخلاقي، والحوكمة الرشيدة، والابتكار في سلاسل التوريد على مستوى المنطقة. ومن خلال تعزيز آليات الرقابة في أعلى مستويات القيادة، ودمج الاستدامة في صلب عملياتنا التشغيلية، ودعم المشتريات المسؤولة على نطاق واسع؛ فإننا نصيغ نموذجًا للحوكمة صُمم خصيصًا لتعزيز المرونة المؤسسية بعيدة المدى، ويُمكّننا هذا الالتزام من توفير بيئة عمل وشراكة تتيح لأصحاب المصلحة التحرك بثقة، حيث تُدار المخاطر بشكل استباقي، وتعكس قراراتنا وممارساتنا القيم التي نلتزم بها باستمرار

65 الصحة والسلامة والرفاه

68 تسريع وتيرة الابتكار

70 التحوّل الرقمي

74 سلاسل التوريد المستدامة

75 الحوكمة



الصحة والسلامة **والرفاه**

يستند نهجنا في إدارة الصحة والسلامة المهنية إلى سياسة صارمة على مستوى المجموعة، مدعومة بنظام إدارة معتمد دوليًا وفق معيار الأيزو 45001. ولا يقتصر هذا الإطار على استيفاء المتطلبات القانونية فحسب، بل يمثل منظومة متكاملة تحدد الأدوار والمسؤوليات بدقة، وتُرسي مؤشرات أداء استباقية وقياسية تضمن استمرارية التحسين، وتحديد المخاطر واستباق معالجتها، وتوفير التدريب النوعي والمراقبة وضمان الجودة عبر كافة مشاريع محفظتنا العقارية.

يمكنكم الاطلاع عليها

تعكس هذه النتائج دقة التخطيط والانضباط في التنفيذ ضمن برنامج رأسمالي معقد، مدعومة بمراجعات أداء شهرية تقيس مدى تحقق أهداف الصحة والسلامة المهنية الخاصة بكل مشروع، إلى جانب تحليل منهجي للتوجهات العامة على مستوى المحفظة لاستباق الأخطار ومنع وقوعها.

نحن نعمل على ترسيخ وإنفاذ معايير السلامة والصحة المهنية بما يتوافق تمامًا مع الأنظمة المعتمدة في الدار والمتطلبات القانونية المعمول بها في كافة المشروعات. ويتجلى التزام القيادة العليا من خلال جولات السلامة الميدانية الدورية، وإطلاق الحملات التوعوية، وبرامج بناء الكفاءات، مما يساهم في بناء ثقافة سلامة ناضجة وقادرة على الاستجابة للتحديات بكفاءة.

خلال عام 2025، عززنا منهجية الرقابة الاستباقية، من خلال تكثيف الجولات التفتيشية الموجهة للمخاطر الجوهرية، وتفعيل آلية المراجعات الميدانية للإدارة العليا. كما شملت جهودنا إجراء عمليات تدقيق داخلي وتدقيق من الطرف الثاني مع التركيز الشامل على معايير رفاهية العمال في المواقع، وضمان أعلى مستويات السلامة من الحرائق. كما واصلنا تعزيز منظومة التحقق المستقل عبر جهات تدقيق خارجية ومراجعات دورية محايدة. كما تم تعزيز جودة منظومة حوكمة الصحة والسلامة المهنية لدينا بالاجتياز الناجح لعملية التدقيق الدوري لمعيار الأيزو 45001:2018 دون تسجيل أي حالات عدم مطابقة.

تُقدم برامج التدريب على الصحة والسلامة والبيئة وفق منهجية مهيكلة وقائمة على تقييم المخاطر، بما يضّمن مواءمتها التامة مع نطاق المشاريع والمخاطر. التشغيلية المحتملة. وتشمل الدورات الإلزامية: برامج التوجيه الموقعي، ورفع الوعي بالمخاطر، ونماذج "الكفاءة التخصصية" للمهام ذات الخطورة العالية، مثل: عمليات الرفع، والعمل على ارتفعات، والمساحات المحصورة، وتشغيل الآلات والمعدات الثقيلة. وعلاوة على ذلك، يخضع جميع موظفي الصحة والسلامة والبيئة الجدد لبرنامج توجيهي رسمي حول نظام إدارة السلامة والصحة المهنية ومعايير الدار المعتمدة عبر محفظتها العقارية بالكامل؛ مما يضمن تطبيقاً متسقاً وصارماً لمتطلبات السلامة في كافة المشاريع.

تلتزم شركة الدار بترسيخ ركائز حوكمة الصحة والسلامة المهنية عبر استراتيجية متكاملة للتوعية والمشاركة، تهدف إلى تحويل المتطلبات النظرية للسلامة إلى ممارسات ميدانية ملموسة. وتأتي مبادراتنا الرائدة، وفي مقدمتها برنامج "السلامة من الحر" لتجسد هذا الالتزام؛ حيث يوفر البرنامج تدريبًا مكثفًا على ضوابط السلامة الدنيا، وبرامج التكيف مع الأجواء الحارة، وترطيب الجسم، وتوفير مناطق الاستراحة المظللة، بالإضافة إلى الفحوصات الطبية الدورية. وتضمن هذه الإجراءات الامتثال الكامل لمعايير وزارة الموارد البشرية والتوطين طوال فترة الصيف في دولة الإمارات. وتلتزم الدار بنهج حيوي في إدارة السلامة؛ حيث تخضع جميع حملاتنا التوعوية لتحديثات سنوية دورية، تُصمم بدقة لتلائم النطاق التشغيلي وسجل المخاطر الخاص بكل مشروع، مما يضمن ترسيخ الوعي بالسلامة عبر كامل محفظتنا العقارية. وتتبنى شركة الدار منظومة رقابة استباقية ومتعددة المستويات لضمان أعلى معايير السلامة في كافة مشاريعها؛ حيث ترتكز هذه المنظومة على نهج شمولي يجمع بين الجولات التفتيشية الدورية، والمتابعة الميدانية للقيادة العليا، والإشراف المباشر للجان المختصة، وإجراء عمليات تدقيق مستقلة ومنتظمة. كما نؤمن بأن "التعلم من الحوادث" هو محرك أساسي للتطوير؛ لذا تُعمم الدروس المستفادة عبر تنبيهات السلامة والصحة المهنية، والورش الفنية المتخصّصة، مما يساهم في تعزيز ضوابط السلامة وإرساء ثقافة التحسين المستمر.



لمحة عامة حول مؤشرات أداء السلامة والصحة المهنية لعام 2025

+245 مليون
ساعة عمل تم إنجازها في مشاريع الدار

0.01
معدل الإصابات المهنية المهدرة للوقت (أقل من المعدل السنوي المستهدف 0.35)

+100 مليون
ساعة عمل دون إصابات مهنية مسبّبة لهدر الوقت في مشاريع متعددة

+600
جولة تفتيشية استباقية تم تنفيذها في مواقع العمل

الدروس المستفادة

نؤمن بأن "التعلم من الحوادث" هو محرك أساسي للتطوير؛ لذا نُعمم الدروس المستفادة عبر تنبيهات السلامة والصحة المهنية، والورش الفنية المتخصّصة، مما يساهم في تعزيز ضوابط السلامة وإرساء ثقافة التحسين المستمر.

وعلى الرغم من صرامة تدابير السلامة المعتمدة، يؤسفنا ببالغ الحزن الإبلاغ عن تسجيل حالتي وفاة بين موظفي المقاولين وقعتا خلال عام 2025؛ ففقدان أي حياة إنسانية يظل خسارة فادحة، وقلوبنا مع عائلات الضحايا وأصدقائهم وزملائهم.

وقعت الحادثة الأولى في المرحلة الثالثة من مشروع "الريمان" نتيجة سقوط لوحة جدارية مسبقة الصب أثناء عملية الرفع، ما أدى إلى وفاة عامل. بينما وقعت الحادثة الثانية في منطقة "سما ياس" نتيجة تعرض أحد عمال المقاولات المساعدة لصعقة كهربائية قاتلة أثناء محاولة فصل مقبس كهربائي بطريقة غير آمنة قبيل البدء في أعمال تكسير الرؤوس الخرسانية للركائز. وانطلاقًا من مبدأ الشفافية والمسؤولية، سارعت الدار بإجراء تحقيقات شاملة بالتنسيق مع الجهات المختصة، وتم توظيف نتائجها لتعزيز ضوابط السلامة على مستوى محفظة المشاريع بأكملها، بما يشمل ما يلي:

تعزيز ضوابط تثبيت الأحمال وعمليات الرفع الميكانيكي لضمان أقصى درجات الأمان

ترقية الأنظمة الكهربائية في كافة المواقع بلوحات توزيع مطابقة للمواصفات العالمية، مع تفعيل أنظمة التأريض والفحص الدوري الصارم

إطلاق تنبيهات الصحة والسلامة المهنية العاجلة على مستوى المجموعة لترسيخ المتطلبات الأساسية للعمل الآمن

تدعم هذه الخطوات إطارًا أوسع لإدارة السلامة، يرتكز على سجل مركزي للمخاطر، وتقييمات دقيقة لكل مهمة عمل، ولجان فعّالة في مجالي الصحة والسلامة تراقب الأداء وتدفع بعجلة التحسين المستمر عبر جميع مشاريعنا.

ممارسات السلامة

انطلاقًا من حرصنا على الارتقاء بالمهارات الفنية لكوادرنا البشرية وإدارة المخاطر التشغيلية، نظّمت شركة الدار ورش عمل متخصصة في السلامة الكهربائية وسلامة الأعمال الخرسانية سابقة الصب على مستوى جميع المشاريع، وذلك استنادًا إلى الدروس المستفادة من تقييمات الحوادث. وقد أتاحت هذه الورش للفرق الفنية من خوض تجارب محاكاة وسيناريوهات عملية للمخاطر المتنوعة، مع إعادة تدريب الفرق على إجراءات العزل الآمن وتسلسل عمليات الرفع، إلى جانب إجراء اختبارات التحقق من الكفاءة للتأكد من الجاهزية لأداء الأعمال عالية الخطورة. كما جرى تطوير نظام تصاريح العمل لضمان أن تنفيذ الأعمال عالية المخاطر يتم حصريًا من قبل كوادر مخوّلة ومؤهلة، بما يرسّخ ثقافة الوقاية الاستباقية عبر جميع المواقع.

كما واصلت جهود تعزيز التعلّم العملي من خلال مبادرة "خيمة الصحة والسلامة والبيئة (HSE Tent)"، وهي مساحة عرض تفاعلية متنقلة تُستخدم للتدريب على ممارسات السلامة العملية قبل مباشرة تنفيذ المشاريع. وتُجهَّز هذه الخيام بنماذج مصغّرة تحاكي بيئات العمل الفعلية، بما في ذلك الشاحنات ونماذج تجهيزات الرفع، ما يتيح لقيادات المواقع وفرق الصحة والسلامة والبيئة تحليل سيناريوهات المخاطر المرتفعة وتقييم ضوابط التحكم وفق أفضل الممارسات ضمن منظومة تدريب عملية. .

دراسة حالة

إدارة السلامة المرورية في "مشروع النهضة"

تضع شركة الدار السلامة المرورية في صلب استراتيجيتها للصحة والسلامة المهنية، مؤمنةً بأن حماية الأرواح هي الأولوية القصوى، لا سيّما في المشاريع التي تتطلب لوجستيات معقدة وحركة كثيفة للمعدات الثقيلة.

كشفت عمليات التدقيق والرقابة في مشروع "النهضة" عن وجود ثغرات في منظومة السلامة المرورية والعمليات اللوجستية، مما استدعى إطلاق حملة امتثال شاملة ومتكاملة. تضمنت هذه الجهود إجراء تقييمات للمخاطر المشتركة، ووضع خطة تفصيلية لإدارة الحركة المرورية تعتمد على إجراءات تشغيل قياسية، ونظام تصاريح صارم.

وفي إطار سعينا للحدّ من حوادث السرعة، استحدثنا نظام "السير في اتجاه واحد" للطرق الضيقة بالموقع لمنع التجاوزات الخطرة، كما طُبقت استراتيجية "المناطق الحمراء والخضراء" للفصل التام بين حركة الأفراد والمعدات الثقيلة، مما يضمن تقليل التفاعل المباشر بين العنصر البشري والآلة إلى أدنى مستوياته.

وقد أثمرت هذه الجهود عن تحقيق إنجاز نوعي بالقضاء التام على الحوادث المسببة للهدر في وقت العمل، ومعالجة الممارسات غير الآمنة في مواقع العمل الحساسة. وتطلعًا للمستقبل، سيشهد عام 2026 تعميم برنامج تفتيش السلامة المرورية ليشمل كافة مشاريعنا، مدعومًا بالتخطيط الاستباقي والتقنيات الحديثة والتدريب المكثف..

"لقد كان لالتزام فريق 'الدار' الراسخ ومشاركته الفاعلة، جنباً إلى جنب مع انخراط كافة أصحاب المصلحة في تقديم دورات تدريبية متخصصة تحت إشراف مباشر، أثرٌ جوهري في رفع الروح المعنوية للقوى العاملة. لم تقتصر هذه الإجراءات على رفع كفاءة العمل، بل أرست ثقافة قوامها التريُّث والتقييم الواعي قبل التنفيذ، مما حفّز الحوار البنّاء بين الزملاء ورسّخ ركائز السلامة والتعاون كقيم مؤسسية متجذرة في صلب عملياتنا.."

ناید دزانانوفیتش
مدير أول السلامة والصحة المهنية
شركة كي بي آر (إدارة المشاريع)

دراسة حالة

حملة السلامة من الحر - المرحلة الثالثة من مشروع الريمان

أطلقت إدارة السلامة والصحة المهنية في الدار حملة متكاملة بهدف الحد من مخاطر التعرض لدرجات الحرارة المرتفعة في مواقع العمل مع بداية موسم الصيف. وقد مكّنت الحملة فرق المشاريع من رصد المخاطر المناخية مبكرًا واتخاذ تدابير وقائية مدروسة، شملت فترات التكيّف التدريجي مع بيئة العمل، وجلسات توعية موجهة، ومحطات مياه، ومناطق راحة مجهزة، ومرافق لدعم التعافي، بما يعزز ثقافة رعاية الإنسان قبل كل شيء.

ومن خلال إعداد خطة صيفية متكاملة للسلامة بالشراكة مع أصحاب المصلحة ووفق متطلبات وزارة الموارد البشرية والتوطين، رهنت الدار على التزامها الكامل بحماية كوادرها، مؤكدةً أن صحة الإنسان تمثل الأساس الحقيقي للتميّز التشغيلي.

شكّل التدريب ركيزة أساسية في تنفيذ الاستراتيجية السلامة المهنية، وذلك من خلال تطوير برامج تدريبية مخصّصة تضمن استيعاب الموظفين للمخاطر المرتبطة بمهامهم قبل بدء العمل. وقد شملت البرامج التدريبية التمرين على الأنشطة ذات الخطورة العالية، مثل العمل على ارتفاعات، والدخول إلى الأماكن المحصورة، بينما خضع الموظفين الجدد لبرنامج تعريف متكامل بممارسات الصحة والسلامة والبيئة، وقد عززت هذه المنظومة المتكاملة ثقافة سلامة ترتكز على الوقاية الاستباقية، والتكامل بين الفرق، والتحسين المستمر، بما يرسّخ أولوية الصحة والرفاه في جميع المشاريع.

ستواصل الشركة ترسيخ مبدأ "صفر إصابات" عبر تعزيز آليات الرصد الاستباقي للمخاطر، واعتماد أهداف محددة للصحة والسلامة المهنية على مستوى كل مشروع، وتوسيع آفاق التعلم والتوعية، مع التركيز على المحاور الرئيسية التالية:



الكفاءة أولاً: الحفاظ على الكوادر المؤهلة وتحديث تصاريح وتراخيص الأنشطة عالية الخطورة بصورة دورية.

تحليل الاتجاهات: الاستفادة من بيانات الحوادث الوشيكة والسلوكيات غير الآمنة لتوجيه التدخلات الوقائية في مراحل مبكرة.

التنسيق مع أصحاب المصلحة: تعزيز التنسيق المنتظم مع استشاريي إدارة المشاريع والاستشاريين والمقاولين لضمان اتساق المعايير ومتطلبات الامتثال.

الابتكار في منظومة الصحة والسلامة والبيئة: الاعتماد على تحليلات الذكاء الاصطناعي، والمقاطع التعريفية القصيرة، وجولات التوعية التفاعلية لتعزيز التفاعل وترسيخ مفاهيم القيادة العملية في السلامة.

سلامة التفاعل بين المعدات والأفراد: إطلاق تجربة تشغيلية لنظام استشعار يعتمد على الرادار في الآليات الثقيلة، يصدر إنذارًا صوتيًا عند اختراق منطقة الأمان المحددة حول المركبة، مما يتيح التدخل الفوري ومنع حوادث الاصطدام.

مبادرة "خيمة الصحة والسلامة والبيئة" بالشركة مع بلدية أبو ظبي لرفع معايير الصحة والسلامة عبر قطاع البناء.

تسريع **وتيرة الابتكار**

لطالما شكّل الابتكار المحرك الرئيسي لنمو الدار المستدام وريادتها في القطاع. وفي عام 2025، واصلنا توسيع آفاقنا من خلال تحويل الأفكار إلى حلول مؤثرة وقابلة للتوسع، تعيد رسم ملاح البيئة العمرانية وتنفيذها وإدارتها في أبوظبي وخارجها، ويستند نهجنا إلى البحث العلمي، واعتماد التقنيات الحديثة، وحلول إبداعية قائمة على معالجة التحديات، لضمان أن يحقق كل ابتكار قيمة اجتماعية وبيئية واقتصادية ذات أثر ملموس.

تماشيًا مع رؤية دولة الإمارات لبناء اقتصاد معرفي مستدام، نحرص على أن تسهم مشاريعنا في الارتقاء بجودة الحياة، وتقليل البصمة البيئية، وتوطيد الأواصر الاجتماعية وخلق فرص اقتصادية مستدامة، وتستهدف كل مبادرة أحد الركائز الثلاث التالية:

القيمة الاجتماعية
توفير مساحات أكثر ذكاءً وأمانًا وشمولاً، مدعومة برؤى تنبؤية، وأنظمة مراقبة مدعومة بالذكاء الاصطناعي، ومنصات خدمات رقمية متكاملة.

التأثير البيئي
تحسين كفاءة العمليات من خلال تصميم حلول رقمية وسحابية متقدمة تقلل الانبعاثات، وترشّد استخدام الموارد، وتخفض استهلاك المياه، وتعزز إعادة تدوير المياه المعالجة.

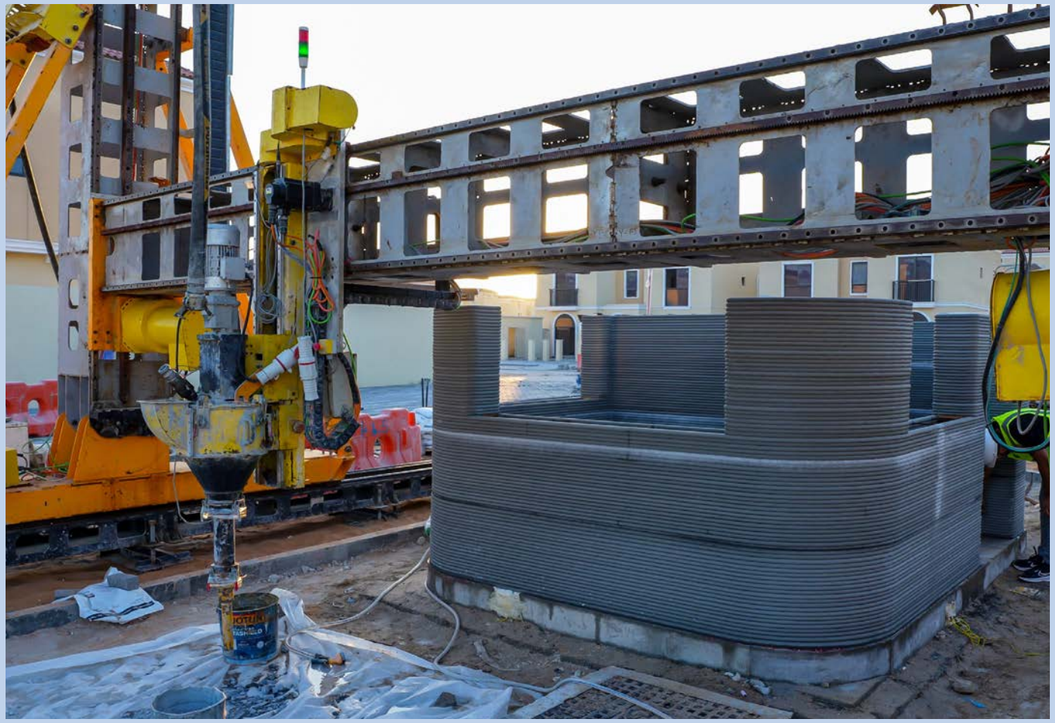
النمو الاقتصادي
تحسين الإنتاجية التشغيلية، وتقليل المصروفات، وتوسيع نطاق فرص العمل والتطوير المهني للكفاءات ضمن منظومات رقمية متقدمة.

دراسة حالة

الريادة في الطباعة ثلاثية الأبعاد

نجحت الدار خلال عام 2025 في تصميم بوابات للمنازل باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد ضمن مشروع ياس بارك جيت في أبوظبي، ما شكّل محطة بارزة في مسيرة الابتكار بالقطاع. ويجسّد هذا الإنجاز قدرتنا على تحسين كفاءة التصميم والتنفيذ، وتقليل الفاقد في المواد، وتسريع وتيرة إنجاز المشروع مع الحفاظ على معايير الجودة والاستدامة.

لمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على تقرير الابتكار لعام 2025



دراسة حالة

تعزيز الابتكار عبر سوديك

تنتهج سوديك نموذج ابتكار مفتوح يتناغم مع رؤية الدار، من خلال استكشاف الشركات الناشئة الواعدة واحتضانها ضمن إطار عميل استثماري، والعمل جنبًا إلى جنب مع الفرق الداخلية لتصميم حلول عملية، والتحقق من فعاليتها بالشراكة مع مؤسسات أكاديمية، وإدارة المبادرات ضمن منظومة حوكمة تضمن الانضباط والشفافية وتحقيق الأثر.

الشراكة مع مركز الابتكار بالجامعة الأمريكية بالقاهرة

أبرمنا شراكة استراتيجية مع مركز الابتكار في الجامعة الأمريكية بالقاهرة (AUC) لتأسيس منظومة متكاملة لتنمية المواهب وتعزيز البحث التطبيقي، ويشارك الطلاب في تطوير التصاميم والمفاهيم الابتكارية، بينما تستفيد الشركات الناشئة من بيئة اختبار واقعية ضمن محفظة مشروعات سوديك، مما يعزز سرعة الابتكار ودقة التحقق من الحلول.

بناء القدرات

عززت سوديك منظومة الابتكار لديها من خلال ورش عمل موجهة، وهاكاثون داخلي لوحدة التطوير، ومائدة حوار جمعت شركاء القطاع من مقاولين وشركات ناشئة لرسم ملامح مستقبل البناء في مصر، وبالشراكة مع الجامعة الأمريكية بالقاهرة (AUC) وLAYN، تم إطلاق مساق أكاديمي يجمع بين التصميم الحاسوبي والطباعة ثلاثية الأبعاد، لتمكين الجيل القادم بالمهارات الرقمية التي ستقود تحوّل القطاع.

تحويل الواجهات السكنية إلى مصادر للطاقة المتجددة (مشروع VYE Hub)

أطلقت الشركة مشروعًا تجريبيًا لاختبار نظام واجهات سكنية مولّدة للطاقة الشمسية في مشروع VYE Hub، ويجري حاليًا تقييم أداء التجربة وفق مؤشرات قياس معتمدة، تمهيدًا لتوسيع نطاق التطبيق تدريجيًا عبر مجمعات سكنية أخرى عند تحقق النتائج المستهدفة.

التنقل المستدام: Divercity Ride – إيستاون

أطلقت الشركة مشروعًا تجريبيًا للتنقل المستدام في مشروع إيستاون، بهدف تعزيز سهولة الحركة للسكان وخفض الانبعاثات الكربونية، وتؤكد هذه المبادرة أن حلول المدن الذكية قادرة على تحقيق توازن بين تحسين جودة الحياة وتقليل الانبعاثات، بما يدعم أهداف الاستدامة طويلة الأمد.



التحوّل **الرقمي**

يمثل التحول الرقمي في الدار ركيزة استراتيجية داعمة للاستدامة، وتعزيز تجربة العملاء، والتميز التشغيلي. وخلال عام 2025، سرّعنا وتيرة هذا التحول عبر توسيع الاعتماد على تقنيات الذكاء الاصطناعي، وأدوات المحاكاة المتقدمة، ومنهجيات اتخاذ القرار القائمة على البيانات في مختلف عملياتنا، بما أسهم في تطوير مجتمعات أكثر ذكاءً وإعادة تعريف أسلوب تفاعل العملاء معنا.

تُعد منصة Live Aldar حجر الأساس في مسار التحول الرقمي، باعتبارها منصة رقمية شاملة تجمع مختلف الخدمات العقارية ضمن بيئة واحدة، وتتيح المنصة تنفيذ المشاريع العقارية بشكل متكامل عبر الإنترنت، مدعومة بخاصية التوقيع الإلكتروني الآمن وفق تشريعات الإمارات ذات الصلة. كما تقدم لوحات تحكم تفاعلية مخصصة للمقيمين والمستثمرين والوسطاء، توحد خدمات إدارة المجتمعات، ورصد المدفوعات، وبرامج الولاء ضمن منظومة رقمية متكاملة.

أسهمت منصة Live Aldar في تقليل الزيارات الميدانية والإجراءات الورقية، مما عزز الكفاءة التشغيلية وخفض التأثير البيئي المرتبط بالتنقل والمعاملات التقليدية. وفي عام 2025، لعبت المنصة دورًا محوريًا في تحقيق مبيعات قياسية في القطاع العقاري بلغت 35.5 مليار درهم إماراتي، حيث اعتمد عدد كبير من المشترين الدوليين على المنصة لإتمام عمليات الشراء عن بُعد.

تستند استراتيجية التحول الرقمي المعتمدة لدينا على ثلاث محاور رئيسية قائمة على الذكاء الاصطناعي:

عمليات معززة بالذكاء الاصطناعي

تطبيق نماذج ذكاء اصطناعي في المشتريات والتصميم وإدارة المشاريع لتوليد بيانات لحظية وتحليلات تنبؤية تدعم التخطيط وتقليل المخاطر

"وصفتنا السحرية" للتحول الرقمي"

نعيد رسم رحلة الأعمال من البداية إلى النهاية بعقلية تعتمد الذكاء الاصطناعي أولاً — من اختيار الموردين إلى تحليل الجدوى — لنصنع قيمة أكثر ذكاءً وكفاءة

تجارب العملاء الاستثنائية

نُسخر خوارزميات الذكاء الاصطناعي لتخصيص الخدمات، وتحسين نقاط التفاعل الرقمية، وضمان دعم متواصل عبر القنوات المختلفة

العمليات المعززة بالذكاء الاصطناعي

شهد عام ٢٠٢٥ أكبر قفزة في مسيرة التحول الرقمي لدى الدار حتى الآن. ومن خلال نموذج ابتكار يركّز على التطبيق الفعلي، قمنا بتحديث الأنظمة الأساسية، وأتمتة العمليات التشغيلية، وتوسيع قدرات الذكاء الاصطناعي، بما أرسى الأسس للتحول إلى مؤسسة تعتمد على البيانات بصورة متكاملة.

في إطار تعزيز الحوكمة القائمة على البيانات وتحسين الكفاءة التشغيلية، نحرص على تطبيق حلول الذكاء الاصطناعي في جميع العمليات اليومية، بما يشمل الشؤون المالية، والمشتريات، والموارد البشرية، وضبط المشاريع، والأمن.

وأسهمت هذه المبادرات في توفير أكثر من ٩,٠٠٠ ساعة عمل إنتاجية، ما عزز سرعة اتخاذ القرار، وخفّض زمن المعالجة، ودعم نموذج تشغيل أكثر مرونة.

يمثل الذكاء الاصطناعي عنصرًا محوريًا في تطوير منهجيات التصميم والبناء لدى الدار. إذ تدعم الخوارزميات التنبؤية تحسين استخدام المواد ورفع كفاءة العمليات، في حين تتيح تقنيات المسح الذكية في مواقع العمل المقارنة المعيارية الفورية ورصد التعارضات مبكرًا، مما يحد من إعادة العمل وهدر الجهود. كما أسهمت نماذج الجدولة وإدارة المخاطر المدعومة بالذكاء الاصطناعي في تعزيز دقة التوقعات أثناء تسليم المشاريع. وإلى جانب ذلك، تعزز بيئات التوأم الرقمي وأدوات المحاكاة المتقدمة كفاءة تخطيط المدن وإدارة الأصول، وتخفض استهلاك الموارد، وتدعم القدرة على التكيف التشغيلي.

إيمانًا بأن التحول الرقمي يبدأ بالإنسان، استثمرنا في تمكين فرقنا من تسخير قوة الذكاء الاصطناعي. ففي عام ٢٠٢٥، تلقى مئات الموظفين تدريبًا متخصصًا على أدوات مثل Microsoft Copilot والحلول القائمة على GPT، لتمكينهم من تحويل التكنولوجيا إلى قيمة عملية تعزز الابتكار والكفاءة في كل جانب من جوانب العمل.

إدماج تقنيات الذكاء الاصطناعي في العمليات اليومية

40-60%	تسريع دورات الموافقات الإدارية
25-45%	تقليل الوقت اللازم لفرز طلبات التوظيف الأولية
270,000+	أتمتة المعاملات والإجراءات التشغيلية الروتينية



منصة Towards0

الممارسات البيئية والاجتماعية والمؤسسية الذكية أطلقت الدار منصة البيانات المؤسسية للاستدامة "Towards0" بالتعاون مع Schneider Electric، في خطوة محورية لتعزيز الحوكمة القائمة على البيانات. وقد رفعت المنصة نطاق مؤشرات الأداء في مجالي الصحة والسلامة والبيئة (HSE) والممارسات البيئية والاجتماعية والمؤسسية (ESG) من 52 إلى 513 مؤشرًا، مما عزز مستوى الدقة والشفافية والمساءلة في إعداد التقارير عبر مختلف الأصول التشغيلية. ومن خلال تخصيص "مصدر واحد موثوق" لبيانات الاستدامة، تعزز المنصة جاهزية الدار للحصول على التمويل الأخضر، وتضمن الاتساق مع متطلبات SBTi وإفصاحات المناخ المعتمدة في دولة الإمارات.

وتجسيدًا لطموحها الاستراتيجي، تسهم المنصة في تعزيز الامتثال التنظيمي وتسريع مسار خفض الانبعاثات المدفوع بالبيانات، بما يرسّخ التزام الدار بالتحول إلى اقتصاد منخفض الكربون انسجامًا مع مستهدفات دولة الإمارات لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول 2050

> **سيسهم تطبيق Resource Advisor في إبقائنا على المسار الصحيح لتحقيق أهدافنا للحياد المناخي. ومن خلال هذا التعاون، نعمل على استكشاف أساليب أكثر ذكاءً للبناء والتشغيل والاستدامة، عبر ابتكارات تُحدث أثرًا ملموسًا في الجوانب ذات الأولوية.**
>
> **سلوى المفلحي**
> **المدير التنفيذي لإدارة الاستدامة والمسؤولية المجتمعية**

التحول الرقمي على مستوى سلسلة الإمداد

عززت الدار في عام 2025 التمكين الرقمي عبر سلسلة التوريد وفرق العمل من خلال تدريب منظم على نظام Oracle Fusion، وتنظيم جلسات ابتكار مشتركة، وقد أكد جميع المشاركين قيمة هذه التجربة في تبسيط التقارير، وتسريع الانضمام، ورفع جودة إفصاحات الاستدامة. واستنادًا إلى هذا النجاح، أطلقنا نماذج تفاعل جديدة — من سباقات ابتكار بالذكاء الاصطناعي إلى شبكة "سفراء التغيير" — مع التركيز على مبادرات قابلة للتوسع تحقق أثرًا ملموسًا وعوائد قابلة للقياس على مستوى الممارسات البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

التحول إلى نموذج مشتريات رقمي موحد - برنامج Elevate

في إطار برنامج Elevate، أطلقت الدار المرحلة الأولى لتوحيد عمليات المشتريات ضمن نموذج رقمي قياسي. وقبل هذا التحول، كانت العمليات تعتمد على أنظمة متفرقة وإجراءات يدوية، مما تسبب في ضعف الكفاءة وصعوبة تتبع الأداء. كما كانت بيانات الموردين موزعة عبر 11 نظامًا تقليديًا بأكثر من 40,000 سجل، وكانت عمليات اختيار الموردين وإدارة العقود تُدار جزئيًا خارج الأنظمة، ما أدى إلى ازدواجية، ومخاطر امتثال، وتحديات رقابية شديدة.

باستخدام Oracle Fusion ومنهجية "Configuration-First"، أسهمت مبادرة Elevate بتنقية وتوحيد قاعدة بيانات الموردين إلى 12,000 سجل معتمد، مع اعتماد آلية منظمة لإدارة دورة حياة الموردين من التسجيل حتى التقييم وتم استبدال عمليات طلب عروض الأسعار اليدوية والتقييمات خارج النظام بسير عمل مؤتمتة بالكامل وقابلة للتتبع. كما وفّرت بوابة الموردين الجديدة خاصية الخدمة الذاتية لتحديث البيانات، ما أدى إلى تحسين جودة البيانات وتقليل الجهد الإداري.

55%

من المورّدين جرى تفعيل حساباتهم ضمن المرحلة الأولى من التحول الرقمي للمشتريات

شهدت المرحلة الأولى معدلات تبنٍ مرتفعة، مع تدريب 78% من مديري المناقصات وتفعيل 55% من الموردين ضمن المنظومة الرقمية الجديدة، على أن تركز المرحلة الثانية على توسيع نطاق التحول الرقمي ليشمل مراحل المشتريات اللاحقة، إلى جانب توسيع تطبيقات الذكاء الاصطناعي بما يعزز الكفاءة التشغيلية، ويرسّخ الامتثال، ويدعم أهداف الاستدامة عبر سلسلة القيمة

> **شهدنا خلال الأشهر الستة الماضية تقدمًا لافتًا تمثل في توحيد جميع إدارات المشتريات عبر المجموعة تحت هدف موحد، وقد كان هذا التعاون نموذجًا للوحدة والتركيز المشترك، حيث عمل الجميع بروح فريق واحد لتحقيق نتيجة أفضل، ولم يقتصر أثر هذا النهج الموحد على تبسيط العمليات، بل عزز ثقافة النجاح الجماعي، وكان من الملهم أن نشهد كيف تحولت جهودنا المشتركة إلى إنجاز ملموس**
>
> **علاء ناصر**
> **مساعد مدير - عمليات المشتريات**

مشروع NOVA - التحول الرقمي لمرحلة ما قبل الإنشاء وضوابط المشاريع

أطلقت الدار مشروع NOVA لتحويل عمليات ما قبل الإنشاء وضبط المشاريع من بيئة تعتمد على المراسلات الإلكترونية وجداول البيانات إلى منصة رقمية موحدة. وقبل تنفيذ المشروع، كانت عمليات تخطيط رأس المال، وإدارة الجداول الزمنية، ومعالجة أوامر التغيير، وإعداد تقارير التكاليف تُدار عبر أدوات غير مترابطة وإجراءات تفتقد التنسيق، مما قيّد الشفافية وأضعف الرقابة التشغيلية..

+400

مستخدم انضمّوا إلى مشروع NOVA ضمن المرحلة الأولى

بعد الانتهاء من المرحلة الأولى، انضم أكثر من 400 مستخدم إلى منصة NOVA، وأسهم ذلك في تحقيق تحسينات تشغيلية واضحة، أبرزها تقليص الوقت المستغرق في العمليات بنسبة 22%. وقد عزز هذا التحول الرقمي مستوى الحوكمة والشفافية في مرحلة ما قبل الإنشاء. ومن المُقرر أن تشهد المرحلة الثانية تعميم هذه المكاسب عبر مراحل البناء والتشغيل، مع توسيع عمليات التكامل التقني وتفعيل نماذج ذكاء اصطناعي لتمكين إدارة دورة حياة المشروع بشكل متكامل.

> **تمثل هذه المنصة إطارًا موحدًا يدمج البيانات والعمليات وأصحاب المصلحة بطريقة منظمة وشفافة، ونتوقع أن يؤدي الاعتماد عليها إلى مزيدًا من المكاسب الملموسة، من بينها تحسين كفاءة التواصل، وتقليص الأخطاء والانحرافات، وتحقيق وفورات زمنية عبر مراحل المشروع المختلفة، ونحن على ثقة بأن هذا التحول سيدعم أداء التسليم ويعزز نتائج المشاريع في المرحلة المقبلة**
>
> **هنادي جابر وريناد الأطرش**
> **فريق ضبط المشاريع**

دراسة حالة

مايكروسوفت أزور كلاود (Azure Cloud)

منذ عام 2019، اعتمدت الدار على منصة Microsoft Azure Cloud كركيزة رقمية تدعم مسارها نحو كفاءة أعلى واستدامة أعمق عبر كافة العمليات. فمن خلال بنية سحابية مرنة تقلل هدر الطاقة وتحسن استغلال الموارد، ومراكز بيانات تعتمد على الطاقة المتجددة، تسهم Azure في تقريبنا خطوة إضافية نحو تحقيق أهدافنا للطاقة النظيفة وبناء عمليات أكثر استدامة.

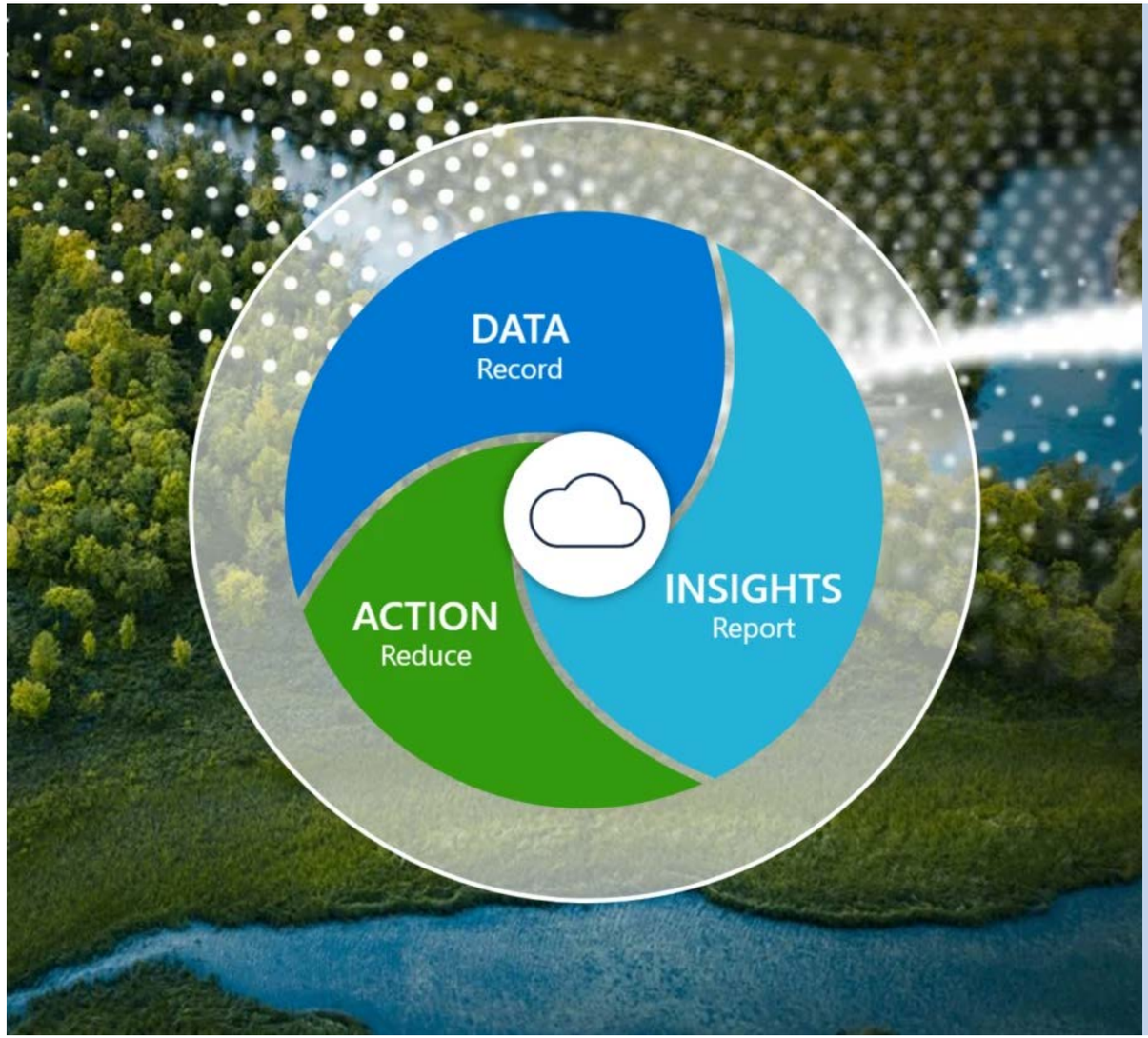
وعلى الرغم من النمو المتسارع في أعمال الدار وزيادة استهلاك الموارد السحابية خلال عام 2025، فقد بلغ إجمالي الانبعاثات الناتجة عن العمليات السحابية 29.6 طنًا من مكافئ ثاني أكسيد الكربون (tCO_2e) فقط وفق أحدث بيانات نهاية العام. ويمكن ترجمة انبعاثات استخدام سحابة Azure لدى الدار إلى مجموعة من الأنشطة والتأثيرات اليومية على النحو التالي:

ما يعادل قيادة سيارة لمسافة 236,800 كم

باعتبار أن طنًا متريًا واحدًا من ثاني أكسيد الكربون يعادل تقريبًا قيادة مركبة لمسافة 800 كم، فإن انبعاثات قدرها 29.6 طنًا تعادل قيادة سيارة لمسافة تقارب 236,800 كم.

ما يعادل استهلاك 40 منزلاً

إذا كان طن واحد من مكافئ ثاني أكسيد الكربون يعادل استهلاك الكهرباء لمتوسط 0.74 منزل سنويًا، فإن إجمالي الانبعاثات يعادل تشغيل نحو 44 منزلاً بالكهرباء لمدة عام كامل.



سلاسل التوريد **المستدامة**

يسهم بناء علاقات قوية مع موردينا في دعم قدرة الدار على تنفيذ مشاريع تلبي أعلى معايير الأخلاقيات والاستدامة والابتكار. وخلال عام 2025، عززنا هذا الالتزام عبر مبادرات نوعية أرست معايير جديدة في القطاع، ورسخت مكانتنا كشريك موثوق في رسم ملامح مستقبل مستدام.

ويتم تقييم أداء المقاولين من خلال نظام تصنيف شامل يتضمن مؤشرات الاستدامة، ومعدلات إعادة التدوير، ونسبة استخدام الطاقة المتجددة، وكثافة الانبعاثات، ومبادرات الحد من البلاستيك أحادي الاستخدام، وبرامج صحة ورفاه الموظفين، إضافة إلى الالتزام بسياسة المواد منخفضة الكربون الخاصة بالدار.

تتضمن منظومة الحوافز مكافآت مالية، وتسريع إجراءات الدفع، وبرامج تدريب متخصصة، بما يحفز الموردين على تبني ممارسات مستدامة بصورة منهجية، ويعزز مستويات الشفافية والتعاون على امتداد سلسلة التوريد.

تعكس منظومة المشتريات في الدار نهجًا حازمًا لضمان الامتثال بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمية عبر جميع المراحل، بداية من مرحلة التأهيل المسبق حتى إبرام العقود، بما يجعل رفاه العمال والالتزام البيئي شرطًا لا يقبل المساومة، كما يشترط على الاستشاريين والمقاولين تقديم خطط واضحة للحياد الكربوني وتقارير تقدم منتظمة كجزء من شروط التأهل، كما تُحتسب هذه المعايير ضمن آلية تقييم العروض الفنية والمالية.

خلال عام 2025، أتم جميع المقاولين المعينين كافة (100%) متطلبات التدريب في مجالي الاستدامة والامتثال، مما عزز مستوى الجاهزية والالتزام عبر سلسلة التوريد. كما خضعت المناقصات الكبرى (بقيمة تتجاوز 5 ملايين درهم في قطاع الإنشاءات و500 ألف درهم في القطاعات الأخرى) لتقييم صارم وفق معايير الاستدامة والحوكمة، لضمان أن المشاريع عالية المخاطر تُسند إلى شركاء قادرين وملتزمين بتحقيق أعلى معايير الأداء والمسؤولية.

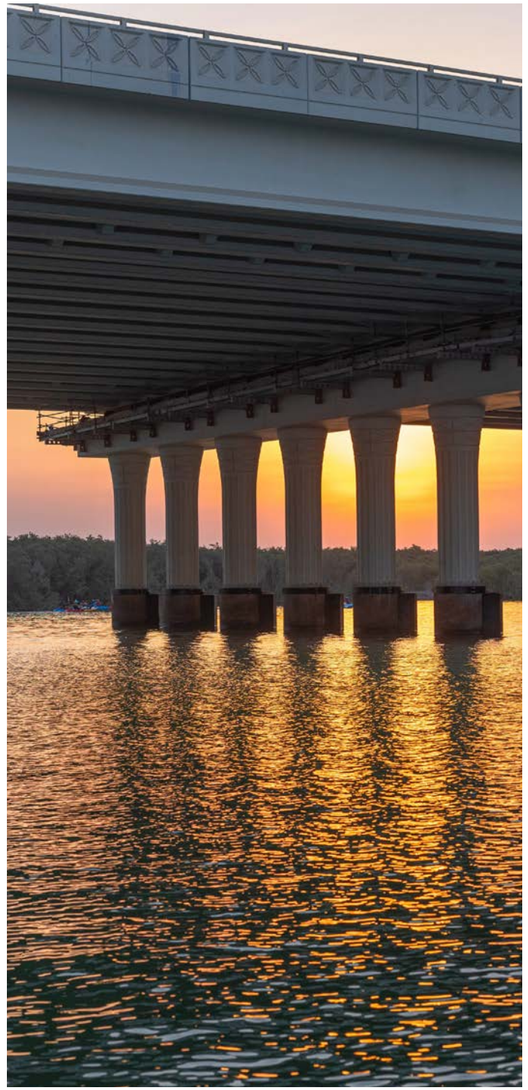
من خلال منتديات مشاركة الموردين، تفتح الدار قنوات تواصل شفافة تشجع على تبادل الأفكار وابتكار حلول تصميمية ومواد أكثر استدامة. كما ستنظم الدار برنامجًا سنويًا لتدريب الموردين على متطلبات تقييم الاستدامة وأهداف الالتزام المؤسسية، مع توضيح دورهم في دعم ممارسات التوريد المستدامة والمساهمة في خارطة طريق خفض الانبعاثات.

من خلال تحديد متطلبات واضحة واعتماد آليات تقييم شفافة، نرسخ بيئة قائمة على الشراكة تمكّن من المواءمة بين المرونة التجارية والالتزام بمعايير الاستدامة بما يعزز مكانة الدار كمطور مفضل لدى الموردين.

100%
متطلبات التدريب في مجالي الاستدامة والامتثال

تعزيز الاستدامة من خلال الحوافز والامتثال

أطلقت الدار هذا العام أول برنامج حوافز لسلسلة التوريد في دولة الإمارات يكافئ الحصول على شهادات الاستدامة، في خطوة رائدة تدفع المقاولين والاستشاريين إلى الالتزام بالمعايير البيئية والاجتماعية المعترف بها، ويتماشى مع رؤية الإمارات لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول 2050، وخارطة إزالة الكربون الصناعي لوزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة، وتعهد المشتريات الحكومية الخضراء، مع دمج معايير الاستدامة في عمليات الشراء ودعم أهداف برنامج المحتوى الوطني (ICV)..



الحوكمة

تستند رحلة الدار في الاستدامة إلى إطار حوكمة راسخ يقوم على الشفافية، والمساءلة، وإشراك أصحاب المصلحة بصورة فعّالة. كما ترتبط مؤشرات الأداء الرئيسية بأنظمة الحوافز والمكافآت عبر مختلف المستويات الإدارية، بما يرسّخ ثقافة المسؤولية والتحسين المستدام للأداء. يمثل نظام الإدارة المتكامل (IMS) إطارًا موحدًا يجمع الجودة والبيئة والصحة والسلامة وإدارة المرافق والطاقة والأصول تحت منظومة واحدة متكاملة. ومن خلال هذا النهج، نعزز التزامنا بالمعايير العالمية، ونرفع كفاءة عملياتنا، ونضمن أن الاستدامة ليست مبادرة منفصلة، بل مبدأً راسخًا في كل جانب من جوانب أعمالنا.

يضطلع مجلس الإدارة بدور إشرافي مباشر على الشؤون البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال مراجعة الأداء ربع السنوي واعتماد كافة الإجراءات المحورية، وتُعد الاستدامة أحد المخاطر الاستراتيجية ذات الأولوية، مع متابعة منتظمة لمستويات التعرض وخطط المعالجة وحدود تقبل المخاطر ضمن إطار إدارة المخاطر المؤسسية.

وتتولى لجنة الإدارة التنفيذية للمجموعة مسؤولية التنفيذ، بقيادة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة، ويتولى قسم الاستدامة المؤسسية تنسيق التنفيذ ورفع التوصيات لضمان التكامل والرقابة الفعالة عبر مختلف المستويات الإدارية.

تشكل الاستدامة جزءًا أصيلاً من الإطار الاستراتيجي للدار، حيث يتم رصد الأداء ورفع التقارير الدورية إلى لجنة الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة. وترتبط مؤشرات الأداء الرئيسية ببطاقات التقييم الإدارية والمكافآت الفردية، بما يرسّخ ثقافة المساءلة، ويشمل ذلك أهدافًا مناخية مرتبطة بشكل مباشر بمكافآت الإدارة العليا.

يتلقى مجلس الإدارة دعمًا من لجان متخصصة، من بينها لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال (ARCC)، المسؤولة عن الإشراف على الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال. وتجتمع اللجنة بصورة دورية، وتتمتع بصلاحية الوصول المباشر إلى رئيس التدقيق الداخلي للمجموعة، كما تنخرط في حوار مفتوح مع الإدارة التنفيذية والمدققين الخارجيين ومقدمي خدمات المراجعة والتحقيق المستقلين.

شهد عام 2025 توحيد وظيفة التدقيق الداخلي على مستوى المجموعة لتعزيز الاستقلالية وضمان الاتساق في تطبيق منهجيات المراجعة. وتضطلع إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة بتقديم تحقيق مستقل وموضوعي للجنة التدقيق والمخاطر والامتثال بشأن إدارة المخاطر والرقابة الداخلية والحوكمة، استنادًا إلى معايير معهد المدققين الداخليين (IIA) ونموذج الخطوط الثلاثة للدفاع. ويغطي تفويضها نطاقًا واسعًا يشمل المخاطر المالية والتشغيلية والتقنية والتنظيمية ومخاطر الاستدامة، ويصدر رئيس التدقيق الداخلي إقرارًا سنويًا يؤكد الالتزام بمعايير الاستقلالية المعتمدة لدى معهد المدققين الداخليين (IIA).

.



التمويل المستدام

يشكل إطار التمويل الأخضر للدار حجر الأساس في استراتيجيتها للمرونة المناخية، حيث يمكّن من ضخ استثمارات موجهة نحو مشاريع تقلل المخاطر المناخية وتدعم التكيف طويل الأمد مع التغيرات المناخية. ومن خلال تمويل مشاريع رفع كفاءة الطاقة، والطاقة المتجددة، وتقنيات المحافظة على المياه، مضي الدار بخطى واثقة نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري، وتُهيئ مشاريعها لمواجهة تحديات المناخ المتزايدة.

واصلنا في عام 2025 جهودنا في قطاع التمويل، ما أدى إلى رفع إجمالي قيمة أدواتنا المالية في التمويل المستدام والمرافق إلى 24.4 مليار درهم إماراتي بنهاية 2025، مدعومة بقروض مرتبطة بالاستدامة تستند إلى معايير كفاءة الطاقة والمياه وإدارة النفايات، ونسعى من خلال ذلك إلى تعزيز دورنا كمحفّز لنمو سوق التمويل الأخضر في القطاع والمنطقة.



المباني الخضراء الحاصلة أو المتوقع حصولها على شهادة LEED الذهبية أو أعلى، أو تصنيف ثلاث لآلئ ضمن نظام استدامة.

الاستثمار في مشاريع إعادة تأهيل وتطوير منظومة الطاقة، بما في ذلك أعمال التحديث التقني لتعزيز كفاءة الطاقة، وأنظمة التبريد، وإجراءات تحسين أداء استهلاك الطاقة.

مشاريع الوقاية من التلوث ومكافحته، بما في ذلك الاستثمارات الرامية إلى تقليل النفايات وإعادة استخدامها وإعادة تدويرها، بالإضافة إلى مشاريع الطاقة المتجددة مثل الطاقة الشمسية وطاقة الرياح

شاريع الإدارة المستدامة للمياه، بما يشمل الاستثمارات الهادفة إلى رفع كفاءة الموارد وإدارتها المائية.

790 مليون

تم جمعها عن طريق إصدارات الصكوك الخضراء

9 مليارات درهم إماراتي

تم جمعها عن طريق تسهيل ائتماني مجمّع مرتبط بالاستدامة

السلوك الأخلاقي

باعتبارها من كبرى الشركات في أبوظبي ومرجعًا إقليميًا في الاستدامة، تعتمد الدار أعلى معايير النزاهة والسلوك الأخلاقي في جميع أنشطتها. وتمثل مدونة قواعد السلوك المهني للشركة ومدونة قواعد السلوك المهني للغير الركيزة الأساسية لثقافتنا المؤسسية، إذ ترسخان معايير واضحة للامتثال والنزاهة والمسؤولية.

تغطي المدونتان مجالات حيوية تشمل تضارب المصالح، والإبلاغ عن المخالفات، والتداول بناءً على معلومات داخلية، والهدايا والضيافة، ومكافحة غسل الأموال، والصحة والسلامة، والاستدامة البيئية. كما تتيح قنوات الإبلاغ الداخلية للموظفين التعبير عن مخاوفهم بأمان وسرية، في حين تمتد متطلبات الامتثال لتشمل الموردين والمقاولين والاستشاريين كجزء من إطار الحوكمة الشامل.

تعزز الدار منظومة الحوكمة عبر فرق متخصصة في الامتثال والتدقيق الداخلي وشؤون الموظفين والاتصال، تحت إشراف لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال (ARCC) على مستوى مجلس الإدارة. ويخضع جميع المنضمين الجدد لبرامج تعريفية بمبادئ مدونة السلوك، فيما تُجرى مراجعات سنوية قائمة على المخاطر لتقييم فعالية الحوكمة والرقابة الداخلية ومخاطر الاحتيال وفق خطة تدقيق معتمدة.

وبتطبيق أفضل الأخلاقيات والسلوكيات المهنية في صميم تعاملاتنا، نرسّخ الشفافية والمساءلة ونبني الثقة المستدامة مع شركائنا وأصحاب المصلحة.

مكافحة الفساد

تعتمد الدار سياسة صارمة لا تسمح بالتهاون مطلقًا مع أي شكل من أشكال الرشوة أو الاحتيال أو الفساد، وتنطبق سياسة مكافحة الفساد على جميع الأفراد والجهات المرتبطة بأنشطة الشركة، بما يشمل الموظفين والإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة والمساهمين والاستشاريين والمقاولين والموردين وغيرهم من الأطراف ذات الصلة، مع تحديد معايير واضحة للامتثال القانوني والسلوك المهني المسؤول.

يُرجى الاطلاع على سياسة مكافحة الفساد المعمول بها في الدار

تحظر السياسة جميع أشكال الرشوة ومدفوعات التسهيل والعمولات غير المشروعة، إلى جانب تضارب المصالح غير المعلن، وإساءة استخدام السوق (بما في ذلك التداول الداخلي)، وغسل الأموال، وتشدد على ضرورة الاحتفاظ بسجلات مالية دقيقة، والحصول على الموافقات النظامية، وتعزيز الفصل بين الصلاحيات كركائز أساسية للرقابة الداخلية. ويتولى رئيس الشؤون القانونية الإشراف على تطبيق السياسة، بالتنسيق مع التدقيق الداخلي فيما يخص التحقيقات وتقييم فعالية الضوابط. كما تضطلع لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال بدور إشرافي على مستوى مجلس الإدارة، من خلال مراجعة القضايا الجوهرية ومتابعة خطط المعالجة حتى اكتمالها.

يتناول التدريب في مجال مكافحة الفساد مبادئ مدونة السلوك المهني، وضوابط تضارب المصالح، وسياسات الهدايا والضيافة، وإدارة التعامل مع الغير. كما يشمل وحدات تحديث سنوية وبرامج موجهة بحسب مستوى المخاطر الوظيفية، مع تركيز خاص على إدارات المشتريات، وإدارة المواقع، والمبيعات.

تنفذ إدارة التدقيق الداخلي خطة سنوية معتمدة قائمة على تقييم المخاطر، تختبر فعالية الحوكمة والضوابط الداخلية ومخاطر الاحتيال عبر مختلف العمليات. ويتم تتبع الملاحظات وإجراءات التصحيح، مع رفع تقارير دورية إلى لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال (ARCC)، كما تُطبق عواقب المخالفات بوضوح وبصورة متسقة، وقد تمتد لتشمل إنهاء الخدمة والإحالة إلى الجهات المختصة عند الاقتضاء.

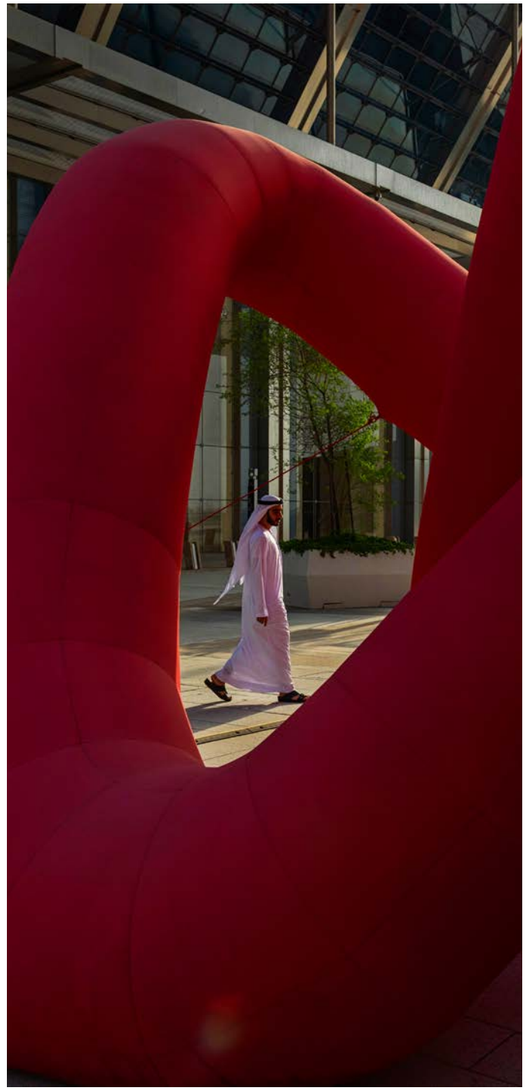
سياسة الإبلاغ عن المخالفات

توفر الدار قنوات آمنة وسرية تتيح للموظفين وشركاء الأعمال الإبلاغ عن أي اشتباه في مخالفات لمدونة السلوك أو سلوكيات غير قانونية أو غير أخلاقية، مع التزام صارم بعدم التسامح مع أي إجراءات انتقامية، مما يشجع الجميع على الإبلاغ عن المخالفات بثقة تامة ودون خوف أو تردد.

تشمل سياسة الإبلاغ جميع الفئات المرتبطة بأعمال الدار، بما في ذلك الموظفين والمساهمين والموردين والمقاولين وسائر الأطراف الخارجية. وتُستقبل البلاغات بسرية تامة عبر البريد الإلكتروني أو بشكل مجهول من خلال منصة AWARE المخصصة للإبلاغ السري عن المخالفات، والتي تضمن حماية هوية المُبلّغ وإحالة الحالات بأمان إلى فريق التحقيق المختص. كما نطبّق سياسة صارمة لضمان عدم الانتقام من أي بلاغ يُقدّم بحسن نية، مع ضمان السرية من خلال ضوابط وصول مقيدة وحوكمة قوية لحماية البيانات.

يتولى رئيس إدارة التدقيق الداخلي الإشراف على عمليات التحقيق، بالتعاون مع إدارات الشؤون القانونية والامتثال والموارد البشرية والجهات التشغيلية المعنية، بهدف جمع الأدلة وتحليل الأسباب الجذرية وضمان معالجات عادلة وفعّالة ضمن إطار زمني مناسب. وفي الحالات التي تتطلب مستوى أعلى من الاستقلالية أو خبرة فنية متخصصة، تقوم لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال بتكليف جهة تحقيق خارجية.

نشارك الإدارة ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال ببيانات تحليلية مجمعة تتناول عدد الحالات، ومعدلات ثبوتها، والاتجاهات المتكررة، وحالة الإجراءات التصحيحية. وعند تحديد أنماط متكررة، يتم إصدار تنبيهات على مستوى الشركة أو تقديم تدريب مستهدف. وتدعم هذه الحلقة الرقابية تحسين الضوابط الداخلية، وتحديث سجلات المخاطر، ومواءمة خطط التدقيق مع المخاطر الناشئة.



حماية البيانات والأمن السيبراني

شهد عام 2025 تحولاً جوهريًا في منظومة الأمن السيبراني لدى الدار، حيث انتقلت من الاعتماد على أدوات متفرقة إلى تبني نظام متكامل وموحد قائم على الذكاء الاصطناعي والتحليلات المتقدمة، مدعوم بتقنيات Microsoft Defender وSentinel وخدمات Defender Experts، بما يعزز مستوى الحماية وإدارة المخاطر الرقمية.

أحدث هذا التحول نقلة نوعية في قدرتنا على حماية منظومتنا الرقمية، من خلال رؤية شاملة واستباقية للتهديدات واستجابة سريعة عبر جميع طبقات البيئة التقنية. واليوم، تتبوأ الدار مكانة ريادية باعتبارها أول مؤسسة في المنطقة تحقق هذا المستوى المتكامل من اعتماد حلول أمن Microsoft.

في عام 2025، أعدنا هيكلة عمليات الأمن السيبراني لدينا، ونجحنا في خفض زمن اكتشاف التهديدات من أربع ساعات إلى 60 ثانية فقط، وتقليص زمن الاستجابة إلى ما يصل إلى خمس دقائق على مدار الساعة. وقد مكنت هذه القفزة في السرعة، المدعومة بالذكاء الاصطناعي والأتمتة، من ضمان استمرارية الخدمات دون انقطاع وحماية البيانات الحساسة، بما يعزز الثقة والمرونة لدى عملائنا وأصحاب المصلحة.

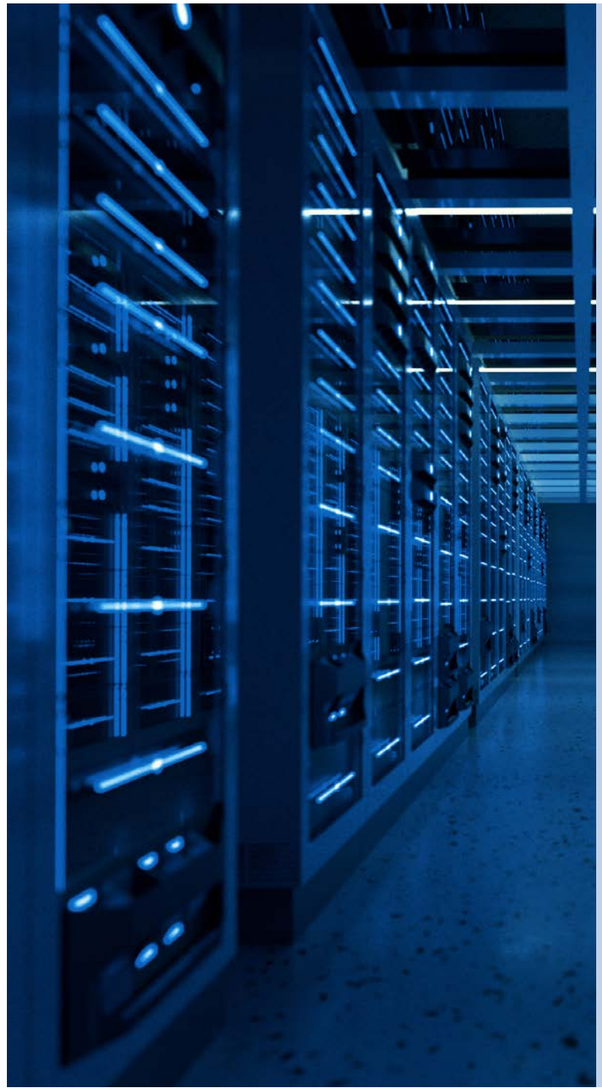
بنية الأمن السيبراني الخضراء

نحرص على أن يكون نهجنا في الأمن السيبراني قويًا ومستدامًا في آنٍ واحد، وانطلاقًا من هذه الفلسفة، أنجزنا الآتي:

- **الانتقال إلى أدوات أمنية سحابية أصلية (Cloud-Native)**، مما أدى إلى الاستغناء عن الأجهزة المحلية عالية الاستهلاك للطاقة.
- **إيقاف تشغيل الخوادم المتقادمة**، مما أدى إلى تقليل استهلاك الطاقة وتحسين الكفاءة التشغيلية.
- **تطبيق إدارة مؤتمتة للتحديثات الأمنية** لتقليل فترات التشغيل غير الضرورية وخفض استهلاك الطاقة.
- **تطوير قدرات الاستجابة عن بُعد للحوادث الأمنية**، بما يقلل الحاجة إلى التنقل الميداني والاستخدام الورقي.
- **بني نموذج الكشف والاستجابة المُدارة الموسعة (MXDR)** وأدلة التشغيل الرقمية، بما يعزز نموذجًا تشغيليًا منخفض الانبعاثات وأكثر كفاءة

دراسة حالة

الأمن السيبراني المُعزز بالذكاء الاصطناعي



اعتمدت الدار نموذج تشغيل أمني مدعوم بالذكاء الاصطناعي لمواكبة التوسع المتسارع في مشهد التهديدات السيبرانية.

وقد أدخل هذا النموذج الأتمتة المتقدمة، والتحليلات السلوكية، والربط الفوري بين البيانات، مما أسهم في تقليل الاعتماد على المعالجة اليدوية وتعزيز دقة القرارات وتسريع الاستجابة. وقد مكّننا دمج الذكاء الاصطناعي في عملياتنا اليومية من رصد التهديدات والتعامل معها على نطاق واسع بكفاءة أعلى، دون زيادة في عدد الموظفين، ما يعزز مرونتنا الرقمية واستدامة عملياتنا.

تضمنت مبادرات الذكاء الاصطناعي إجراء تحقيقات أمنية مؤتمتة بالكامل، وفرز الحوادث وتحليلها وربطها بذكاء، وتحليل تهديدات البريد الإلكتروني للمستخدمين باستخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي، إضافة إلى تسريع تقييمات أمن الموردين والأطراف الخارجية.

وأثمر هذا التحول عن نتائج تشغيلية ملموسة، حيث تم أتمتة ما يزيد على 34 ألف ساعة عمل في عام 2025، بما يعادل إضافة أكثر من 29 محلل أمن من حيث الطاقة التشغيلية، وتحقيق وفورات في التكاليف بلغت نحو 5.7 مليون درهم إماراتي.

الملاحق

تُشكل الإفصاحات الشفافة وذات المصداقية للبيانات والمعلومات النوعية الأساس لنهجنا في الاستدامة.

80 حزمة البيانات

93 أسس إعداد التقرير: منهجية ومعايير إعداد التقرير

119 فهرس محتويات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)



حزمة البيانات

انبعاثات الغازات الدفيئة حسب المصدر والقطاع التجاري (بالطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)		2024		2025	
النطاق	مصدر انبعاثات الغازات الدفيئة	الدار للتطوير	الدار للاستثمار	الدار للتطوير	الدار للاستثمار
النطاق 1	الاحتراق الثابت (الوقود)	-	2,609	32,458	11,891
	الانبعاثات الناتجة عن أنظمة التبريد بسبب التسربات	-	31,107	41	21,451
	الاحتراق المتنقل	-	26,205	1,939	23,987
	إجمالي النطاق 1	**-**	**59,921**	**34,438**	**57,329**
النطاق 2	شراء الكهرباء	89	75,510	26,742	66,919
	التبريد المركزي	-	28,192	-	32,826
	الاحتراق المتنقل (الكهرباء)	-	1	-	-
	إجمالي النطاق 2	**89**	**103,702**	**26,742**	**99,745**

انبعاثات الغازات الدفيئة حسب المصدر والقطاع التجاري (بالطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)		2024		2025	
النطاق	مصدر انبعاثات الغازات الدفيئة	الدار للتطوير	الدار للاستثمار	الدار للتطوير	الدار للاستثمار
النطاق 3	السلع والخدمات المشتراة (العمليات)	-	2,156	-	3,313
	السلع والخدمات المشتراة (الشركات)	-	148,480	19,189	47,022
	السلع الرأسمالية (البصمة الكربونية للمساحة المبنية المكتملة)	881,745	65,565	32,496	672
	الانبعاثات من عمليات استخراج الوقود ونقله وإنتاج الطاقة	-	11,717	6,319	10,956
	الانبعاثات الناتجة عن نقل وتوزيع المواد في المراحل الأولية	-	259	-	-
	النفايات الناتجة عن العمليات التشغيلية	-	28,414	5,089	11,139
	السفر لأغراض العمل	-	1,364	2	231
	الانبعاثات الناتجة عن تنقل الموظفين	-	34,890	4,844	42,048
	الانبعاثات الناتجة عن الأصول المستأجرة في المراحل الأولية	-	-	-	-
	الانبعاثات الناتجة عن استخدام المنتجات المباعة	112,701	122,516	461,810	88,890
	نهاية العمر الافتراضي للمنتجات المباعة	2,214		37	-
	الانبعاثات الناتجة عن العقارات التي باعتها الشركة أو فوضتها لطرف آخر	-	98,115	5,504	203,451
	الاستثمارات	-	759	-	555
	إجمالي النطاق 3	**996,660**	**514,235**	**535,290**	**408,278**

انبعاثات الغازات الدفيئة من نطاقات العمل كافة

	2023					2024					2025				
النطاق	مجموعة الدار	الدار للتطوير	الدار للاستثمار	الإمارات العربية المتحدة	دولي	مجموعة الدار	الدار للتطوير	الدار للاستثمار	الإمارات العربية المتحدة	دولي	الدار Group	الدار للتطوير	الدار للاستثمار	الإمارات العربية المتحدة	دولي
النطاق 1	97,220	-	97,220	97,220	-	59,921	-	59,921	59,921	-	91,767	34,438	57,329	57,629	34,438
النطاق 2	138,701	89	138,612	138,701	-	103,701	-	103,701	103,702	-	126,487	26,742	99,745	99,745	26,742
النطاق 3	1,366,246	973,590	392,656	735,225	631,021	1,511,006	996,660	514,346	611,345	899,661	943,568	535,290	408,278	899,047	44,251
إجمالي النطاقات 1، 2، 3	1,602,167	973,679	628,488	971,146	631,021	1,674,628	996,660	677,968	774,968	899,661	1,161,822	596,471	565,351	1,056,120	105,701

إدارة الطاقة (مجموعة الدار)

الاحتراق الثابت	الوحدة	2024	2025
استهلاك البنزين من العمليات	لتر	59,610	952
استهلاك البنزين من الأصول غير المملوكة	لتر	376,269	2,097,767
إجمالي استهلاك البنزين	**لتر**	**435,879**	**2,098,719**
استهلاك الديزل من العمليات	لتر	24,741	42,082
استهلاك الديزل من الأصول غير المملوكة	لتر	165,161	3,534,343
إجمالي استهلاك الديزل	**لتر**	**189,902**	**3,576,424**
استهلاك الغاز الطبيعي من العمليات	متر مكعب	301,820	14,819,848
استهلاك الغاز الطبيعي من الأصول غير المملوكة	متر مكعب	17,200	2,796
إجمالي استهلاك الغاز الطبيعي	**متر مكعب**	**301,820**	**14,822,644**
استهلاك الغاز النفطي المسال (LPG) من العمليات	لتر	378,758	111,092
استهلاك الغاز النفطي المسال (LPG) من الأصول غير المملوكة	لتر	0	0
إجمالي استهلاك الغاز النفطي المسال (LPG)	**لتر**	**395,958**	**111,092**
استهلاك زيت الوقود من العمليات	لتر	0	1,636
استهلاك زيت الوقود من غير الأصول	لتر	17,200	0
إجمالي استهلاك زيت الوقود	**لتر**	**17,200**	**1,636**

الاحتراق المتحرك	الوحدة	2024	2025
استهلاك البنزين من المركبات	لتر	3,585,632	3,882,019
استهلاك الديزل من المركبات	لتر	7,479,034	6,957,104

تسرب معدات التبريد وتكييف الهواء	الوحدة	2024	2025
R22	كيلوجرام	1,804	4,670
R32	كيلوجرام	24	10
R410a	كيلوجرام	14,338	7,011
HFC-134a	كيلوجرام	253	442
إجمالي المبردات	**كيلوجرام**	**16,419**	**12,133**

الكهرباء	الوحدة	2024	2025
استهلاك الكهرباء من مصادر غير متجددة	كيلو واط ساعة	235,967,878	330,174,900

انبعاثات الغازات الدفيئة من نطاقات العمل كافة	الوحدة	2024	2025
استهلاك الكهرباء للتبريد المركزي	كيلو واط ساعة	88,102,153	76,440,556
إجمالي استهلاك الطاقة (التبريد والكهرباء)	**كيلو واط ساعة**	**324,070,031**	**406,615,456**

إدارة المياه (مجموعة الدار)

استهلاك المياه	الوحدة	2024	2025
إجمالي استهلاك المياه (المواقع والمباني)	متر مكعب	3,518,136	6,354,055
إجمالي استهلاك المياه في المواقع	متر مكعب	1,839,265	461,726
إجمالي استهلاك المياه في المباني	متر مكعب	1,678,871	5,892,329

إدارة النفايات (شركة الدار)

إنتاج النفايات وتدويرها	الوحدة	2024	2025
إجمالي النفايات المتولدة - الأصول	طن	22,395	36,849
إجمالي النفايات المعاد تدويرها - الأصول	طن	3,179	5,724
إجمالي النفايات المتولدة - الأصول غير المملوكة	طن	35,488	0

إفصاحات الموارد البشرية	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت			الدار للخدمات اللوجستية		سوديك
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل (#)	696	780	795	4,872	4,672	3,812	52	55	1,262[1]	5,549	18,790	19,508	101	112	184	836	1,122	12,300[2]	18	21	4,364
الموظفون بدوام كامل حسب الجنس																					
النسبة المئوية للموظفين الذكور بدوام كامل (%)	61%	60%	59%	20%	21%	20%	58%	55%	76%	75%	85%	84%	55%	55%	53%	92%	94%	99%	61%	71%	86%
النسبة المئوية للموظفات الإناث بدوام كامل (%)	39%	40%	41%	80%	79%	80%	42%	45%	24%	25%	15%	16%	45%	45%	47%	8%	6%	1%	39%	29%	14%
الموظفون بدوام كامل حسب العمر																					
نسبة الموظفين ما دون 30 عامًا (%)	16%	13%	11%	15%	16%	17%	13%	16%	42%	44%	35%	35%	31%	30%	29%	15%	14%	33%	17%	14%	24%
نسبة الموظفين من الفئة العمرية بين 30 - 50 عامًا (%)	76%	78%	78%	75%	74%	73%	67%	65%	56%	54%	61%	62%	68%	69%	69%	72%	74%	64%	56%	62%	67%
نسبة الموظفين ما فوق 50 عامًا (%)	8%	8%	10%	10%	10%	9%	19%	18%	2%	2%	4%	3%	1%	1%	2%	12%	12%	2%	28%	24%	9%
الموظفون بدوام كامل حسب الجنسية																					
نسبة الموظفين الإماراتيين (%)	40%	43%	44%	11%	9%	12%	12%	16%	3%	1%	0.46%	1.62%	2%	5%	6%	6%	4%	0%	0%	0%	-
نسبة الموظفين من دول الشرق الأوسط الأخرى (%)	12%	11%	11%	15%	14%	11%	6%	5%	1%	2%	3%	2%	16%	14%	16%	21%	11%	1%	11%	10%	-
نسبة الموظفين من دول أفريقيا (%)	8%	8%	8%	20%	20%	19%	8%	11%	11%	14%	15%	17%	22%	21%	25%	2%	14%	3%	6%	19%	-
نسبة الموظفين من دول آسيا (%)	23%	22%	19%	28%	28%	27%	60%	58%	82%	83%	80%	78%	52%	52%	45%	70%	70%	95%	72%	62%	-
نسبة الموظفين من أمريكا الشمالية وأوروبا (%)	15%	14%	15%	26%	28%	30%	13%	7%	2%	0%	1%	1%	7%	5%	7%	0%	0%	0%	11%	10%	-
نسبة الموظفين من أمريكا الجنوبية وأستراليا (%)	1%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	-
الموظفون بدوام كامل حسب مستوى الإدارة																					
نسبة الموظفين الذكور في مناصب الإدارة العليا (%)	81%	83%	79%	57%	33%	58%	44%	43%	65%	90%	78%	78%	40%	60%	67%	100%	100%	100%	100%	100%	81%
نسبة الموظفين الذكور في مناصب الإدارة الوسطى (%)	73%	71%	67%	43%	45%	45%	79%	71%	74%	69%	71%	70%	54%	56%	56%	94%	97%	97%	67%	57%	80%
نسبة الموظفين الذكور في الوظائف غير الإدارية (%)	46%	43%	43%	19%	19%	18%	52%	48%	76%	76%	85%	84%	56%	55%	51%	92%	94%	99%	50%	75%	86%
نسبة الموظفات الإناث في مناصب الإدارة العليا (%)	19%	17%	21%	43%	67%	42%	56%	57%	35%	10%	22%	22%	60%	40%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	19%
نسبة الموظفات الإناث في مناصب الإدارة الوسطى (%)	27%	29%	33%	57%	55%	55%	21%	29%	26%	31%	29%	30%	46%	44%	44%	6%	3%	3%	33%	43%	20%
نسبة الموظفات الإناث في المناصب غير الإدارية (%)	54%	57%	57%	81%	81%	82%	48%	52%	24%	24%	15%	16%	44%	45%	49%	8%	6%	1%	50%	25%	14%

[1] تم توسيع نطاق الإفصاح لعام ٢٠٢٥ ليشمل شركة الدار للضيافة – المقر الرئيسي والشركات التابعة.

[2] كذلك جرى توسيع نطاق الإفصاح لعام ٢٠٢٥ ليشمل العمالة الميدانية (العمالة الزرقاء) التابعة لشركة بيفوت.

إفصاحات الموارد البشرية (تابع)	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت			الدار للخدمات اللوجستية		سوديك
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2024	2025	2025
الموظفون حسب القسم																					
نسبة الموظفين الذكور في الوظائف المولدة للإيرادات (%)	59%	56%	53%	17%	9%	4%	-	-	78%	-	-	-	52%	52%	48%	-	98%	100%	33%	33%	75%
نسبة الموظفات في الوظائف المولدة للإيرادات (%)	41%	44%	47%	83%	91%	96%	-	-	22%	-	-	-	48%	48%	52%	-	2%	0%	67%	67%	25%
نسبة الموظفين الذكور في الوظائف المتعلقة بالعلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM) (%)	73%	70%	71%	41%	44%	48%	-	-	68%	-	-	-	100%	64%	57%	-	69%	97%	67%	87%	87%
نسبة الموظفات في الوظائف المتعلقة بالعلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM) (%)	27%	30%	29%	59%	56%	52%	-	-	32%	-	-	-	0%	36%	43%	-	31%	3%	33%	13%	13%
الموظفين بدوام جزئي																					
عدد الموظفين بدوام جزئي (#)	0	0	0	-	3	2	-	0	9	0	0	-	0	0	0	-	36	78	0	-	69
نسبة الموظفات بدوام جزئي (%)	0%	0%	0%	-	-	50%	-	0%	22%	-	-	-	0%	0%	0%	-	25%	18%	-	-	9%
نسبة الموظفين الذكور بدوام جزئي (%)	0%	0%	0%	-	0%	50%	-	0%	78%	-	-	-	0%	0%	0%	-	75%	82%	-	-	91%
الموظفين الدائمين																					
عدد الموظفين الدائمين (#)	696	780	795	-	4,664	3,800	52	55	1,253	5,549	18,790	19,500	101	112	184	-	1122	12,378	18	21	3,309
نسبة الموظفات الدائمات (%)	39%	40%	41%	-	79%	80%	42%	45%	24%	25%	15%	16%	45%	45%	47%	-	6%	1%	39%	29%	11%
نسبة الموظفين الذكور الدائمين (%)	61%	60%	59%	-	21%	20%	58%	55%	76%	75%	85%	84%	55%	55%	53%	-	94%	99%	61%	71%	89%
الموظفين المؤقتين																					
عدد الموظفين المؤقتين (#)	0	0	0	-	175	14	-	0	624	0	0	-	0	0	0	-	36	-	0	-	1,055
نسبة الموظفات الإناث المؤقتات (%)	0%	0%	0%	-	98%	86%	-	0%	15%	-	-	-	0%	0%	0%	-	25%	-	0%	-	-
نسبة الموظفين الذكور المؤقتين (%)	0%	0%	0%	-	2%	14%	-	0%	85%	-	-	-	0%	0%	0%	-	75%	-	0%	-	-
أصحاب الهمم																					
عدد الموظفين من أصحاب الهمم ضمن إجمالي الموظفين بدوام كامل (#)	5	4	2	2	2	3	0	0	6	0	0	6	0	0	0	0	2	2	0	-	40
التعيينات والاستقالات																					
عدد الموظفين الجدد (#)	119	192	150	1,292	1,037	1,138	17	12	377	2,125	5,188	4,844	60	48	72	514	459	4,986	6	5	1,494

إفصاحات الموارد البشرية (تابع)	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت			الدار للخدمات اللوجستية		سوديك
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
الموظفون الجُدد بحسب الجنس																					
نسبة الموظفين الذكور الجُدد (%)	69%	58%	62%	18%	24%	20%	53%	58%	69%	75%	82%	81%	47%	48%	47%	94%	96%	100%	50%	80%	81%
نسبة الموظفات الإناث الجديدات (%)	31%	42%	38%	82%	76%	80%	47%	42%	31%	25%	18%	19%	53%	52%	53%	6%	4%	0%	50%	20%	19%
التعيينات الجديدة حسب العمر																					
نسبة التعيينات الجديدة ما دون 30 عامًا (%)	16%	13%	16%	29%	32%	29%	18%	42%	62%	56%	50%	53%	35%	50%	29%	20%	21%	46%	17%	20%	44%
نسبة التعيينات الجديدة ما بين 30-50 عامًا (%)	81%	79%	80%	66%	63%	64%	65%	58%	37%	43%	48%	46%	63%	46%	69%	70%	72%	53%	83%	60%	52%
نسبة التعيينات الجديدة ما فوق 50 عامًا (%)	3%	8%	4%	5%	5%	6%	18%	0%	1%	1%	1%	-	2%	4%	1%	10%	7%	1%	0%	20%	4%
التعيينات الداخلية																					
عدد التعيينات الداخلية	11	13	0	144	222	73	0	1	112	23	-	50	3	1	0	0	-	314	0	1	159
التعيينات الداخلية حسب الجنس																					
نسبة التعيينات الداخلية من الذكور (%)	91%	54%	0%	26%	16%	22%	-	100%	78%	65%	-	52%	0%	0%	0%	-	-	97%	0%	0%	90%
نسبة التعيينات الداخلية من الإناث (%)	9%	46%	0%	74%	84%	78%	-	0%	22%	35%	-	48%	100%	100%	0%	-	-	3%	0%	100%	10%
التعيينات الداخلية حسب العمر																					
نسبة التعيينات الداخلية ما دون 30 عامًا (%)	18%	23%	0%	-	15%	14%	-	0%	57%	65%	-	24%	0%	100%	0%	-	-	24%	0%	0%	19%
نسبة التعيينات الداخلية ما بين 30-50 عامًا (%)	82%	77%	0%	-	76%	75%	-	100%	43%	35%	-	74%	67%	0%	0%	-	-	69%	0%	100%	74%
نسبة التعيينات الداخلية ما فوق 50 عامًا (%)	0%	0%	0%	-	9%	11%	-	0%	0%	0%	-	2%	33%	0%	0%	-	-	6%	0%	0%	6%
التعيينات الداخلية حسب المستوى الإداري																					
نسبة التعيينات الداخلية في مناصب الإدارة العليا (%)	55%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	1%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	-	1%	0%	0%	1%
نسبة التعيينات الداخلية في مناصب الإدارة الوسطى (%)	27%	54%	0%	8%	11%	16%	-	0%	11%	78%	-	4%	100%	0%	0%	-	-	7%	0%	0%	16%
نسبة التعيينات الداخلية في المناصب غير الإدارية (%)	18%	46%	0%	92%	89%	84%	-	100%	88%	22%	-	96%	0%	100%	0%	-	-	92%	0%	100%	84%

إفصاحات الموارد البشرية (تابع)	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت			الدار للخدمات اللوجستية		سوديك
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2025
معدل الدوران الوظيفي																						
إجمالي معدل دوران القوة العاملة	24%	15%	15%	18%	19%	36%	44%	18%	27%	24%	19%	26%	26%	25%	25%	13%	24%	11%	11%	10%	30%
إجمالي الدوران الوظيفي للذكور (%)	65%	66%	68%	23%	20%	18%	30%	70%	66%	77%	81%	83%	46%	36%	52%	94%	94%	99%	100%	0%	82%
إجمالي الدوران الوظيفي للإناث (%)	35%	34%	32%	77%	80%	82%	64%	30%	34%	23%	19%	17%	54%	64%	48%	6%	6%	1%	0%	100%	18%
الدوران الوظيفي حسب العمر																					
إجمالي الدوران الوظيفي ما دون 30 عامًا	14%	12%	9%	24%	25%	22%	57%	30%	53%	44%	40%	37%	23%	18%	41%	13%	17%	32%	0%	0%	42%
إجمالي الدوران الوظيفي ما بين 30-50 عامًا	79%	76%	83%	66%	64%	68%	46%	50%	44%	54%	57%	61%	69%	79%	59%	69%	74%	65%	50%	50%	54%
إجمالي معدل الدوران الوظيفي ما فوق 50 عامًا	7%	12%	8%	10%	11%	10%	30%	20%	3%	2%	3%	2%	8%	4%	0%	19%	8%	3%	50%	50%	4%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي																					
إجمالي معدل الدوران الوظيفي الطوعي (%)	9%	8%	8%	14%	14%	21%	41%	13%	23%	20%	22%	22%	19%	15%	17%	10%	18%	6%	6%	5%	28%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي للذكور (%)	67%	63%	63%	22%	19%	19%		71%	64%	77%	71%	82%	42%	18%	50%	93%	94%	98%	100%	0%	83%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي للإناث (%)	33%	37%	37%	78%	81%	81%		29%	36%	23%	29%	18%	58%	82%	50%	7%	6%	2%	0%	100%	17%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي حسب العمر																					
معدل الدوران الوظيفي الطوعي ما دون 30 عامًا (%)	11%	19%	15%	27%	26%	24%		29%	51%	46%	47%	37%	26%	35%	41%	16%	18%	32%	0%	0%	42%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي ما بين 30-50 عامًا (%)	86%	78%	83%	65%	64%	67%		57%	47%	53%	51%	61%	74%	59%	59%	71%	77%	64%	0%	0%	54%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي ما فوق 50 عامًا (%)	3%	3%	2%	8%	11%	9%		14%	2%	1%	2%	2%	0%	0%	6%	13%	5%	4%	100%	100%	4%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي حسب المستوى الإداري																					
معدل الدوران الوظيفي الطوعي في المناصب الإدارية العليا (%)	15%	2%	3%	0%	0%	0%		43%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي في مناصب الإدارة الوسطى (%)	42%	49%	50%	7%	6%	6%		0%	11%	9%	12%	0%	11%	12%	6%	9%	8%	2%	0%	0%	4%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي في المناصب غير الإدارية (%)	42%	49%	47%	93%	94%	94%		57%	87%	90%	87%	99%	89%	88%	94%	90%	92%	98%	100%	100%	95%

إفصاحات الموارد البشرية (تابع)	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت			الدار للخدمات اللوجستية		سوديك
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2024	2025	2025
إجازة الأمومة أو الأبوة																					
عدد الموظفين الذين حصلوا على إجازة الأبوة أو الأمومة (#)	22	41	43	34	41	57	1	2	4	57	42	35	0	3	2	6	4	30	0	-	-
عدد الموظفات اللاتي حصلن على إجازة الأمومة (#)	14	21	35	137	195	176	0	0	5	16	7	5	3	2	1	0	4	6	0	-	11
عدد الموظفين الذكور العائدين إلى العمل بعد نهاية إجازة الأبوة (العودة للعمل) (#)	22	41	43	-	41	54	1	2	4	56	42	35	0	3	2	6	4	30	0	-	-
عدد الموظفات العائدات إلى العمل بعد انتهاء إجازة الأمومة (العودة للعمل) (#)	14	21	35	-	187	168	0	0	5	16	7	5	0	1	1	0	4	6	0	-	8
معدل العودة إلى العمل	100%	100%	100%	-	97%	95%	100%	100%	100%	98.63%	100%	100%	0%	80%	100%	100%	100%	100%	0%		73%
التدريب والتطوير																					
إجمالي عدد الساعات التدريبية لجميع الموظفين بدوام كامل	13,920	9,367	28,134	-	-	17,126	-	-	28,301	4,216	4,735	15,573	0	1,753	1,865	17,764	0	14,286	-	235	10,872
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفات بدوام كامل	8,771	4,206	12,860	-	-	13,874	-	-	6,692	1,476	698	6,245	0	1,193	846	299	0	48	-	230	1,831
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفين الذكور بدوام كامل	5,149	5,162	15,274	-	-	3,252	-	-	21,609	2,740	4,037	9,327	0	560	1,019	17,465	0	14,238	-	4	9,041
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفين بدوام كامل في المناصب غير الإدارية	10,371	3,864	12,168	-	-	11,064	-	-	24,054	3,191	4,232	14,405	0	1,041	1,382	16,224	-	14,216	-	4	5,880
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفين بدوام كامل في الإدارة الوسطى	3,369	5,310	14,803	-	-	3,918	-	-	3,598	765	474	487	0	712	411	1,440	-	62	-	230	4,662
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفين بدوام كامل في الإدارة العليا	180	189	1,163	-	-	2,145	-	-	649	259	28.0	681	0	0	72	100	-	8	-	-	330
متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظف بدوام كامل	20.00	12.01	35.39	-	-	1.51	-	-	23.35	0.76	0.25	0.80	-	15.65	10.14	21.25	-	1.16	-	11.17	2.49
متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظفة بدوام كامل	32.25	13.35	39.21	-	-	1.46	-	-	98.61	1.06	0.25	2.05	-	23.86	9.72	4.67	-	0.72	-	38.42	2.95
متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظف بدوام كامل من الذكور	12.14	11.10	32.71	-	-	1.74	-	-	30.60	0.66	0.25	0.57	-	9.03	10.51	22.62	-	1.16	-	0.27	2.42
متوسط ساعات التدريب السنوية للموظفين بدوام كامل في المناصب غير الإدارية	31.14	11.36	39.38	-	-	1.24	-	-	27.48	0.64	0.23	0.75	-	11.44	10.09	20.33		1.17	-	0.33	1.46
متوسط ساعات التدريب السنوية للموظفين بدوام كامل في مناصب الإدارة الوسطى	10.90	14.16	35.41	-	-	2.13	-	-	183.78	1.33	1.38	6.32	-	44.50	10.02	40.00		0.68	-	32.93	14.39
متوسط ساعات التدريب السنوية للموظفين بدوام كامل في مناصب الإدارة العليا	3.33	2.91	17.10	-	-	3.30	-	-	1,010.76	25.95	0.33	6.88	-	0	12.00	50.00		1.00	-	-	15.71

إفصاحات الموارد البشرية (تابع)	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت			الدار للخدمات اللوجستية		سوديك
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2024	2025	2025
فجوة الأجور بين الجنسين																					
فجوة الأجور بين الجنسين	-	-	0.50	-	-	2.75	-	-	0.60	-	-	-	-	-	0.14	-	-	1.00	-	0.20	0.24
نسبة أجور الإناث إلى الذكور في الإدارة العليا	-	0.19	0.20	-	2.42	0.59	-	1.21	0.59	-	-	-	-	0.66	0.22	-	0.00	-	0.00	-	0.35
نسبة أجور الإناث إلى الذكور في الإدارة الوسطى	-	0.40	0.50	-	1.23	1.03	-	0.42	0.47	-	-	-	-	0.69	0.08	-	0.03	1.00	0.20	0.46	0.30
نسبة أجور الإناث إلى الذكور في في المناصب غير الإدارية	-	1.28	1.30	-	3.25	1.83	-	1.12	1.11	-	-	-	-	0.90	0.01	-	0.09	1.00	1.80	0.33	0.19

إفصاحات الصحة والسلامة	الدار للمشاريع			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
إفصاحات الصحة والسلامة للموظفين المباشرين												
إجمالي عدد ساعات العمل للموظفين	-	247,637	242,762	8,964,480	8,596,480	7,928,960	108,160	115,280	2,657,872	13,171,816	18,756,404	34,538,552
إجمالي عدد الحالات التي سببت وفيًا ضائعًا بسبب إصابات العمل	-	0	0	0	2	0	0	0	11	4	8	20
معدل تكرار الحالات التي سببت وفيًا ضائعًا بسبب إصابات العمل (LTIFR)	-	0	0	0	0.23	0	0	0	4.14	0.30	0.43	0.58
عدد حالات الوفاة نتيجة الإصابات المرتبطة بالعمل	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.00	0
عدد الإصابات المسجلة للموظفين	-	0	0	0	0	1	0	0	102	0	0	155.00
معدل إجمالي الإصابات المسجلة للموظفين (TRIR)	-	0	0	0	0.23	0.13	0	0	38.38	0	0.53	4.49
الإصابات المرتبطة بالعمل (غير المؤدية إلى إهدار الوقت) للموظفون	-	0	0	0	0	0	0	0	72	0	1.00	119
إفصاحات الصحة والسلامة للعاملين المتعاقدين												
إجمالي عدد ساعات عمل المتعاقدين	176,750,485	198,080,929	245,334,105	34,890,688	34,890,688	8,660,288	1,759,868	621,362	240,576	0	28,800	35,184,480
إجمالي عدد حوادث إهدار الوقت والمتعلقة بالمقاول	6	5	3	0	0	0	1	0	2	0	0	4
إجمالي عدد حوادث العمل المُهدرة للوقت من طرف المقاولين	0.034	0.03	0.01	0	0	0	0.57	0	8.31	0	0	0.11
وفيات المقاولين نتيجة الإصابات المرتبطة بالعمل	2	0	2	0	0	0	0	0	-	0	0	0
عدد الإصابات المسجلة لدى المقاول	0	0	5	0	0	1	0	0	2	0	0	0
معدل إجمالي الإصابات المسجلة من طرف المقاول	0	0.03	0.02	0	0	0.12	0	0	8.31	0	0	0
إجمالي الإصابات المسجلة (غير المهدرة للوقت) من طرف المقاولين	0	0	2	0	0	0	0	0	12	0	0	12
نظام إدارة الصحة والسلامة												
نسبة العمال المشمولين بنظام إدارة الصحة والسلامة	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	-
إجمالي العمال المشمولين بنظام إدارة الصحة والسلامة الذي خضع للتدقيق الداخلي	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	-
إجمالي العمال المشمولون بنظام إدارة الصحة والسلامة الذي خضع للتدقيق أو الاعتماد من قبل جهة خارجية	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	100%	80%	80%	-
القوى العاملة الممثلة في لجان الصحة والسلامة المشتركة بين الإدارة والعمال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	10%	10%	100%	40%	40%	-

إفصاحات الصحة والسلامة (تابع)	بيفوت			الدار للخدمات اللوجستية		C2i			سوديك
	2023	2024	2025	2024	2025	2023	2024	2025	2025
إفصاحات الصحة والسلامة للموظفين المباشرين									
إجمالي عدد ساعات العمل للموظفين	15,998,400	21,325,500	28,735,568	38,880	32,784	185,840	241,280	323,680	8,889,338
إجمالي عدد الموظفين الذين تعرضوا لإصابات عمل مهدرة للوقت	3	6	7	0	0	0	0	0	16
معدل تكرار الحالات التي سببت إهدارًا للوقت بسبب إصابات العمل	0.14	0.28	0.24	0	0	0	0	0	1.80
عدد حالات الوفاة نتيجة الإصابات المرتبطة بالعمل	0	0	0	0	0	0	0	0	0
عدد الإصابات المسجلة للموظفين	0	0	38	0	0	0	0	0	23
معدل إجمالي الإصابات المسجلة للموظفين	0	0.28	1.32	0	0	0	0	0	2.59
عدد إصابات الموظفين المرتبطة بالعمل (غير المؤدية إلى إهدار الوقت)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
إفصاحات الصحة والسلامة للعاملين المتعاقدين									
إجمالي عدد ساعات العمل لدى المقاول	5,918,400	14,553,000	35,184,480	84,240	97,735	-	-	-	7,574,003
إجمالي عدد حوادث إهدار الوقت لدى بالمقاول	0	0	0.11	0	0	-	-	-	0
إجمالي عدد حوادث العمل المُهدرة للوقت من طرف المقاولين	0	0	0	0	0	-	-	-	0
وفيات المقاولين نتيجة الإصابات المرتبطة بالعمل	0	0	1	0	1	-	-	-	0
عدد الإصابات المسجلة لدى المقاول	0	0	3	0	0	-	-	-	3
معدل إجمالي الإصابات المسجلة من طرف المقاول	0	0	0.01	0	0	-	-	-	0.40
إجمالي الإصابات المسجلة (غير المهدرة للوقت) من طرف المقاولين	0	0	7	0	0	-	-	-	-
نظام إدارة الصحة والسلامة									
نسبة العمال المشمولين بنظام إدارة الصحة والسلامة	-	-	100%	-	-	-	-	-	100%
إجمالي العمال المشمولين بنظام إدارة الصحة والسلامة الذي خضع للتدقيق الداخلي	-	-	100%	-	-	-	-	-	100%
إجمالي العمال المشمولون بنظام إدارة الصحة والسلامة الذي خضع للتدقيق أو الاعتماد من قبل جهة خارجية	-	-	100%	-	-	-	-	-	100%
القوى العاملة الممثلة في لجان الصحة والسلامة المشتركة بين الإدارة والعمال	-	-	100%	-	-	-	-	-	50%

إفصاحات أخرى

	الدار (المؤسسة)		
	2023	2024	2025
المشتريات			
تقييم الموردين في مرحلة المناقصة/ تقديم العروض	100%	100%	100%
تم إجراء تقييمات لمقاولي المستوى الأول ومقاولي الباطن للتحقق من امتثالهم لمعايير رفاه العمال	100%	100%	100%
عدد مشاريع المواقع الخاضعة للتدقيق البيئي	12	12	12
نسبة المشاريع الجديدة التي خضعت للفحص باستخدام معايير بيئية	100%	100%	100%
إجمالي عدد المقاولين المتعاقد معهم	29	50	131
إجمالي عدد الاستشاريين المتعاقد معهم	128	129	295
إجمالي الإنفاق على المقاولين والاستشاريين (المتعاقد معهم)	27.6	25.2	66.13
نسبة إجمالي الموردين والمقاولين من المستوى الأول الذين خضعوا للتقييم فيما يخص حقوق الإنسان أو رفاهية العمال خلال السنوات الثلاث الماضية	100%	100%	100%
نسبة إجمالي الموردين والمقاولين من المستوى الأول الذين خضعوا للتقييم فيما يخص حقوق الإنسان وتم تحديد مخاطر لديهم (المقاولون المصنفون متوسطي وعاليي المخاطر)	19%	19%	52%
نسبة إجمالي الموردين والمقاولين من المستوى الأول الذين خضعوا للتقييم فيما يخص حقوق الإنسان وتم اتخاذ إجراءات تصحيحية بشأنهم	100%	100%	100%
إجمالي عدد الموردين والمقاولين الذين حصلوا على دعم لتنفيذ خطط العمل التصحيحية	2	2	10
رفاهية العمال			
شكاوى رفاهية العمال التي تم حلها	-	84.70%	79%
التدقيق المكتمل في رفاهية العمال	-	100%	100%
صافي الانبعاثات الصفرية وخفض الانبعاثات الكربونية			
شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) (م²)	-	736,247	338,826
مشاركة المستأجرين في مبادرات صافي الانبعاثات الصفرية والاستدامة	-	47.28%	-

أسس إعداد التقرير: **منهجية ومعايير إعداد التقرير**

1. الجهة المسؤولة عن التقرير

الدار العقارية ش.م.ع هي شركة متخصصة في مجالات الاستثمارات العقارية والتطوير العقاري وإدارة الأصول، وتمارس أنشطتها الدولية في كلّ من دولة الإمارات العربية المتحدة ومصر والمملكة المتحدة. إذ يقع مقرّها الرئيسي في أبوظبي. وتتركّز القيمة الأكبر لمحفظتها الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتنشط الشركة من خلال شركتين رئيسيتين، هما الدار للتطوير والدار للاستثمار، وتضم 38 شركة تابعة تعمل بانسجام تحت مظلّة مجموعة متكاملة. ويُسهم هذا النهج في تعزيز المرونة والمساءلة المؤسسية، وتسريع عمليات صنع القرار، وتحسن الكفاءة التشغيلية، إلى جانب ترسيخ مفاهيم الاستدامة في جميع أنشطة المؤسسة.

ويرتكز إطار الاستدامة لشركة الدار علي أربعة محاور رئيسية: الاقتصاد والمجتمع والموظفين والبيئة. وقد حُدّدت مجالات الطاقة والكربون والمناخ على أنها مجالات ذات أهمية كبري لأصحاب المصلحة والأثر البيئي والاجتماعي والحوكمة.

2. الحدود التنظيمية والتشغيلية

تعتمد الدار العقارية ش.م.ع هيكلاً تنظيميًا يشمل قطاعات وأقسام وشركات تابعة ضمن ثلاث مناطق جغرافية رئيسية: الإمارات العربية المتحدة، وجمهورية مصر العربية، والمملكة المتحدة ويوضح الجدول أدناه الهيكل التنظيمي للشركة:

تقوم الدار العقارية ش.م.ع بحصر انبعاثات غازات الاحتباس الحراري للكيانات المشار إليها أعلاه بالرالدرمز

الهيكل التنظيمي لشركة الدار العقارية ش.م.ع (2025)

الشركة التابعة	محفظة الأعمال	الدولة	الأنشطة الرئيسية
الدار للتطوير			
إدارة التطوير العقاري	التطوير العقاري والمبيعات	الإمارات العربية المتحدة	مطور عقاري
مشاريع الدار	خدمات إدارة المشاريع	الإمارات العربية المتحدة	إدارة التصميم / الانشاءات
الدار الدولية	سوديك - سكني	جمهورية مصر العربية	مطور عقاري
	سوديك - تجزئة	جمهورية مصر العربية	مطور عقاري
	سوديك - تجاري	جمهورية مصر العربية	مطور عقاري
	سوديك - مؤسسي	جمهورية مصر العربية	مطور عقاري
	LSQ	المملكة المتحدة	مطور عقاري
	LSQ - مؤسسي	المملكة المتحدة	مطور عقاري
الدار للاستثمار			
الدار للتعليم	الأكاديميات المملوكة للدار	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	الأكاديميات المملوكة للدار	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	مؤسسة أكاديميات الدار	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مستأجر
الدار العقارية	إدارة الممتلكات	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	إدارة المنشئات	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المنشئات
	خدمات مجتمعية متكاملة	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المنشئات
	التقييم والاستشارات	الإمارات العربية المتحدة	خدمات أخرى
	عمليات إدارة المجتمع	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	شركة الدار العقارية	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مستأجر
الدار للفنادق والضيافة	AH&H Under HMA	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مؤجر
	AH&H Franchise	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	مدار بواسطة AH&H	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	مؤسسة AH&H	الإمارات العربية المتحدة	خدمات أخرى

الشركة التابعة	محفظة الأعمال	الدولة	الأنشطة الرئيسية
الدار للاستثمار (تابع)			
شركة الدار للاستثمار العقاري	قطاع التجزئة:	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	القطاع التجاري	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	شركة الدار للاستثمار العقاري	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	سكني	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	الدار للخدمات اللوجستية	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مستأجر
	الدار للخدمات اللوجستية	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مؤجر
	شركة الدار للاستثمار العقاري	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مستأجر
	التطوير بغرض الاحتفاظ بالأصل (D-Hold)	الإمارات العربية المتحدة	مطور عقاري
C2i	مكاتب C2i	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	C2i - تجزئة	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	C2i F&B	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	C2i مشروع مشترك	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	مؤسسة C2i	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مستأجر
بيفوت	بيفوت	الإمارات العربية المتحدة	الانشاءات
	مؤسسة بيفوت	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مستأجر
	شركة الدار	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مستأجر
	جمعيات ملاك الأصول السكنية	الإمارات العربية المتحدة	مالك - مؤجر

3. حدود مستهدفات خفض الانبعاثات الكربونية

تلتزم الدار العقارية ش.م.ع. بتطبيق أفضل الممارسات الدولية في وضع مستهدفات تخفيض الكربون وتحقيق صافي الانبعاث الصفري. وقد شاركت في المجموعة الاستشارية للخبراء التابعة لمبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) لتطوير إرشادات قطاع المباني، وساهمت بخبرتها في مجال تطوير وإدارة العقارات، في حين تمارس الشركات التابعة للدار العقارية العديد من الأنشطة والوظائف، وتندرج ضمن الفئات المستهدفة وفقًا لإرشادات أهداف قطاع المباني القائمة على العلم (SBTi)، و التي تضم المطور، والمالك والمستخدم، والمالك والمؤجر، ومدير العقارات. [1] وقد تم تعيين الحدود المستهدفة وفقًا لمعايير تحديد الأهداف الصادرة عن مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) لقطاع المباني. [2]

الحدود التنظيمية: تُحدد جميع الأهداف على مستوى المجموعة وليس على مستوى الشركات التابعة. ويشمل جرد انبعاثات غازات الدفيئة وكذلك نطاق الأهداف جميع الشركات التابعة. كما أن الحدود التنظيمية تتماشى مع الحدود المستخدمة في إجراءات إعداد التقارير السنوية كما أن الحدود التنظيمية تتماشى مع الحدود المستخدمة في إجراءات إعداد التقارير السنوية.

تغطية انبعاثات غازات الدفيئة: يضمن الحصر الشامل والتحليل المستهدف لجميع انبعاثات غازات الدفيئة ذات الصلة، التوافق التام مع معيار بروتوكول غازات الدفيئة للشركات. وتُقاس هذه الانبعاثات ويُعبر عنها بوحدة مكافئ ثاني أكسيد الكربون.

تغطية الانبعاثاتً: يتم تغطية انبعاثات النطاقات 1 و 2 و 3 من خلال الأهداف.

تغطية الانبعاثاتً[3]: فيما يتعلق بالأهداف قصيرة المدى، فإن الحد الأدنى لتغطية الانبعاثات من النطاق 3 هو 67٪ من إجمالي الانبعاثات المبلغ عنها (بما في ذلك أي انبعاثات مستثناة). بالنسبة لأهداف تحقيق صافي الانبعاثات الصفري علي المدي الطويل، يجب أن يغطي نطاق الهدف ما لا يقل عن 90٪ من إجمالي انبعاثات النطاق 3.

وفقًا لمعايير تحديد الأهداف لقطاع المباني (الجدول 2، الصفحة 18) هناك فئات مختلفة من انبعاثات النطاق 3 التي يجب تضمينها ضمن الحدود بناءً علي وظائف المستخدم. بالنسبة للدار علي مستوى المجموعة يوضح هذا التصنيف ما يلي:

فئاتً انبعاثاتًً النطاقً 3 المطلوبة وفقًاً لمعاييِر قطاعً المبانيً.

المستخدم	الفئة :1 السلع والخدمات المشتراة	الفئة :2 السلع الرأسمالية	الفئة :11 الانبعاثات الصادرة من المنتجات المباعة	الفئة :13 الانبعاثات الصادرة من الأصول المؤجرة
مطور عقاري		الفئة 1 و/أو الفئة 2 لاحتساب الانبعاثات المتجسدة الأولية في المباني الجديدة.	*	
مالك - مستأجر		**		
مالك - مؤجر		**		***
مدير العقار			*	الفئة 11 أو الفئة 13 تبعًا لتقارير الانبعاثات.

* يقتصر ذلك على المباني المباعة التي بلغت مرحلة الاكتمال العملي خلال سنة التقرير. ويشمل الانبعاثات السنوية الناجمة عن استهلاك الطاقة في الأصول التي تتولى الدار إدارتها (أي عندما تقدم الدار خدمات الإدارة لتلك الأصول).

**إذا كان فقط المالك الأول

***عندما لا يكون ذلك مشمولا بالفعل ضمن النطاقين 1و 2 باستخدام نهج المبنى ككل.

تشير الخلايا باللون الوردي إلي القابلية المشروطة بناء على الملاحظة الواردة في الجدول.

وفقا لمعايير قطاع المباني الصادرة عن SBTi، يجب أن يتضمن نطاق الهدف كحد أدنى فئات انبعاثات النطاق 3 الموضحة في الجدول. من أجل تحقيق تغطية 90٪ من انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 على المدى الطويل، تمت إضافة مصادر انبعاثات إضافية إلى نطاق الهدف، مما يغطي 91٪ من انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 لشركة الدار.

1. وثيقة توضيحية لأهداف قطاع المباني في SBTi 2024 النسخة 1.0، القسم 4.4.2 المستخدمون المقصودون، ص. 24.
2. معايير SBTi تحديد الأهداف لقطاع المباني في (2024) النسخة 1.0، القسم 1.3 محاسبة الانبعاثات وحدود الأهداف، ص. 17.
3. معايير SBTi للحياد الصفري للشركات (2024) النسخة 1.2، المعايير والتوصيات للأهداف القصيرة المدى وصافي الانبعاث الصفري، C7-C6، ص. 8.

الحد الأدنى من التغطية المستهدفة وفقا للمتطلبات الإلزامية لإعداد التقارير

	الفئة :1 السلع والخدمات المشتراة	الفئة :2 السلع الرأسمالية	الفئة :11 الانبعاثات الصادرة من المنتجات المباعة	الفئة :13 الانبعاثات الصادرة من الأصول المؤجرة	إجمالي النطاق 3	التغطية المستهدفة بسبب متطلبات التقرير
الدار العقارية ش.م.ع	82,511	338,247	734,340	135,554	1,366,246	**89.4%**

* نود التنويه إلى أن الأرقام الواردة في الجدول بخصوص انبعاثات غازات الدفيئة لعام 2023 قد تم إعادة حسابها وذكرها وفقا لأرقام الانبعاثات المنقحة وسياسة إعادة البيان (في القسم 7 من هذا التقرير).

يتم تحديد الأهداف المتعلقة بالنطاق 2 وتقديم التقارير بشأن التقدم المحرز استنادا إلى النهج القائم على السوق. يتضمن جرد الغازات الدفيئة انبعاثات النطاق 2 القائمة على الموقع والسوق، عند الحاجة.

4. الفترات المشمولة بالتقرير

تمتد فترة التقارير الحالية من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2025. ويتم نشر تقرير عن انبعاثات الغازات الدفيئة السنوية ضمن تقرير الاستدامة السنوي. وتكون السنة المرجعية الجديدة هي 2023 (بدلا من 2021)، وقد أعيد حساب الأهداف بناء على ذلك. وتُعرض دواعي إعادة الحساب واختيار السنة المرجعية في القسم 6.

اعتمدت الشركة عام 2023 على أنه السنة المرجعية (السنة المالية 2023) لحساب أهدافها المتعلقة بتخفيض الكربون وتحقيق صافي الانبعاثات الصفري وإعداد التقرير. وتغطي انبعاثات سنة الأساس الفترة من 1 يناير 2023 إلى 31 ديسمبر 2023. وقد وقع الاختيار على هذه السنة لأنها كانت الأكثر اكتمالا، والأعلى جودة، والأكثر تمثيلا لهيكل وأنشطة الشركة.

5. منهجية إعداد التقارير

يقدم هذا التقرير ملخصا لمعايير ومنهجية إعداد التقارير لتجميع قائمة جرد انبعاثات الغازات الدفيئة للشركة. وتُحسب الانبعاثات على مستوى الأصول والشركات الفرعية وتُعد التقارير على مختلف المستويات ذات الصلة طبقا للهيكل التنظيمي. وتشمل الأجزاء التالية الطرق والافتراضات الأساسية المستخدمة لقائمة جرد انبعاثات الغازات الدفيئة.

تشكّل الأصول والمشروعات الجديدة جزءاً مهماً من انبعاثات النطاق الثالث لدى الدار، حيث يُفصح عنها أساساً ضمن فئة السلع الرأسمالية (الفئة 2)، إضافة إلى الانبعاثات التشغيلية طوال عمر الأصول المباعة بعد اكتمالها عملياً ضمن الفئة 11 خلال سنة التقرير. وتزاول كل من الدار للمشاريع وبيفوت (pivot) وسوديك في مصر أعمالها ضمن قطاع تطوير وبناء العقارات، مع تنوع الأنشطة تبعاً لطبيعة المشروعات والعملاء، سواء كانت مشروعات مملوكة للدار أو مشروعات خاصة بطرف ثالث من القطاعين الخاص أو الحكومي. ولضمان اتساق منهجية الإفصاح، جرت مراجعة متطلبات التقرير استناداً إلى ثلاثة مراجع رئيسة هي: المعيار المؤسسي لسلسلة القيمة للنطاق الثالث الصادر عن بروتوكول غازات الدفيئة، وإرشادات الكربون المتجسد الصادرة عن مجلس المباني الخضراء في المملكة المتحدة، إضافة إلى معايير تحديد الأهداف القائمة على أسس علمية لقطاع المباني الصادرة عن مبادرة الأهداف القائمة على العلم.

وبعد مراجعة هذه المراجع، صُنِّفت متطلبات الإفصاح وفق ما يُعرف بـ "الوظيفة التشغيلية الأساسية" لكل قطاع من قطاعات الدار، وذلك استناداً إلى التعريفات والأنشطة الواردة في وثيقة شرح أهداف قطاع المباني ضمن مبادرة الأهداف القائمة على العلم؛ وبناءً على ذلك، رُبط كل قطاع من قطاعات الدار بوظيفته التشغيلية الأساسية بحسب طبيعة أنشطته المعتادة. ثم جرى تحليل متطلبات الإفصاح الخاصة بفئات الانبعاثات المختلفة وتلخيصها، كما هو مبين في جدول انبعاثات النطاق الثالث – الفئة الثالثة عشرة. كما أُدرجت الانبعاثات المؤسسية غير المرتبطة بالأصول ضمن جرد الانبعاثات، وأُخذت في الحسبان ضمن أهداف المعيار المؤسسي لتحقيق الحياد الصفري الصادر عن مبادرة الأهداف القائمة على العلم متى كان ذلك منطبقًا.

متطلبات الإفصاح وفق الوظائف التشغيلية الأساسية، وذلك استنادًا إلى تعريف المستخدمين الوارد في إرشادات أهداف قطاع المباني الصادرة عن مبادرة الأهداف القائمة على العلم.

الوظيفة التشغيلية الأساسية	الإفصاح ضمن الفئة الثانية: السلع الرأسمالية – الأصول	الإفصاح ضمن الفئة الحادية عشرة: الانبعاثات التشغيلية طوال العمر	الإفصاح ضمن الفئة الثانية عشرة: نهاية العمر الافتراضي
إدارة الأصول	غير مطلوب	غير مطلوب	غير مذكور
الانشاءات	غير مذكور	غير مطلوب	غير مذكور
التصميم	غير مذكور	مطلوب	غير مذكور
المطوّر	مطلوب	مطلوب	مطلوب
إدارة المنشئات	غير مذكور	غير مطلوب	غير مطلوب
مالك - مؤجر	مطلوب، إذا كان فقط المالك الأول	مطلوب	مطلوب
مالك - شاغل	مطلوب، إذا كان فقط المالك الأول	مطلوب	مطلوب
المستأجر	غير مطلوب	غير مطلوب	غير مطلوب
خدمات أخرى	غير مذكور	غير مطلوب	غير مطلوب
خدمات إدارة المشاريع - القطاع الحكومي	غير مطلوب	غير مطلوب	غير مطلوب

جرى تطوير عدد من السيناريوهات استنادًا إلى تقييم جرد انبعاثات عامي ٢٠٢٣ و٢٠٢٤، وإلى النقاشات التي أُجريت مع قطاعات وأقسام شركة الدار وممثلي الشركات التابعة. ويعرض الجدول أدناه تصنيف مشروعات الدار وقطاعاتها وفق طبيعة أنشطتها التشغيلية المعتادة وما يترتب عليها من نطاق السيطرة التشغيلية؛ كما تتضمن الخانة الأخيرة إيضاحًا بشأن الأهداف ذات الصلة الصادرة عن مبادرة الأهداف القائمة على العلم لكل فئة من فئات الانبعاثات.

متطلبات الإفصاح الخاصة بالمشروعات الجديدة وفق الأنشطة التشغيلية المحددة، مع عرضها بالنسبة إلى القطاعات والشركات التابعة الرئيسة للدار التي تضطلع بدور في تشييد الأصول الجديدة.

القطاع/ القسم	الأنشطة التشغيلية	النطاق 1	النطاق 2	النطاق 3	أهداف مبادرة الأهداف القائمة على العلم
سوديك	المقاول الرئيس – مواقع إنشاء مملوكة، تُنفَّذ الأعمال فيها مباشرة من قبل سوديك **الانشاءات**	وقود الآليات والمركبات المملوكة أو المشغَّلة، ووقود المولدات في مواقع الإنشاء التابعة للشركة. يُفصح عنها سنويًا.	الكهرباء المشتراة من الشبكة لتشغيل مواقع الإنشاء المملوكة. يُفصح عنها سنويًا.	مواد البناء ضمن الفئة الأولى: السلع والخدمات المشتراة، ونقل المواد ضمن الفئة الرابعة: النقل في سلسلة التوريد السابقة. يُفصح عنها سنويًا.	أهداف تتعلق بالكربون المتجسد وكثافة الانبعاثات التشغيلية خارج قطاع المباني؛ وتُدرج الانبعاثات المؤسسية ضمن أهداف الحياد الصفري المؤسسية.
سوديك	إدارة أعمال الإنشاء – مع إسناد جميع الأعمال إلى مقاولين من الباطن **المطوّر**	وقود يُستخدم في الأعمال المؤسسية أثناء تقديم خدمات الإدارة، ويُفصح عنه ضمن النطاق الأول ويشمل احتراق الوقود الثابت للأصول، والوقود المستخدم خارج الأصول، واحتراق الوقود في المصادر المتحركة.	الكهرباء المستخدمة في مركبات ومكاتب سوديك، وقد سبق الإفصاح عنها ضمن الأصول.	الكربون المتجسد الأولي عند التنفيذ (المراحل A0–A5) يُفصح عنه إجمالاً في الفئة الثانية: السلع الرأسمالية في سنة اكتمال المشروع. كما يُفصح عن انبعاثات التشغيل طوال العمر الافتراضي (الفئة الحادية عشرة) وانبعاثات نهاية العمر الافتراضي (الفئة الثانية عشرة) في السنة التي تبلغ فيها الأصول المباعة مرحلة الاكتمال العملي.	أهداف تتعلق بالكربون المتجسد وكثافة الانبعاثات التشغيلية ضمن قطاع المباني، مع إدراج الانبعاثات التشغيلية طوال العمر الافتراضي والانبعاثات المؤسسية ضمن أهداف الحياد الصفري المؤسسية.
بيفوت	المقاول الرئيس – مواقع إنشاء مملوكة، تُنفَّذ الأعمال فيها مباشرة من قبل بيفوت. **الإنشاءات**	وقود الآليات والمركبات المملوكة أو المشغَّلة، ووقود المولدات في مواقع الإنشاء التابعة للشركة. يُفصح عنها سنويًا.	الكهرباء المشتراة من الشبكة لتشغيل مواقع الإنشاء المملوكة.	مواد البناء ضمن الفئة الأولى: السلع والخدمات المشتراة، ونقل المواد ضمن الفئة الرابعة: النقل في سلسلة التوريد السابقة. يُفصح عنها سنويًا.	أهداف تتعلق بالكربون المتجسد وكثافة الانبعاثات التشغيلية خارج قطاع المباني؛ وتُدرج الانبعاثات المؤسسية ضمن أهداف الحياد الصفري المؤسسية.
الدار للمشاريع	إدارة أعمال الإنشاء – مع إسناد جميع الأعمال إلى مقاولين من الباطن **المطوّر**	وقود يُستخدم في الأعمال المؤسسية أثناء تقديم خدمات الإدارة، ويُفصح عنه ضمن النطاق الأول ويشمل احتراق الوقود الثابت للأصول، والوقود المستخدم خارج الأصول، واحتراق الوقود في المصادر المتحركة.	الكهرباء المستخدمة في مركبات ومكاتب الدار للمشاريع، وقد سبق الإفصاح عنها ضمن الأصول.	الكربون المتجسد الأولي عند التنفيذ (المراحل A0–A5) يُفصح عنه إجمالاً في الفئة الثانية: السلع الرأسمالية في سنة اكتمال المشروع. كما يُفصح عن انبعاثات التشغيل طوال العمر الافتراضي (الفئة الحادية عشرة) وانبعاثات نهاية العمر الافتراضي (الفئة 12 في السنة التي تبلغ فيها الأصول المباعة مرحلة الاكتمال العملي.	أهداف تتعلق بالكربون المتجسد وكثافة الانبعاثات التشغيلية ضمن قطاع المباني، مع إدراج الانبعاثات التشغيلية طوال العمر الافتراضي والانبعاثات المؤسسية ضمن أهداف الحياد الصفري المؤسسية.
الدار للمشاريع	المُصمم - الخدمات الهندسية **المُصمم**	وقود يُستخدم في الأعمال المؤسسية أثناء تقديم خدمات الإدارة، ويُفصح عنه ضمن النطاق الأول ويشمل احتراق الوقود الثابت للأصول، والوقود المستخدم خارج الأصول، واحتراق الوقود في المصادر المتحركة.	الكهرباء المستخدمة في مركبات ومكاتب الدار للمشاريع، وقد سبق الإفصاح عنها ضمن الأصول.	الإفصاح عن انبعاثات التشغيل طوال العمر (الفئة الحادية عشرة) للأصول عند اكتمال المشروع.	أهداف تتعلق بالكربون المتجسد وكثافة الانبعاثات التشغيلية خارج قطاع المباني، مع إدراج الانبعاثات التشغيلية طوال العمر الافتراضي والانبعاثات المؤسسية ضمن أهداف الحياد الصفري المؤسسية.

عندما تضطلع الدار بدوري المطوّر والمنفّذ في آنٍ واحد، فقد تُدرج بعض الانبعاثات مرتين في التقارير، غير أنها لا تُسجَّل إلا مرة واحدة ضمن النطاقين الأول والثاني، بما يضمن عدم حدوث ازدواج في احتساب الانبعاثات في هذين النطاقين. وعند بلوغ المشروع مرحلة الاكتمال العملي، تُجمع الانبعاثات السنوية للنطاقين الأول والثاني الصادرة عن مواقع الإنشاء، ثم يُفصح عنها إجمالاً ضمن انبعاثات النطاق الثالث – فئة السلع الرأسمالية. ومن الأمثلة الشائعة على ذلك الوقود المستخدم في مواقع البناء؛ إذ يُفصح عنه أولاً ضمن النطاق الأول من قبل الجهة المنفّذة، ثم يُدرج لاحقًا ضمن تقييم الكربون على امتداد دورة الحياة الكاملة، ويُفصح عنه ضمن النطاق الثالث – الفئة الثانية من قبل المطوّر عند بلوغ المشروع مرحلة الاكتمال العملي. ويكفل هذا النهج تحقيق الاتساق مع الحالات الأخرى التي تؤدي فيها الدار دور المطوّر أو المنفّذ فقط، كما يتيح للشركة الإفصاح عن أدائها في ضوء أهداف الكربون المتجسّد الأولي المحددة ضمن معايير قطاع المباني الصادرة عن مبادرة الأهداف القائمة على العلم.

أما مشروعات البنية الأساسية التمكينية فلا تندرج ضمن نطاق إرشادات قطاع المباني في هذه المبادرة؛ وعليه، يجري الإفصاح عن انبعاثاتها بصورة مستقلة، ضمن السلع الرأسمالية المؤسسية وكذلك انبعاثات التشغيل طوال العمر التشغيلي – متى كان ذلك ذا صلة – على أن تُحتسب ضمن أهداف الحياد الصفري المؤسسية وفق المسار المتوافق مع حد الاحترار العالمي البالغ ١,٥ درجة مئوية. وقد جرى تحديد فئات الانبعاثات ذات الصلة وفق التصنيف ذاته المعتمد في مشروعات تطوير المباني الجديدة، بما يضمن اتساق منهجية الإفصاح عبر مختلف الأنشطة.

في حال الاستحواذ على أصول جديدة خلال سنة التقرير وكانت الدار هي المالك الأول لها (أي عند بدء مرحلة التشغيل الفعلي للأصل، وليس في الحالات التي تُشترى فيها الأصول من مقاولين أو مطورين آخرين بغرض إعادة البيع)، يجب الإفصاح عن الكربون المتجسّد الأولي لهذه الأصول ضمن انبعاثات فئة السلع الرأسمالية (الفئة الثانية) في سنة الاستحواذ.

انبعاثات النطاق 1

طريقة حساب انبعاثات النطاق 1

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
الانبعاثات الناتجة عن استهلاك الوقود في الأصول (المباني والمراسي).	الانبعاثات الكربونية الناتجة عن استهلاك الوقود لأغراض الطهي ومولدات الكهرباء في الموقع.	تُقدم بيانات استهلاك الوقود في التقرير استنادًا إلى القياسات أو الملاحظات المباشرة لاستخدام الوقود. ويتم ذلك بشكل أساسي من خلال: • فواتير المرافق وبيانات الاستهلاك الواردة من مزودي الخدمات. • قراءات العدادات الشهرية اليدوية التي تسجلها فرق إدارة المرافق. في أغلب الأصول، لا يتم استهلاك الوقود بانتظام في العمليات التشغيلية. ولا توجد تدفئة، ويقتصر استخدام الغاز الطبيعي في بعض الحالات على الطهي وتوفير المياه الساخنة للأغراض المنزلية. يتم تلخيص بيانات الاستهلاك لكل نوع من أنواع الوقود على مستوى الأصول وتحسب الانبعاثات باستخدام عوامل الانبعاث ذات الصلة، وقد تم تحديد توزيع الانبعاثات على النطاقات والفئات مسبقًا وفقًا لمنهجية التحكم التشغيلي، وذلك فيما يخص المساحات الخاضعة للإدارة المباشرة والمستأجرة (المؤجرة) استنادًا إلى إجمالي المساحات المبنية.	كيلو واط ساعة	إذا لم تتوفر بيانات استهلاك الوقود للأصول، فيعتبر أنه لم يكن هناك أي استهلاك. ويستند ذلك فقط إلى الملاحظات التي تم تقديمها.	
الانبعاثات الناجمة عن التسرب - الغازات المبردة	انبعاثات الكربون الناتجة عن تسرب مواد التبريد، مع مراعاة إمكانية تأثيرها على ظاهرة الاحتباس الحراري	يتم جمع البيانات حول الانبعاثات الناجمة عن التسرب وتقديمها وفقًا للتسلسل الهرمي التالي: **الأولوية 1: نسبة التسرب الواردة في التقارير من عمليات إعادة تعبئة مادة التبريد خلال سنة إعداد التقرير** **الأولوية 2: يُحسَب التسرب السنوي التقديري بالاعتماد على بيانات تجريبية تقيس كمية الانبعاثات المتسربة للمبردات لكل كيلوواط. ويتم إجراء هذا التقدير بشكل مستقل، ثم يُسجّل التسرب الفعلي في المخزون النهائي.** عندما تتوفر البيانات، تُحسب الانبعاثات وتُوزع على المناطق الخاضعة للمراقبة والمؤجرة (المستأجرة) إذا وردت كميات المبردات. تحت عنوان "إجمالي المبنى بالكامل"، فسيتم اعتبارها جزءا من انبعاثات النطاق 1 (أي أن المستأجرون لم يقدموا بيانات حول إعادة تعبئة المبردات في الأنظمة التي لا تخضع للرقابة التشغيلية للشركة).	كجم من مواد التبريد	من المتوقع عدم تقديم بيانات سنوية عن تسرب مواد التبريد (يُرجى مراجعة الملاحظة (3) أدناه). سيتم تقديم بيانات الانبعاثات المتسربة في السنة التي يتم فيها إعادة تعبئة أنظمة التبريد، ما يشير إلى فقدان كمية من مادة التبريد من آخر إعادة تعبئة. • سيتم افتراض استخدام غاز التبريد (R410a) في حال عدم توافر بيانات أخرى. • عند معرفة إجمالي كمية مادة التبريد في النظام بدلا من قياس التسرب الفعلي، يتم افتراض متوسط تسرب سنوي من حوالي 5٪ لجميع أنواع أنظمة التبريد. وقد يختلف مقدار انبعاث مادة التبريد سنويا، وقد يوفّر استخدام متوسط البيانات لثلاث سنوات رؤية أكثر دقة للمعدل الأساسي للتسرب في النظام.	الافتراض العام بناء على التوقعات الخاصة بالأنظمة الشائعة أو القديمة. • يأتي الافتراض البالغ 5٪ من إرشادات الممارسات الجيدة وإدارة الشكوك الصادرة عن الهيئة الحكومية الدولية المعنية بجرد انبعاثات الغازات الدفيئة الوطنية (2000). ويتم تقديمه كمؤشر إرشادي لأغراض مرجعية فقط. ولا ينبغي استخدامه إلا في حالة عدم توفر بيانات خاصة بالنظام. • دليل العقارات المحققة لصافي الانبعاث الصفري (2021)، وهو دليل لتخفيض الكربون من الممتلكات الحكومية، الإصدار 1، القسم • المباني القائمة: تحويل بيانات أنواع الطاقة والتبريد إلى انبعاثات، الصفحة 29.

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
استهلاك الوقود لأسطول المركبات والآليات المملوكة (بما في ذلك المستأجرة بعقود طويلة الأجل)	انبعاثات الكربون المرتبطة باستخدام الوقود في أسطول المركبات المملوكة أو المستأجرة (مثل الديزل أوالبنزين)	يغطي هذا المقياس الوقود الذي تشتريه وتستخدمه الشركة، ولا يشمل الوقود الذي يشتريه المقاولون الفرعيون. يتم تقديم تقارير عن بيانات استهلاك الطاقة للآلات، مثل كمية الوقود لكل شركة تابعة ولكل نشاط في جميع المناطق الجغرافية ذات الصلة (أي الإمارات العربية المتحدة ومصر)، ووفقًا لنوع الوقود يتم تحويل الكمية المذكورة إلى كيلوواط في الساعة، ومن ثم يتم احتساب الانبعاثات. يتم حساب الانبعاثات الناتجة عن احتراق الوقود من أسطول المركبات المملوك / المستأجر من قبل الشركة وفقًا للتسلسل الهرمي التالي: **الأولوية 1: كمية الوقود من مزودي الخدمة الواردة بالتقرير، ومطالبات مصروفات الوقود.** **الأولوية 2: تُقدر استنادًا إلى بيانات المسافة المقطوعة ونوع المركبة ونوع الوقود المستمدة من سجلات الرحلات والمركبات.** تُستخدم عوامل الانبعاث المرتبطة بالوقود والمسافة المقطوعة/نوع المركبة لحساب انبعاثات الكربون ذات الصلة.	لتر وقود		

5-2 انبعاثات النطاق 2

طريقة حساب انبعاثات النطاق 2

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
استهلاك الكهرباء والتبريد المركزي في الأصول (المباني والمراسي).	الانبعاثات الكربونية المرتبطة باستخدام الكهرباء والمياه المبردة (التبريدالمركزي) في المباني / المواقع.	يتم الإبلاغ عن بيانات الكهرباء والتبريد بشكل ربع سنوي من خلال نظام إدارة البيانات المستدامة. يتم جمع البيانات من: • فواتير المرافق وبيانات الاستهلاك الواردة من مزودي الخدمات. • قراءات العدادات الشهرية اليدوية التي تسجلها فرق إدارة المرافق. يتبع التسلسل الهرمي للبيانات الآتي: **الأولوية 1: الكهرباء / المياه المبردة المبلغ عنها والمقاسة.** يتم الإبلاغ عن المياه المبردة بوحدات طن-ساعة تبريد وتحويلها إلى كيلو واط في الساعة على أساس 1 طن-ساعة (تبريد) = 3.51685 كيلو واط ساعة. **الأولوية 2:** كثافة استخدام الطاقة (كيلو واط في الساعة/متر مربع) من البيانات التاريخية لكل فئة من الأصول وأنواع التبريد (مركزي / في الموقع). **الأولوية 3:** كثافة استخدام الطاقة (كيلو واط في الساعة/متر مربع) من التدقيقات / المسوحات / الشهادات. **الأولوية 4:** معايير كثافة استخدام الطاقة الدولية (كيلو واط في الساعة/متر مربع).. تم تقييم بيانات كثافة استخدام الطاقة التجريبية بشكل إضافي لضمان تمثيل العينة المستخدمة في التقديرات. تم تقييم: (1) عدد النقاط البيانية (الأصول) في العينة، (2) نسبة تغطية المساحة الطابقية لكل نقطة بيانات في العينة، و(3) مدى شمولية النتائج مقارنة مع المعايير والنتائج من فئات الأصول الأخرى. تم تخصيص استهلاك الكهرباء والمياه المبردة للمساحات المتحكم فيها والمستأجرة والمأهولة، وتم حساب الانبعاثات المعتمدة على الموقع بناءً على عوامل انبعاثات الشبكة/الشبكة الإقليمية المتوسطة. يمكن حساب وإبلاغ انبعاثات الكهرباء والتبريد المركزي القائمة على السوق بناءً على معدلات الانبعاثات المحددة من قبل المورد. يمكن أيضًا الإبلاغ عن انبعاثات النطاق 2 القائمة على السوق باستخدام المنتجات المالية مثل شهادات الطاقة النظيفة واتفاقيات شراء الطاقة (PPAs) للكهرباء والمياه المبردة المتجددة. يتم تقدير الانبعاثات القائمة على السوق بشكل منفصل. عندما لا تتوفر عوامل انبعاثات محددة من المورد، يجب استخدام عوامل انبعاثات "الخليط المتبقي" الإقليمية. هذا يمثل مزيج الوقود بعد أن تم استيفاء جميع المطالبات المتعلقة بتوليد الكهرباء. بالنسبة للتبريد المركزي، يتم استخدام عامل الانبعاثات المتوسط للشبكة (كما هو الحال مع الانبعاثات المعتمدة على الموقع).	كيلو واط ساعة	المعايير لاستخدام مقياس كثافة الطاقة التجريبية (الأولوية)2 كانت: (1) يجب أن تحتوي العينة على أكثر من نقطتين بيانات، (2) يجب أن تمثل النقاط البيانية أكثر من 50٪ من إجمالي المساحة الطابقية للفئة ذات الصلة من الأصول ونوع التبريد. وفي حال عدم تحقق هذه المعايير، وتعذر توفر بيانات كثافة استهلاك الطاقة (كيلوواط-ساعة لكل متر مربع) المستمدة من عمليات التدقيق أو المسوحات أو شهادات الاعتماد، فإنه يتم استخدام القيم المرجعية المعيارية بدلًا من ذلك (الأولوية الرابعة)، استنادًا إلى معيار كفاءة الطاقة في المباني القائمة الصادر عن الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء. معيار كفاءة الطاقة في المباني القائمة. تم تطبيق نفس المعايير على المساحات المتحكم فيها من قبل المالك والمستأجرة. تم استخدام كثافة الطاقة المتوسطة للفئات الفرعية كمتوسط كثافة استخدام الكهرباء لكل فئة من الأصول. يتم الإبلاغ عن المياه المبردة بوحدات طن-ساعة تبريد وتحويلها إلى كيلو واط في الساعة على أساس 1 طن-ساعة (تبريد) = 3.51685 كيلو واط ساعة. لم تكن معايير كثافة المياه المبردة للتبريد المركزي متاحة (تم استخدام بيانات كثافة الطاقة التجريبية حيثما كانت متاحة). تم الافتراض أن كثافة التبريد المركزي للمناطق المستأجرة (المأهولة) هي نفسها للمناطق المتحكم فيها من قبل المالك. تم الافتراض أن المكتب التنفيذي مماثل لفئة الأصول التجارية. تم الافتراض أن التجزئة مشابهة لتجزئة المجتمع التجاري.	معايير الأولوية 4: ANSI ASHRAE Standard كفاءة الطاقة في المباني القائمة، صفحة 11 - جدول 2-7أ أهداف استهلاك الطاقة في المواقع المبنية. لا تميز المعايير بين استهلاك الكهرباء لأنظمة التبريد المختلفة. kBTU/ft2.yr تم تحويلها إلى (كيلو واط في الساعة/متر مربع)، مع ضرب القيم في 3.1546. 1 طن-ساعة (تبريد) = 3.51685 كيلو واط ساعة.
الأسطول المملوك (بما في ذلك الإيجارات طويلة الأمد)	نبعاثات الكربون المرتبطة باستخدام الكهرباء في أسطول المركبات المملوك / المستأجر (أي المركبات الكهربائية / الهجينة القابلة للشحن)	يتبع الحساب نفس خطوات الطريقة والأولويات كما هو الحال في أسطول الآلات والمركبات بمحركات احتراق داخلي (انبعاثات النطاق 1، الجدول 5.1). الفرق الرئيسي هو اختيار "الكهرباء" كوقود رئيسي، مما يؤثر على اختيار عوامل الانبعاثات ذات الصلة.	كيلو واط ساعة		

5.3 انبعاثات النطاق 3

طريقة حساب انبعاثات النطاق 3

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
السلع والخدمات المشتراة - الفئة 1	انبعاثات الكربون من الفئة 1 المرتبطة بالنفقات على اللوازم والمواد الاستهلاكية والخدمات المشتراة في سنة التقرير.	صُنفت انبعاثات النطاق 3، في سلسلة التوريد الأولية، ضمن فئتين فرعيتين. تشمل الفئة 1 انبعاثات الكربون المرتبطة بالمواد المستخدمة في المنتجات أو الأنشطة الرئيسية مثل تنسيق الحدائق والبناء وعمليات التجديد. تركز الفئة 1ب علي الخدمات والمواد الاستهلاكية واللوازم المكتبية ورسوم الاستشارات وتكنولوجيا المعلومات وغيرها. لا يشمل ذلك الرواتب أو مبالغ الايجار أو فواتير الخدمات. تم تقييم نفقات السفر لأغراض العمل بشكل مستقل ضمن الفئة المخصصة لها (النطاق 3، الفئة 6). البيانات الحالية لانبعاثات السلع والخدمات المشتراة مبنية على بيانات الانفاق المستمدة من الشركات التابعة. جُمعت بيانات الإنفاق وصُنفت وقُدمت ضمن فئات إنفاق عامة تعكس طبيعة النفقات. ورد إجمالي الإنفاق لكل فئة بالدرهم الإماراتي. جرى تحويل المبالغ الحالية إلى الدولار الأمريكي لغايات تقييم الانبعاثات، وذلك استنادا إلى سعر الصرف السائد (1 درهم إماراتي = 0.2724 دولار أمريكي). بناء على تصنيف النفقات ووصفها، يتم ربط مبالغ النفقات الإجمالية (بالدولار الأمريكي) بفئات محددة ضمن قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات الموسعة بيئيا في الولايات المتحدة. تشتمل قاعدة البيانات المذكورة على عوامل انبعاثات شاملة. تمتد من مرحلة استخراج المواد الخام وحتى خروج المنتج من المصنع (كجم من ثاني أكسيد الكربون المكافئ/ دولار أمريكي)، وذلك للسلع الأمريكية والعمليات الصناعية والقطاعات التصنيعية. يمكن أيضا تقديم الكربون المجسد الأولي المرتبط بالمنتج بشكل منفصل، وذلك من خلال إدخال أنواع مواد البناء وكمياتها، إلى جانب سجلات بيانات المواد والإفصاح البيئية للمنتجات المحددة. أو تقديرها بالاعتماد على قاعدة بيانات مخزون الكربون والطاقة في المملكة المتحدة. لم تُسجّل أي بيانات وفق هذا النهج خلال السنة المالية 2003.	درهم إماراتي	بناء على تصنيف النفقات ووصفها، يتم ربط مبالغ النفقات الإجمالية (بالدولار الأمريكي) بفئات محددة ضمن قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات الموسعة بيئيا في الولايات المتحدة. تشتمل قاعدة البيانات المذكورة على عوامل انبعاثات شاملة. تمتد من مرحلة استخراج المواد الخام وحتى خروج المنتج من المصنع (كجم من ثاني أكسيد الكربون المكافئ/دولار أمريكي)، وذلك للسلع الأمريكية والعمليات الصناعية والقطاعات التصنيعية. يتم ربط فئات النفقات بفئات قاعدة البيانات استنادا إلى الوصف المقدم والتقدير الذاتي لطبيعة الأنشطة التي تشير إليها. كما تتضمن مجموعات البيانات عوامل انبعاث غازات الدفيئة الخاصة بـ 1,016 سلعة أمريكية، وفقا لإصدار عام 2017 من نظام تصنيف الصناعات في أمريكا الشمالية. تعكس عوامل الانبعاث متوسط انبعاثات سلسلة التوريد من دون احتساب الهوامش. وتعتمد عوامل الانبعاث على بيانات غازات الاحتباس الحراري لعام 2019، وقد جرت مواءمة بيانات عام 2019 مع قيم عام 2023، مع مراعاة حركة التضخم العالمية.	عوامل الانبعاثات وفق نموذج المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة (EEIO): استُخدمت عوامل الانبعاثات الخاصة بسلسلة التوريد الصادرة عن وكالة حماية البيئة في الولايات المتحدة، والمعتمدة على التصنيف الصناعي لأمريكا الشمالية (**https://catalog.data.gov/ dataset/supply-chain-greenhouse-gas-emission-factors-v1-2-by-naics-6/resource/fbc78d3c-49bd-40c0-9dac-2ed16c07a305**). البيانات السنوية لتغيرات التضخم العالمي (**https://www.statista.com/statistics/256598/global-inflation-rate-compared-to-previous-year/**) أسعار الصرف التاريخية للدرهم الإماراتي مقابل الدولار الأمريكي (**https://www.exchangerates.org.uk/AED-USD-**spot-exchange-rates-history-2021.html)
السلع الرأسمالية – الفئة 2	انبعاثات الكربون الناتجة عن عمليات الاستحواذ على الأصول (كمالك أول)، بالإضافة إلى المشروعات الجديدة التي اكتمل إنشاؤها خلال سنة التقرير.	تشمل انبعاثات السلع الرأسمالية الانبعاثات المجسدة الأولية للمباني الجديدة التي اكتمل إنشاؤها خلال سنة التقرير، بالإضافة إلى الأصول الناتجة عن عمليات الاستحواذ عندما تكون الشركة هي المالك الأول. ويستند تسلسل البيانات (بالنسبة للمباني) إلى الأولويات التالية: **الأولوية 1: الكربون المجسد الأولي المستمد من تقييمات الكربون طوال دورة حياته.** الأولوية 2: الإفصاحات البيئية للمنتجات الخاصة بالمواد، واستهلاك الوقود لنقل المواد إلى مواقع الإنشاء واستهلاك الطاقة في مواقع الإنشاء، بالإضافة إلى استهلاك المياه والنفايات الناتجة عن أنشطة البناء. الأولوية 3: الفئات المرجعية لقاعدة بيانات مخزون الكربون والطاقة الخاصة بالمواد، وتقدير استهلاك الوقود بناء على افتراضات المسافة ونوع الوقود ووسيلة الشحن. أما انبعاثات السلع الرأسمالية غير المرتبطة بالمباني، فقد جرى تقديرها استنادا إلى بيانات النفقات، باستخدام الأسلوب نفسه المتبع في احتساب انبعاثات السلع والخدمات المشتراة.	كيلوجرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون	أما انبعاثات السلع الرأسمالية غير المرتبطة بالمباني، فقد جرى تقديرها استنادا إلى بيانات النفقات، باستخدام الأسلوب نفسه المتبع في احتساب انبعاثات السلع والخدمات المشتراة. افتراض يتعلق بالمسافة المقطوعة لنقل المواد المختلفة إلى الموقع، حيث جرى تقدير جميع المسافات استنادا إلى سيناريوهات النقل الافتراضية، مع تعديل هذه السيناريوهات المستمدة من المجلس الملكي للمسّاحين القانونيين لتُمثل المسافات النموذجية في الإمارات العربية المتحدة، وفقًا للبيانات الواردة في منصة تقييم دورة الحياة المتكاملة. أُضيف جدول مخصّص ضمن ورقة التطويرات الجديدة في نموذج جرد الانبعاثات، وذلك لاحتساب الكربون المتجسّد الناتج عن الأصول الجديدة المستحوذ عليها.	تقييم الكربون طوال دورة الحياة وفقًا للمجلس الملكي للمسّاحين القانونيين (2023) (https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/ documents/standards/Whole_life_carbon_ assessment_PS_Sept23.pdf) Second Edition, version 3 guidance. القسم 5.1.3 ، الصفحة 78) راجع المُخرَج الثاني المتعلق بالكربون المجسد). منصة تقييم دورة الحياة المتكاملة متاحة على: **https://one-clicklcaapp.com** التفاصيل واردة في الجدول -3 3، الصفحة 14 ، تقرير الدار - المهمة 2 بشأن الكربون المجسد، الصادر عن شركة أروب) 22 ديسمبر 2023).

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
الانبعاثات الناتجة عن نقل وتوزيع المواد الخام والمعدات والمنتجات قبل وصولها إلى الشركة – الفئة 4	انبعاثات الكربون الناتجة عن نقل السلع والمواد باستخدام مركبات تابعة لأطراف خارجية.	تكون أولويات البيانات على النحو التالي: **الأولوية 1:** استهلاك الوقود ونوع الوقود المستخدم في نقل السلع من المستودعات إلى الشركات المملوكة والمدارة من قبل الدار العقارية **الأولوية 2:** المسافة المقطوعة وإجمالي وزن السلع ووسيلة الشحن المستخدمة **الأولوية 3:** بيانات الإنفاق المخصصة للفئات المرجعية في قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة الخاصة بنقل الشحنات. بالإضافة إلى ذلك، تشمل عوامل الانبعاث الانبعاثات الأولية الناتجة عن دورة حياة الوقود من الاستخراج إلى التخزين. أما بالنسبة لانبعاثات السفر الجوي، فقد جرى تقديرها بناء على افتراض متوسط فئة المقاعد المستخدمة (مثل الدرجة الاقتصادية أو درجة رجال الأعمال).	كمية الوقود والمسافات المقطوعة أو بيانات الإنفاق بالدرهم الإماراتي	تغطي هذه الفئة السلع والمواد غير المتعلقة بأعمال البناء والتطوير (مثل المواد الغذائية واللوازم المكتبية). أما الانبعاثات المرتبطة بالبناء، فقد أُدرجت ضمن الانبعاثات المجسدة الأولية تحت فئة السلع الرأسمالية في الفئة 2.	عوامل انبعاث المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة: عوامل انبعاث غازات الدفيئة في سلسلة التوريد الأمريكية مجموعة بيانات نظام تصنيف الصناعات في أمريكا الشمالية: https://catalog.data.gov/ dataset/supply-chain-greenhouse-gas-emission-**factors-v1-2-by-naics-6/resource/fbc78d3c-49bd-40c0-9dac-2ed-16c07a305**.
النفايات الناتجة عن العمليات والمواقع والأصول – الفئة 5	انبعاثات الكربون الناتجة عن أنواع النفايات المختلفة وفقًا لطريقة المعالجة	يستند احتساب انبعاثات الكربون المرتبطة بالنفايات إلى الكميات المسجلة لكل مسار من مسارات التخلص من النفايات، وهي: الطمر، وإعادة التدوير، والحرق. وتشمل هذه البيانات النفايات الناتجة عن الأصول التشغيلية، ومواقع الإنشاء، والأنشطة غير المرتبطة بالأصول الواقعة ضمن نطاق الإفصاح الخاص بالدار. وتُجمع البيانات سنويًا من الشركات التابعة وفرق إدارة المرافق، استنادًا إلى سجلات إدارة النفايات لدى المقاولين من الباطن. أما النفايات الناتجة عن الأصول فيجري تقديرها وفق ترتيب من الأولويات على النحو الآتي: **الأولوية الأولى:** الكميات الفعلية للنفايات بحسب مسار التخلص منها، كما جرى تسجيلها خلال فترة التقرير. **الأولوية الثانية:** كميات النفايات المرسلة إلى مكبات الطمر، استنادًا إلى البيانات التاريخية أو إلى بيانات الإنفاق ذات الصلة. وفيما يتعلق بعمليات الحرق وإعادة التدوير، فإن عوامل الانبعاث تحتسب انبعاثات نقل النفايات فقط إلى منشآت استرداد الطاقة أو استرجاع المواد. ويأتي ذلك اتساقًا مع إرشادات بروتوكول غازات الدفيئة، حيث تُنسب الانبعاثات اللاحقة إلى توليد الكهرباء أو إنتاج المواد المعاد تدويرها على التوالي. أما في حالة طمر النفايات، فتشمل عوامل الانبعاث عمليات جمع النفايات ونقلها والانبعاثات الناتجة عن المكبات، وذلك وفق منهجية من نقطة الاستلام إلى مرحلة الدفن النهائي.	أطنان النفايات المرسلة إلى المكبات وإعادة التدوير والحرق	**الأولوية 2** – كثافة النفايات مقدرة استنادًا إلى البيانات الحالية للمخزون، مع افتراض إرسال جميع النفايات إلى المكبات. وتُحدد كثافة النفايات بالمتر المكعب من النفايات لكل متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية الخاضعة لإدارة المالك. يُفترض أن تكون كثافة نفايات المكاتب الإدارية مماثلة لكثافة نفايات المدارس.	مقدرة استنادًا إلى الأصول المدرجة في المخزون مع البيانات الملاحظة.

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
استهلاك المياه (مضاف إلى النطاق 3، الفئة 1ب – السلع والخدمات المشتراة)	انبعاثات الكربون المرتبطة باستهلاك المياه في المناطق الخاضعة لإدارة الأصول.	يُحتسب استهلاك المياه وفق تسلسل هرمي للبيانات على النحو الآتي: **الأولوية الأولى:** بيانات استهلاك المياه الفعلية المقاسة بالعدادات في المساحات الخاضعة لإدارة المالك. **الأولوية الثانية:** تقدير استهلاك المياه استنادًا إلى البيانات الفعلية المتاحة (كثافة استهلاك المياه بحسب فئة الأصل) أو إلى بيانات الإنفاق ذات الصلة. وتُجمع بيانات استهلاك المياه في الأصول سنويًا من خلال: • فواتير المرافق وبيانات الاستهلاك الواردة من مزودي الخدمات. • قراءات العدادات الشهرية اليدوية التي تسجلها فرق إدارة المرافق. بالإضافة إلى ذلك، أُضيفت انبعاثات الكربون إلى الفئة 1 (1ب) ضمن السلع والخدمات المشتراة، كما استُبعدت انبعاثات الكربون الناتجة عن استهلاك المياه من قبل المستأجرين لكونها تقع خارج نطاق المخزون. تجدر الإشارة إلى أن عامل الانبعاث يعكس إنتاج المياه في الإمارات العربية المتحدة باستخدام تحلية المياه، وهو يساوي 10.30 كيلوغرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مكعب. وتُعد هذا تقديرًا مستندًا إلى تقرير متطلبات القدرة المستقبلية الصادر عن شركة مياه وكهرباء الإمارات للفترة 2037 - 2024، وفقًا للملخص التنفيذي – الشكل 5.2، والذي يعرض كثافة انبعاثات إنتاج الكهرباء والمياه وفقًا للحالة الأساسية للفترة 2019 - 2037 ، الصفحة 24 .	المتر المكعب من استهلاك مياه الشرب	تعتمد كثافة استهلاك المياه للبيانات المصنفة ضمن الأولوية الثانية على بيانات الجرد الحالية. ويُقدَّر استهلاك المياه لكل متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية في المساحات المؤجَّرة والمساحات الخاضعة لإدارة المالك استنادًا إلى البيانات الفعلية المرصودة. كما اعتُمدت كثافة استهلاك المياه في المكاتب المؤسسية (متر مكعب لكل متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية) على أساس مماثلتها لفئة الأصول التعليمية (المدارس).	مقدرة استنادًا إلى الأصول المدرجة في المخزون مع البيانات الملاحظة.
السفر لأغراض العمل – الفئة 6	انبعاثات الكربون الناتجة عن سفر موظفي الشركة لأغراض العمل باستخدام مركبات تابعة لأطراف خارجية.	بالنسبة للسفر لأغراض العمل، تُحدد أولويات البيانات على النحو التالي: **الأولوية 1:** استهلاك الوقود ونوع الوقود المستخدم خلال الرحلة. **الأولوية 2:** المسافة المقطوعة ووسيلة السفر المستخدمة. **الأولوية 3:** بيانات الإنفاق المخصصة للفئات المرجعية في قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة الخاصة بالنقل الجوي والبري. بالإضافة إلى ذلك، تشمل عوامل الانبعاث الانبعاثات الأولية الناتجة عن دورة حياة الوقود من الاستخراج إلى التخزين. أما بالنسبة لانبعاثات السفر الجوي، فقد جرى تقديرها بناءً على افتراض متوسط فئة المقاعد المستخدمة (مثل الدرجة الاقتصادية أو درجة رجال الأعمال).	كمية الوقود والمسافات المقطوعة أو بيانات الإنفاق بالدرهم الإماراتي	**الأولوية 3 –** تعتمد على بيانات الإنفاق لحساب انبعاثات السفر. وقد جرت مطابقة بيانات الإنفاق مع الفئات المرجعية في قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة استنادًا إلى الوصف المقدم والتقدير الذاتي لطبيعة الأنشطة التي تشير إليها. بالإضافة إلى ذلك، تنطبق نفس القيود الواردة في مجموعة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة كما هو الحال في فئة السلع والخدمات المشتراة. تجدر الإشارة إلى أن عوامل انبعاث الوقود والسفر تشمل كلاً من انبعاثات الاحتراق والانبعاثات الأولية الناتجة عن دورة حياة الوقود من الاستخراج إلى التخزين.	**data.gov/dataset/supply-chain-greenhouse-** عوامل الانبعاثات وفق نموذج المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة (EEIO): استُخدمت عوامل الانبعاثات الخاصة بسلسلة التوريد الصادرة عن وكالة حماية البيئة في الولايات المتحدة، والمعتمدة على التصنيف الصناعي لأمريكا الشمالية (**https://catalog. gas-emission-factors-v1-2-by-naics-6/resource/ fbc78d3c-49bd-40c0-9dac-2ed16c07a305**).).

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
تنقل الموظفين – الفئة 7	انبعاثات الكربون الناتجة عن تنقل موظفي الشركة من منازلهم إلى أماكن عملهم المعتادة.	يعتمد احتساب انبعاثات تنقل الموظفين على نهج مماثل لحساب انبعاثات السفر لأغراض العمل. ويستند تسلسل البيانات إلى الأولويات التالية: **الأولوية 1:** استهلاك الوقود ونوع الوقود المستخدم خلال الرحلة. **الأولوية 2:** المسافة المقطوعة ووسيلة السفر المستخدمة. **الأولوية 3:** تقدير الانبعاثات استنادًا إلى عدد الموظفين بدوام كامل، بالإضافة إلى الافتراضات المتعلقة بالمسافة المتوسطة المقطوعة وتوزيع وسائل التنقل بين السيارات والحافلات والمشي أو ركوب الدراجات. بالإضافة إلى ذلك، تشمل عوامل الانبعاث الانبعاثات الأولية الناتجة عن دورة حياة الوقود من الاستخراج إلى التخزين	كمية الوقود والمسافات المقطوعة أو عدد الموظفين بدوام كامل	الأولوية 3: تقدير الانبعاثات استنادًا إلى عدد الموظفين بدوام كامل، مع اعتماد افتراضات تتعلق بتوزيع وسائل التنقل (السيارة / الحافلة / الدراجات أو المشي %) ومتوسط المسافة المقطوعة بالكيلومترات. وقد استندت هذه الافتراضات إلى بيانات مسح الحركة المرورية المنشورة عبر الإنترنت لمنصة NUMBEO الخاصة بمدينة أبوظبي.	حركة المرور في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة)متاحة على (**https://www.numbeo.com/traffic/in/Abu-Dhabi**):
الأصول المؤجرة في المراحل المبكرة – الفئة 8	تشمل الانبعاثات الناتجة عن تشغيل الأصول المؤجرة عندما تكون الشركة شاغلاً أو مستأجرًا.	تشمل انبعاثات غازات الاحتباس الحراري في هذه الفئة فقط الانبعاثات الناتجة عن الأصول المؤجرة التي تشغلها الشركات التابعة، والتي لم تُدرج ضمن انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2.	كيلوواط في الساعة أو بيانات الإنفاق	بشكل عام، من غير المتوقع أن تتضمن المحفظة مثل هذه الأصول. في عام 2023، وُجد مكتب إداري بانبعاثات تندرج ضمن هذه الفئة. أما في عام 2024، فقد انتقلت الشركات التابعة إلى مرافق مبانٍ مملوكة.	
الانبعاثات الصادرة من الأصول المؤجرة – الفئة 13	انبعاثات الكربون المرتبطة بشكل أساسي باستهلاك الطاقة من قبل المستأجرين.	ترتبط هذه الانبعاثات الكربونية بأنشطة المستأجرين، وهي ناتجة عن الأصول المملوكة للشركة والتي تُدار إما من قبل الشركة أو طرف ثالث (من دون أن يكون للدار سيطرة تشغيلية على هذه الأصول). تُحتسب انبعاثات الكربون في هذه الفئة للمناطق المؤجرة والخاضعة لإدارة المستأجرين، وذلك وفقًا لأساليب احتساب انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2	كيلو واط ساعة		
الانبعاثات الناتجة عن استخدام المنتجات المباعة – الفئة 11	الفئة 11 – مرتبطة بانبعاثات الكربون التشغيلية أثناء الاستخدام الناتجة عن الأصول المباعة خلال سنة التقرير	يتضمن جرد الانبعاثات الانبعاثات الناتجة عن استهلاك الطاقة التشغيلية طوال العمر التشغيلي للأصول المباعة التي اضطلعت الدار بدور المطوّر فيها. ويشمل ذلك استهلاك الطاقة الخاضع للتنظيم وغير الخاضع للتنظيم. وتُفصح جميع الأصول المباعة عن إجمالي المساحة الطابقية المباعة خلال سنة التقرير، إضافة إلى العمر التشغيلي المتبقي المُقدَّر للأصل.أما أولويات البيانات المعتمدة فهي على النحو الآتي: **الأولوية الأولى:** بيانات استهلاك الطاقة التشغيلية طوال العمر التشغيلي (B6) المستمدة من تقييمات الكربون على امتداد دورة الحياة الكاملة. ويجوز كذلك إدراج الكربون المتجسّد المرتبط بأعمال الإصلاح والاستبدال (B3–B4) عند توفره. **الأولوية الثانية:** بيانات استهلاك الطاقة (الكهرباء، والتبريد المركزي، والوقود) المستندة إلى دراسات التصميم، وشهادات أداء الطاقة والاعتمادات، والمسوح الميدانية، والبيانات الفعلية، أو التقديرات والافتراضات الفنية الأخرى. وقد جرى احتساب الانبعاثات الكربونية استنادًا إلى بيانات استهلاك الطاقة المقدَّرة طوال العمر التشغيلي، وبالاعتماد على عوامل الانبعاث المقابلة. ولم تكن بيانات الكربون المتجسّد المستمدة من تقييمات دورة الحياة الكاملة متاحة لعام ٢٠٢٤	كيلوغرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون أو كيلو واط في الساعة	العمر الافتراضي المقدر للمبنى: 60 عامًا	**معايير تحديد الأهداف القائمة على العلم (SBTi) لقطاع المباني- R5 .** الإصدار 1.0، الصفحة 2

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
معالجة نهاية العمر الافتراضي للمنتجات المباعة – الفئة 12	الفئة 12 – مرتبطة بالتخلص من النفايات ومعالجتها عند نهاية العمر الافتراضي للأصول المباعة	تُقدَّر هذه الفئة الانبعاثات الناتجة عن التخلص من الأصول المباعة خلال سنة التقرير عند نهاية عمرها التشغيلي. ويستند ترتيب أولويات البيانات إلى التسلسل الآتي: **الأولوية الأولى:** بيانات الكربون المتجسّد عند نهاية العمر التشغيلي المستمدة من تقييمات الكربون على امتداد دورة الحياة الكاملة. **الأولوية الثانية:** تقدير كميات النفايات بحسب أنواعها المختلفة استنادًا إلى بيانات جداول الكميات، مع اعتماد افتراضات بشأن توزيع معالجة النفايات بين الطمر وإعادة التدوير والحرق. وفيما يتعلق بعمليات الحرق وإعادة التدوير، فإن عوامل الانبعاث تحتسب انبعاثات نقل النفايات فقط إلى منشآت استرداد الطاقة أو استرجاع المواد، وذلك اتساقًا مع إرشادات بروتوكول غازات الدفيئة؛ إذ تُنسب الانبعاثات اللاحقة إلى توليد الكهرباء أو إنتاج المواد المعاد تدويرها على التوالي. أما في حالة طمر النفايات، فتشمل عوامل الانبعاث عمليات الجمع والنقل والانبعاثات الناتجة عن مواقع الطمر، وفق منهجية من نقطة الاستلام إلى مرحلة الدفن النهائي.	أطنان النفايات المرسلة إلى المكبات وإعادة التدوير أو الحرق	تقييمات الكربون طوال دورة الحياة ليست متاحة على نطاق واسع. وبناءً على ذلك، يستند تقدير الانبعاثات إلى جداول الكميات الخاصة بالأصول المباعة أو الأصول النموذجية التابعة للشركة التي تتمتع بمواصفات مماثلة. بالإضافة إلى ذلك، تم الافتراض بأن جميع النفايات موزعة بنسبة 25٪ على الطمر، و50٪ على إعادة التدوير/التسميد، و 25 ٪ على الحرق، بغض النظر عن نوع المواد.	جداول كميات الشركة للأصول المرجعية المختارة.
الاستثمارات – الفئة 15	تغطي هذه الفئة الانبعاثات الناتجة عن الاستثمارات التي تكون فيها الشركة شريكًا مساهمًا	في هذه الفئة، يُفصح عن حصة الدار من انبعاثات غازات الدفيئة الناتجة عن استهلاك الطاقة في الأصول أو الاستثمارات التي لا تمارس عليها الشركة سيطرة تشغيلية. ويستند ترتيب أولويات البيانات إلى ما يلي: **الأولوية الأولى:** بيانات استهلاك الطاقة وكميات غازات التبريد المتسربة من الاستثمار خلال سنة التقرير، مع احتساب الانبعاثات وفق نسبة الملكية التي تمتلكها الدار العقارية ش.م.ع. **الأولوية الثانية:** تقدير انبعاثات غازات الدفيئة ضمن النطاقين الأول والثاني استنادًا إلى البيانات التاريخية أو إلى مصادر أخرى مثل المسوحات أو الشهادات والاعتمادات.	بالطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون		

5.4 عوامل انبعاث الغازات الدفيئة والتحويل

تأتي عوامل الانبعاث من مصادر متعددة، مع إعطاء الأولوية لعوامل الانبعاث الإقليمية. كما يجري تتبع عوامل الانبعاث الخاصة بالكهرباء والتبريد المركزي عن كثب وتحديثها فور توفر أحدث البيانات. بالإضافة إلى ذلك، تُستبدل عوامل انبعاث الكربون المجسد للمواد بعوامل انبعاث محددة من الموردين الإقليميين أو المحليين عند توفرها. وتشمل مصادر عوامل الانبعاث:

بيانات عوامل الانبعاث المعتمدة في جرد/حصر الانبعاثات

عامل الانبعاث	المنشأ	المصدر:	التحديث
الكهرباء (الشبكة)	إقليمي - الإمارات العربية المتحدة	النطاق الثاني: بيان متطلبات السعة المستقبلية للفترة 2024–2037، الصادر عن شركة الإمارات للمياه والكهرباء (2024). النطاق الثالث: بيانات هيئة كهرباء ومياه دبي (تقرير الاستدامة لعام 2021) فيما يتعلق بانبعاثات النقل والتوزيع، إضافة إلى بيانات نموذج الدار لعام 2022 المستندة إلى الملخص التنفيذي لانبعاثات غازات الدفيئة الصادر عن هيئة البيئة – أبوظبي.	سنويًا عند توفر البيانات.
الكهرباء (الشبكة)	إقليمي - مصر	النطاق الثاني: عامل انبعاث الشبكة كما ورد من شركة سوديك استنادًا إلى بيانات عام 2024 المبلَّغ عنها. المصدر: جهاز تنظيم مرفق الكهرباء وحماية المستهلك في مصر https://egyptera.org/en/. النطاق الثالث: يفترض نسبة الفاقد نفسها المعتمدة في دولة الإمارات، حيث جرى احتساب فاقد بنسبة 2٪ في شبكات نقل وتوزيع الكهرباء، وذلك وفق ما ورد في الصفحة 6 من تقرير الاستدامة لعام 2024 الصادر عن هيئة كهرباء ومياه دبي.	سنويًا. آخر سنة متاحة 202
التبريد المركزي	إقليمي - الإمارات العربية المتحدة	النطاق الثاني: القيمة مستندة إلى عامل الانبعاث المقدم من الدار (0.351 كغ من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل طن-ساعة تبريد)، مع اعتماد تحويل 1 طن-ساعة تبريد = 3.51685 كيلوواط-ساعة. النطاق الثالث: يفترض النسبة نفسها بين الانبعاثات في المراحل السابقة لسلسلة الإمداد والنطاق الثاني كما هو الحال في كهرباء الشبكة	سنويًا عند توفر البيانات.
المبرّدات	على المستوى الدولي	وزارة أمن الطاقة والحياد الصفري في المملكة المتحدة. عوامل التحويل لانبعاثات غازات الدفيئة الصادرة عن حكومة المملكة المتحدة لإعداد تقارير الشركات > المبرّدات وغيرها.	سنويًا في حال تحديث مجموعات البيانات
إنتاج المياه من التحلية	إقليمي - الإمارات العربية المتحدة	شركة الإمارات للمياه والكهرباء (EWEC) – التقرير الإحصائي لعام 2024، ص 43: كثافة انبعاثات ثاني أكسيد الكربون لقطاعي الكهرباء والمياه. أما بالنسبة لمصر، فقد استُخدم عامل انبعاث المياه كما ورد من شركة سوديك استنادًا إلى بيانات عام 2024 المبلَّغ عنها. المصدر: جهاز تنظيم مرفق الكهرباء وحماية المستهلك في مصر https://egyptera.org/en/.	سنويًا عند توفر البيانات.
وقود الاحتراق الثابت	على المستوى الدولي	وزارة أمن الطاقة والحياد الصفري في المملكة المتحدة. عوامل التحويل لانبعاثات غازات الدفيئة الصادرة عن حكومة المملكة المتحدة لإعداد تقارير الشركات > الوقود.	سنويًا في حال تحديث مجموعات البيانات
نفايات المكبات	الإمارات العربية المتحدة - دبي	**جرد الغازات الدفيئة والتوقعات لإمارة أبوظبي (2021) –** بيانات 2018 . التقرير الملخص. الفصل 8. انبعاثات قطاع النفايات، الصفحة 84 .	سنويًا عند توفر البيانات.
معالجة مياه الصرف الصحي	الإمارات العربية المتحدة - دبي	**جرد الغازات الدفيئة والتوقعات لإمارة أبوظبي (2021) –** بيانات 2018 . التقرير الملخص. الفصل 8. انبعاثات قطاع النفايات، الصفحة 84 .	سنويًا عند توفر البيانات.
جميع المواد الأخرى للنفايات	المملكة المتحدة	**وزارة أمن الطاقة والحياد المناخي في المملكة المتحدة**. عوامل تحويل انبعاثات الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > التخلص من النفايات	سنويًا.
المركبات الخاصة بالركاب	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة والحياد المناخي في المملكة المتحدة. عوامل تحويل انبعاثات الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > المركبات الخاصة بالركاب. النطاق 1 + النطاق 3 (الاستخراج والتكرير).	سنويًا.
رحلات العمل	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة والحياد المناخي في المملكة المتحدة. عوامل تحويل انبعاثات الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > السفر لأغراض العمل. النطاق 1 + النطاق 3 (الاستخراج والتكرير).	سنويًا.
الشحن	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة والحياد المناخي في المملكة المتحدة. عوامل تحويل الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > شحن البضائع. النطاق 1 + النطاق 3 (الاستخراج والتكرير).	سنويًا.
الكربون المجسد لمواد البناء (A3-A1)	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة والحياد المناخي في المملكة المتحدة. عوامل تحويل الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > استخدام المواد. قاعدة بيانات مخزون الكربون والطاقة (ICE) الإصدار 3.0 بيتا (10 نوفمبر 2019).	سنويًا. إصدارات أحدث من قاعدة بيانات مخزون الكربون والطاقة (ICE).
نموذج المدخلات والمخرجات الممتد بيئيًا (EEIO)	الولايات المتحدة	عوامل الانبعاثات وفق نموذج EEIO: تم استخدام عوامل الانبعاثات المستندة إلى نموذج المدخلات والمخرجات الممتد بيئيًا (EEIO)، بالاعتماد على قاعدة بيانات انبعاثات غازات الدفيئة لسلسلة التوريد في الولايات المتحدة (NAICS)، والتي تعكس بيانات انبعاثات عام ٢٠١٨، وتتيح نماذج EEIO احتساب الانبعاثات استنادًا إلى بيانات الإنفاق، من خلال تخصيص النفقات إلى فئات محددة تعكس كثافة الانبعاثات المرتبطة بالعمليات الصناعية والخدمات.	سيتم اعتماد الإصدارات الأحدث من تصنيف NAICS أو قواعد البيانات التي تعكس انبعاثات خاصة بالصناعات على المستوى الإقليمي عند توفرها.

عوامل التحويل الحجمية بين الوحدات المختلفة استنادًا إلى بيانات **وزارة أمن الطاقة والحياد الصفري في المملكة المتحدة**. وذلك وفق عوامل التحويل لانبعاثات غازات الدفيئة المعتمدة من حكومة المملكة المتحدة لإعداد تقارير الشركات.

5.5 معايير الإفصاح الاجتماعي المعتمدة

مؤشرات الأداء الاجتماعي

الإفصاح والمعايير	التعريف	النطاق	الوحدات	الطريقة	المصدر:
بيان القوى العاملة (وفقًا للمعيار GRI 405-1)	بيان الموظفين بدوام كامل حسب التصنيفات التالية: • النوع • الفئة العمرية • المنطقة الجغرافية • الفئات الإدارية[1] • تصنيف الوظائف[2]	• شركة الدار • الدار العقارية • الدار للتعليم • الدار بيفوت • الدار للفنادق والضيافة • الدار للخدمات اللوجستية • C2i • سوديك	العدد (#) النسبة المئوية (%)	إجمالي الموظفين بدوام كامل في الشركات التابعة المملوكة بالكامل، وذلك ضمن نطاق معايير الإفصاح المعتمدة في التقرير عدد الموظفين بدوام كامل حسب النوع الاجتماعي مقسومًا على إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل عدد الموظفين بدوام كامل حسب الفئة العمرية مقسومًا على إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل عدد الموظفين بدوام كامل حسب المنطقة الجغرافية مقسومًا على إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل عدد الموظفين بدوام كامل حسب النوع الاجتماعي في كل فئة إدارية مقسومًا على إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل في تلك الفئة الإدارية عدد الموظفين بدوام كامل حسب النوع الاجتماعي في كل قسم مقسومًا على إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل في ذلك القسم	حسب ما ورد في قواعد بيانات أنظمة الموارد البشرية
معدلات دوران العمالة وفقًا للمعيار (GRI 401-1)	أ- معدل وإجمالي عدد الموظفين الجدد حسب الفئة العمرية والنوع الاجتماعي ب- معدل دوران الموظفين حسب الفئة العمرية والنوع الاجتماعي	• شركة الدار • الدار العقارية • الدار للتعليم • الدار بيفوت • الدار للفنادق والضيافة • الدار للخدمات اللوجستية • C2i • سوديك	العدد والنسبة المئوية (%)	• إجمالي عدد الموظفين الجدد بدوام كامل • عدد الموظفين الجدد بدوام كامل حسب النوع الاجتماعي/الفئة العمرية مقسومًا على إجمالي عدد الموظفين الجدد بدوام كامل • عدد الموظفين بدوام كامل المغادرين حسب النوع الاجتماعي/الفئة العمرية مقسومًا على إلى إجمالي عدد حالات دوران الموظفين	حسب ما ورد في قواعد بيانات أنظمة الموارد البشرية

[1]فئات الموظفين: تم تحديد الفئات التالية استنادًا إلى نظام التصنيف الداخلي للمجموعة:

- الإدارة العليا: تشمل الرئيس التنفيذي وكبار القيادات التنفيذية والمديرين التنفيذيين والمديرين.
- الإدارة الوسطى: تشمل المديرين المساعدين ونواب الرئيس بمختلف درجاتهم (الأول، ونائب الرئيس، ونائب الرئيس المساعد)
- الوظائف غير الإدارية: تشمل كافة الموظفين خارج نطاق فئتي الإدارة العليا والوسطى.

[2]القسم الوظيفي: تعتمد الإدارة فئتين وظيفيتين رئيسيتين ضمن تقرير الاستدامة:

- وظائف العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM): تشير إلى الموظفين العاملين في مجالات العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات، وتشمل عادةً الأدوار التقنية مثل المهندسين، ومتخصصي تقنية المعلومات، ومحللي البيانات، ومديري المشاريع التقنية.
- وظائف توليد الإيرادات: تشمل الأدوار المسؤولة مباشرة عن تحقيق الإيرادات أو المبيعات، مثل فرق المبيعات، وتطوير الأعمال، وإدارة علاقات العملاء، وأي موظفين في الصفوف الأمامية تسهم مهامهم الأساسية في توليد الإيرادات.

الإفصاح والمعايير	التعريف	النطاق	الوحدات	الطريقة	المصدر:
نسبة الأجور بين الجنسين وفقًا لمعيار (GRI 405-2)	نسبة متوسط الراتب الأساسي السنوي مضافًا إليه الحوافز النقدية الأخرى بين الذكور والإناث من الموظفين بدوام كامل، حسب كل فئة وظيفية	• شركة الدار • الدار للتعليم • الدار بيفوت • الدار للفنادق والضيافة • الدار للخدمات اللوجستية • C2i • سوديك	النسبة	نسبة متوسط إجمالي الراتب السنوي الأساسي والحوافز النقدية الأخرى (بالدرهم الإماراتي) للموظفات بدوام كامل إلى نظيره للموظفين الذكور بدوام كامل، موزعة حسب كل فئة وظيفية	حسب ما ورد في قواعد بيانات أنظمة الموارد البشرية
متوسط عدد ساعات التدريب لكل موظف وفقًا للمعيار (GRI 404-1)	متوسط عدد ساعات التدريب للموظفين بدوام كامل حسب النوع الاجتماعي والفئة الوظيفية	• شركة الدار • الدار العقارية • الدار للتعليم • الدار للفنادق والضيافة • الدار بيفوت • الدار للخدمات اللوجستية • C2i • سوديك	عدد الساعات (#)	إجمالي ساعات التدريب الرسمية التي شهدت حضور الموظفين حسب عدد الموظفين بدوام كامل حسب النوع الاجتماعي/الفئة الوظيفية مقسومًا على إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل ضمن نفس النوع الاجتماعي/الفئة الوظيفية	حسب ما ورد في قواعد بيانات أنظمة الموارد البشرية
إصابات العمل (GRI 403-9)	إصابات العمل المُهدرة للوقت	• الدار للفنادق والضيافة • الدار للتعليم • الدار العقارية • الدار بيفوت • سوديك • الدار للمشاريع • الدار للخدمات اللوجستية • C2i	العدد (#)	إجمالي عدد إصابات العمل المُهدرة للوقت (شامل موظفي الدار والمقاولين)	حسب ما ورد في تقارير إحصاءات الصحة والسلامة والبيئة
	عدد الوفيات		العدد (#)	عدد الوفيات (شامل موظفي الدار والمقاولين)	حسب ما ورد في تقارير إحصاءات الصحة والسلامة والبيئة
	معدل الإصابات المُهدرة للوقت لكل مليون ساعة عمل مُنجزة		معدل	عدد الإصابات المُهدرة للوقت مقسومًا على إجمالي عدد ساعات العمل المنجزة، مضروبًا في مليون ساعة عمل (لموظفي الدار والمقاولين)	مُحتسبة
	معدل إجمالي إصابات العمل المسجلة لكل مليون ساعة عمل مُنجزة		معدل	عدد الإصابات المُهدرة للوقت المسجلة مقسومًا على إجمالي عدد ساعات العمل المنجزة، مضروبًا في مليون ساعة عمل (لموظفي الدار والمقاولين)	مُحتسبة
تقييمات رفاه العمال (المعايير الداخلية)	تمثل هذه النسبة عدد مقاولي المستوى الأول النشطين الذين تم تقييمهم استنادًا إلى معايير رفاه العمال، مقسومًا على إجمالي مقاولي المستوى الأول النشطين الذين تم ضمهم حتى 1 يوليو 2025 ويعملون في مواقع إنشاءات الدار النشطة اعتبارًا من الربع الثالث 2025 وما بعده	• الدار العقارية • الدار العقارية • الدار للتعليم • الدار بيفوت • الدار للفنادق والضيافة • الدار للمشاريع • سوديك	النسبة المئوية (%)	عدد مقاولي المستوى الأول النشطين الذين خضعوا للتقييم مقسومًا على إجمالي عدد مقاولي المستوى الأول النشطين	حسب البيانات من منصة Asite (قاعدة بيانات رفاه العمال) تُنفَّذ عمليات المراجعة من قبل جهة استشارية مستقلة (جهة خارجية) لتقييم مستوى امتثال مقاولي المستوى الأول النشطين

الإفصاح والمعايير	التعريف	النطاق	الوحدات	الطريقة	المصدر:
نسبة الشكاوى التي تم حلّها (وفقًا للمعايير الداخلية)	نسبة الشكاوى التي تم حلّها مع اتخاذ إجراءات تصحيحية خلال فترة التقرير	• بساتين • خدمة • سبارك • 800TEK • OrionTEK • الشعفار للمقاولات العامة • إنسباير • إنوفو • بيفوت • فايبركس • نورول القابضة • الفهجان • شركة الإنشاءات العربية • تريستار • نايل وبن حرمل هيدرواكسبورت • تورنيدو • هلالكو • SBD • عِلي وأولاده • تشاينا ستيت • مصري • الجيمي • جيت • نايل للمقاولات • مؤسسة كوبري للمشاريع	النسبة المئوية (%)	عدد التظلمات التي تم حلها مقسومًا على إجمالي عدد التظلمات المُقدمة	حسب البيانات الواردة من تطبيق Ulula (قاعدة بيانات رفاه العمال)
شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) (معايير داخلية)	إجمالي المساحة الطابقية (GFA) الحاصلة على شهادة LEED لفئة التشغيل والصيانة شهادة فئة التشغيل والصيانة	• مدرسة كارنلي • ياس روتانا • سنترو جزيرة ياس • هلا أرجان من روتانا • دامان هاوس • زون RA • مجمع ذا بريدجز السكني • ريكسوس باب البحر • سكن موظفي مدرسة كرانلي	إجمالي المساحة الطابقية (متر مربع)	إجمالي المساحة الطابقية بالمتر المربع عبر المباني التشغيلية القائمة	سجلات الشهادات الصادرة عن مجلس المباني الخضراء الأمريكي (USGBC) (شهادة LEED لفئة التشغيل والصيانة)
نسبة المستأجرين من القطاعين التجاري والتجزئة المشاركين في مبادرات الحياد الصفري/الاستدامة (وفقًا للمعايير الداخلية)	نسبة المستأجرين من القطاعين التجاري والتجزئة أصحاب المشاركة الفعالة في مبادرات الحياد الصفري والاستدامة ضمن محفظة الدار العقارية	ويشمل ذلك المستأجرين المهتمين ببرامج الاستدامة، ومبادرات كفاءة الطاقة، واتفاقيات الإيجار الأخضر، وغيرها من الأنشطة المرتبطة بالحياد الصفري ضمن محفظة الدار العقارية	النسبة المئوية (%)	إجمالي المساحة (بالمتر المربع) للمستأجرين المشاركين مقسومًا على إجمالي المساحة (بالمتر المربع) لجميع الأصول التجارية وأصول التجزئة القائمة	تعتمد البيانات على سجلات إشراك المستأجرين، وبيانات المشاركة في برامج الاستدامة، إضافةً إلى الملاحظات الواردة من فرق إدارة العقارات

*تُعد شهادة LEED للتشغيل والصيانة (O&M) أحد أنظمة اعتماد المباني الخضراء ضمن إطار LEED، والمخصصة للمباني القائمة قيد التشغيل والصيانة.

5.6 الفئات المستبعدة

يقدّم هذا القسم نظرة شاملة على تصنيفات الانبعاثات ضمن الجرد، مع توضيح الأسس والمبررات المعتمدة لاستبعاد بعض فئات الانبعاثات من نطاق التقرير.

استبعاد بعض فئات الانبعاثات من نطاق التقرير.

مصدر الانبعاثات	سبب الاستبعاد
النطاق 1	
استهلاك الوقود في الأصول (المباني والمراسي)	لا توجد استثناءات
الوقود المستخدم في أساطيل المركبات/احتراق الوقود في وسائل النقل والمعدات	لا توجد استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن أنظمة التبريد بسبب التسربات	لا توجد استثناءات
المولدات الاحتياطية	لا توجد استثناءات
النطاق 2	
الكهرباء (حسب الموقع) والتبريد المركزي	لا توجد استثناءات
الكهرباء (حسب السوق)	يتم تقديرها والإفصاح عنها بشكل منفصل
أسطول المركبات الكهربائية	يتم رصده لأغراض الإفصاح المستقبلي في حال أصبحت هذه الانبعاثات مؤثرة وذات أهمية لا يُصنف في الوقت الحالي مصدرًا جوهريًا للانبعاثات
النطاق 3	
انبعاثات النطاق 3 عن عمليات الشق العلوي (النقل والتوزيع)	
السلع والخدمات المشتراة	لا توجد استثناءات
السلع الرأسمالية	لا توجد استثناءات
عمليات استخراج الوقود ونقله وإنتاج الطاقة	لا توجد استثناءات
النقل والتوزيع (عمليات الشق العلوي)	يتم الإفصاح عن نقل المواد إلى مواقع الإنشاء ضمن بند السلع الرأسمالية (بالنسبة لمشاريع المباني المكتملة) أو يتم الإفصاح عنها ضمن بند السلع والخدمات المشتراة عند توفر البيانات
النفايات الناتجة عن العمليات التشغيلية	لا توجد استثناءات
استهلاك المياه	يتم الإفصاح عنها ضمن بند السلع والخدمات المشتراة
رحلات العمل	لا توجد استثناءات
تنّقل الموظفين	باستثناء العمل من المنزل، حيث لا ينطبق ذلك في مجموعة الدار

مصدر الانبعاثات	سبب الاستبعاد
الأصول المستأجرة في عمليات الشق العلوي	لا توجد استثناءات
انبعاثات النطاق 3 عن عمليات الشق العلوي	
النقل والتوزيع (عمليات الشق السفلي)	غير منطبق على منتجات الدار، حيث يقتصر تخصصها على بيع المباني والأصول المتعلقة بالبنية الأساسية.
معالجة المنتجات المُباعة	غير منطبق على منتجات الدار، تقوم الدار ببيع المباني والأصول المتعلقة بالبنية الأساسية.
استخدام المنتجات المباعة	لا توجد استثناءات
نهاية عمر المنتجات المباعة:	لا توجد استثناءات
الأصول المستأجرة في عمليات الشق السفلي	لا توجد استثناءات
الامتيازات (Franchises)	غير منطبق، حيث لم تدخل الدار أي عقود امتياز.
الاستثمارات	غير منطبق، حيث إن الدار ليست مؤسسة مالية. قد يتم الإفصاح عن الانبعاثات الناتجة عن المشاريع المشتركة في هذه الفئة بناء على نسبة الملكية ومستوى السيطرة التشغيلية.

5.7 موثوقية البيانات

يتم تحديد مستوى موثوقية بيانات الانبعاثات بناءً على نسبة الانبعاثات المحتسبة باستخدام بيانات أولية ضمن كل فئة، وتُعرَّف البيانات الأولية (Priority 1) بأنها بيانات فعلية مستمدة من قراءات العدادات أو القياسات المباشرة. ويتم تصنيف مستوى الثقة وفق النطاقات التالية: منخفض: 0%–35%، متوسط: 36%–70%، مرتفع: 71%–100.

تقييم مستوى موثوقية بيانات سنة الأساس (2023) استنادًا إلى معايير جودة البيانات

مصدر الانبعاثات	مستوى الثقة	نسبة الانبعاثات المحتسبة بن ءاً على البيانات الأولية للأولوية 1، مقارنةً بإجمالي الانبعاثات المُفصح عنها ضمن الفئة المحددة.
النطاق 1		
احتراق الوقود ضمن الأصول	مرتفع	100%
انبعاثات الاحتراق المتنقل ضمن أسطول المركبات	مرتفع	98%
الانبعاثات الناتجة عن أنظمة التبريد بسبب التسربات	مرتفع	82%
النطاق 2		
انبعاثات الكهرباء ضمن الأصول	مرتفع	96%
انبعاثات التبريد المركزي ضمن الأصول	مرتفع	92%
النطاق 3		
السلع والخدمات المشتراة	منخفضة	تم احتساب 100% من الانبعاثات باستخدام نهج قائم على الإنفاق، استنادًا إلى قاعدة بيانات EEIO الأمريكية لعام
لسلع والخدمات المشتراة – استهلاك المياه في المناطق الواقعة تحت سيطرة المالك ضمن الأصول	مرتفع	97%
السلع الرأسمالية	متوسط	المباني – الانبعاثات الكربونية المتجسدة الأولية للمواد مستمدة من جداول الكميات الخاصة بمجموعة(BoQ) وبيانات الإنشاءات. وقد تم تقدير انبعاثات النقل باستخدام نهج قائم على سيناريوهات المسافات. كما تم إدراج استهلاك الوقود والنفايات والمياه في مواقع الإنشاء بشكل جزئي، استنادًا إلى بيانات تاريخية من مشاريع تطوير سابقة.
عمليات استخراج الوقود ونقله وإنتاج الطاقة	مرتفع	تم احتسابها بناء على بيانات الوقود والطاقة.
النفايات الناتجة عن العمليات التشغيلية	مرتفع	٩٠ للأصول، و١٠٠٪ لغير الأصول
رحلات العمل	منخفضة	تم تقديرها بناء على بيانات الإنفاق وافتراضات المسافات المقطوعة
تنّقل الموظفين	منخفضة	تم تقديرها ك استنادًا إلى عدد الموظفين بدوام كامل، مع تطبيق افتراضات تتعلق بأنماط التنقل ومسافات الرحلات
الأصول المستأجرة في عمليات الشق العلوي	مرتفع	تم احتساب نحو 98% من الانبعاثات الكربونية بناءً على بيانات استهلاك الكهرباء الفعلية (قراءات العدادات)، بينما تم تقدير نسبة 2% المتبقية باستخدام نهج قائم على الإنفاق، بالاستناد إلى قاعدة بيانات EEIO الأمريكية لعام 2019
استخدام المنتجات المباعة	معتدل	تم التقدير بناء على بيانات الاستهلاك السنوي والبيانات المرجعية
نهاية عمر المنتجات المباعة	مرتفع	تم احتساب 86% من إجمالي انبعاثات نهاية العمر للأصول المباعة استنادًا إلى بيانات أولية
الأصول المستأجرة في عمليات الشق السفلي	مرتفع	تمثل انبعاثات الكهرباء والتبريد المركزي نحو 93% من إجمالي الانبعاثات ضمن المساحات المؤجرة (بواقع 71% للكهرباء و22% للمياه المبردة). ويعتمد احتساب 73% من انبعاثات الكهرباء و85% من انبعاثات التبريد المركزي على بيانات أولية

6. تحديثات النماذج والبيانات المرجعية

مجموعة الدار العقارية تُدرج الشركة انبعاثات الغازات الدفيئة في تقريرها السنوي للاستدامة، حيث تُحتسب هذه الانبعاثات وفقًا لنظام بيانات يُعطي الأولوية للمصادر المباشرة، مع الاعتماد على تقديرات مستندة إلى معايير وبيانات نماذج المقارنة المرجعية لتعويض أي نقص في المعلومات. يوضح القسم الخامس منهجية جمع البيانات وتصنيفها بحسب الأولوية تشمل البيانات المدروسة استهلاك الطاقة في المباني والوقود المستخدم في المعدات والمركبات واستهلاك المياه وإدارة النفايات والبيانات المالية، بالإضافة إلى انبعاثات الكربون المجسدة للمواد في مشاريع التطوير الجديدة.

يعتمد احتساب كثافة الانبعاثات على تحديد العلاقة بين استهلاك الطاقة أو مستوى النشاط وعوامل الانبعاث المخصصة لكل منها. تُستخدم هذه العوامل لقياس كثافة الغازات الدفيئة الناتجة عن كل نشاط.

تحديث بيانات الأنشطة: يعكس الجرد السنوي لانبعاثات الغازات الدفيئة الانبعاثات الناتجة خلال فترة التقرير، مع تحديث البيانات المدخلة سنويًا وفقًا للمنهجية الموضحة في القسم المعني والملخصة أعلاه.

يُركز العمل على جمع بيانات موثوقة ومباشرة، لا سيما في الفئات التي تشكل نسبة كبيرة من إجمالي الانبعاثات. أما في الحالات التي تكون فيها جودة البيانات منخفضة، فتستند الشركة إلى الافتراضات ونماذج المقارنة المرجعية.

الافتراضات ونماذج المقارنة المرجعية: يجب مراجعة الافتراضات ونماذج المقارنة المرجعية سنويًا لضمان توافقها مع أحدث التوجيهات والتطورات في المجال. على الرغم من أن معظم هذه الافتراضات تستند إلى معايير دولية وأدلة علمية، فإن الأولوية تقتضي استبدالها بدراسات إقليمية وبيانات محلية أكثر دقة. فالمعايير المستمدة من البيانات التجريبية توفر رؤى قيمة، لكنها تحتاج إلى تطوير دقيق، مع مراعاة حجم العينات ومدى تمثيلها للواقع، لضمان موثوقية النتائج ودقتها.

عوامل الانبعاث الناتجة عن الكهرباء والتبريد المركزي: يجب تحديث متوسط عوامل انبعاثات الشبكة الإقليمية سنويًا عندما تصبح متاحة من قبل المصدر المعني.

عوامل الانبعاثات من استهلاك الوقود: تبقى عوامل الانبعاث الناتجة عن استهلاك الوقود الأحفوري مستقرة نسبيًا على مر السنين، مع بعض التغيرات الطفيفة التي تعود إلى اختلاف خصائص الوقود. كما يُفضل تحديث عوامل الانبعاث للديزل، والغاز الطبيعي المسال، والغازالنفطي المسال، والبنزين سنويًا لضمان دقة التقديرات. بشكل عام، ينبغي مراجعة عوامل الانبعاث المدرجة في الجرد البيئي سنويًا وتحديثها وفقًا لأحدث البيانات المتاحة.

الكربون المجسد في المواد: يجب تحديث عوامل الكربون المجسد في المواد عند توفر بيانات أكثر دقة على المستوى الإقليمي أو من الموردين، أو عند إصدار قواعد البيانات المستخدمة، لضمان تقديرات أكثر موثوقية.

بيانات استهلاك المياه وإدارة النفايات: يجب تحديث بيانات استهلاك المياه وإدارة النفايات عند توفر أحدث البيانات أو الإحصاءات الإقليمية.

يجب تحديث جميع عوامل الانبعاث الأخرى عند توفر بيانات أحدث (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى القسم 5.4)

1. الأصل رقم 115 - المرحلة الثالثة، المستودعات 7 و8 و9 و10 والمسجد (المناطق الخارجية) (ADBH): تُعد المناطق الخارجية مشتركة مع مستودعات أخرى، وقد تم بالفعل احتساب استهلاك الطاقة / الانبعاثات ضمن البيانات المبلغ عنها لتلك المستودعات. تم الإبقاء على هذا الإدخال كمرجع، دون تقدير الانبعاثات لتجنب الازدواجية في الاحتساب.
2. مدرسة محمد بن حمد الشرقي – الفجيرة: تم تقدير ثلاثة أشهر مفقودة من استهلاك الكهرباء باستخدام متوسط كثافة استهلاك الكهرباء لمدارس الخران والمعيريد ومشيرف.
3. تم تخصيص بيانات "المبنى بالكامل" بين المالك/المستأجر بناءً على نوع الأصل ومستوى التحكم التشغيلي، وذلك لأغراض توزيع الانبعاثات.
4. تم تقدير استهلاك البنزين في شركة الدار للخدمات اللوجستية ضمن الاحتراق المتنقل بناءً على التكلفة، بافتراض سعر متوسط لبنزين خصوصي 95 قدره 2.54 درهم/لتر.
5. تم افتراض استخدام مادة التبريد R410a لجميع الكميات المبلغ عنها في الحالات التي لم يتم فيها تحديد نوع مادة التبريد.
6. مبنى 6 فلك التجاري: تم افتراض مساحات الطوابق بناءً على بيانات متاحة عبر الإنترنت غير مُتحقق منها. كما تم افتراض استخدام التبريد المركزي (District Cooling) استنادًا إلى ادعاءات الكفاءة والنتائج المتاحة عبر الإنترنت التي تشير إلى أن مدينة دبي للإنترنت تعتمد أنظمة تبريد مركزي.
7. هُنا فود هول: تم استبعاد استهلاك غاز البترول المسال/الغاز الطبيعي من الجرد، نظرًا لإدراجه ضمن كميات الغاز الطبيعي المبلغ عنها في ياس مول.
8. جزيرة نوراي: مغلقة لأعمال التجديد، وتم استبعادها لتجنب تقدير استهلاك الطاقة باستخدام بيانات مرجعية.
9. بالنسبة لغاز البترول المسال (LPG)، تم استخدام معامل تحويل قدره 7.0951 كيلوواط ساعة لكل لتر، حيث إن 1 لتر من LPG = 7.0951 كيلوواط ساعة.
10. مكتب C2i – مساحات Cloud في ADGM: تم اعتبار استهلاك الطاقة ضمن مسؤولية المالك، وقد تم خصمه من برج سراب في سوق أبوظبي العالمي، نظرًا لأن Cloud Spaces تُعد جزءًا من البرج. كما تم احتساب التبريد المركزي بقيمة صفر، حيث تم تضمينه ضمن بيانات برج سراب.
11. تم إدراج استهلاك الطاقة لمقر C2i الرئيسي وYas Cloud Spaces وHunag Ether ضمن الجرد باعتباره استهلاك المالك/المناطق المشتركة (CA)، وليس المستأجر، كما تم استبعاده من إجمالي المستأجرين في ياس مول. وتُعد هذه الجهات مستأجرة لدى الدار للاستثمار، وبالتالي تُصنف كمناطق خاضعة للتحكم لأغراض احتساب انبعاثات الغازات الدفيئة.
12. افتراضات الانبعاثات التشغيلية على مدى العمر: فلل بني ياس: خط الأساس لكثافة استخدام الطاقة (EUI) يبلغ 231 كيلوواط ساعة/م²/سنة، مع تصميم يستهدف تحقيق 159 كيلوواط ساعة/م²/سنة (تحسن بنسبة 34.5% مقارنة بخط الأساس). مكاتب HB: استهلاك الطاقة السنوي الأساسي للمبنى يبلغ 12,542,610.78 كيلوواط ساعة/سنة، مع تصميم يستهدف تحقيق 10,681,954.15 كيلوواط ساعة/سنة (تحسن بنسبة 14.8% مقارنة بخط الأساس).
13. ضمن السلع الرأسمالية (النطاق 3، الفئة 2)، تم التأكيد على أن المياه "غير الصالحة للشرب" في الأعمدة AN:AO ليست مياه محلاة. وقد تم احتسابها كمياه صرف صحي (wastewater) لتطبيق معامل انبعاث أقل مقارنة بمياه الشرب المحلاة.
14. الأصول رقم 144 (SODIC Medical District) و150 (Strip II) و155 (The Polygon): تم تسجيل استهلاك طاقة مرتفع جدًا مع مساحات مؤجرة منخفضة بشكل غير واقعي. تم احتساب الانبعاثات بناءً على بيانات العدادات. كما تم حذف مساحات الطوابق المؤجرة من الأداة، حيث كانت تُستخدم في حسابات المقارنة المرجعية وأدت إلى نتائج مرتفعة وغير واقعية أثرت على دقة النتائج.

7. سياسة إعادة التقييم والتحديث

تلتزم الشركة في جميع الأوقات بضمان أعلى مستويات الدقة في الإفصاح عن انبعاثات الغازات الدفيئة، مستندةً إلى أحدث البيانات والمعلومات المتاحة.

ومع ذلك، قد تؤدي التغيرات الجوهرية مثل عمليات الاستحواذ والتوسع غير العضوي إلى إعادة هيكلة الشركة، ما قد يستوجب إعادة تقييم السنة المرجعية وضبط الأهداف بما يتماشى مع الوضع الجديد. في هذه الحالات، قد يكون من الضروري تحديث المخزون البيئي ليعكس الهيكل المؤسسي المحدث للدار العقارية، بما في ذلك شركاتها التابعة.

في هذا الصدد، تواصل الشركة تحسين جودة البيانات وتعزيز دقة تقارير الانبعاثات من خلال تطوير أدوات جمع البيانات وتحسين العمليات التشغيلية بالتعاون مع الشركات التابعة. وتأتي هذه الجهود في إطار استراتيجية طويلة المدى تهدف إلى بناء قاعدة بيانات أكثر دقة وشمولية.بالإضافة إلى ما سبق، فإن معايير الإفصاح البيئية والتوجهات العالمية في قطاع العقارات تخضع لتحديثات مستمرة. لذا، فإن أي تغيير في منهجيات التقييم والحساب أو أي تحسين في جودة البيانات أو تحديث بطرأ على المعايير والافتراضات يستوجب إعادة ضبط البيانات وإعادة تقييم المخزون البيئي لانبعاثات الغازات الدفيئة. في هذه الحالات، قد يكون من الضروري إعادة حساب السنة المرجعية والسنوات المستهدفة ومدى الطموح المستهدف لضمان استمرارية الدقة والاتساق، مع الالتزام بمراجعة المنهجيات ومعايير الإفصاح سنويًا لضمان مواءمتها مع أحدث التطورات. تُراجع المستهدفات كل خمس سنوات على الأقل لضمان الحفاظ على وتيرة خفض الانبعاثات أو تجاوزها.

تؤكد الدار العقارية على التزامها بأعلى معايير الشفافية في الإفصاح عن بصمتها البيئية ومستهدفاتها، مع توثيق أي تعديلات أو تحديثات في التقارير السنوية لضمان دقة المعلومات وصحّتها.

7.1 إعادة حساب الانبعاثات المقدّرة في السنة المرجعية والمستهدفات

تتبع سياسة إعادة الحساب معايير مبادرة أهداف الحياد المناخي القائمة على العلم (SBTi) (الإصدار 1.2، C32 و C33، الصفحة 14)، وقواعد حساب المستهدفات والتحقق من صحتها عند حدوث أي من الحالات التالية:

1. تغيير في نهج توحيد بيانات الانبعاثات المعتمد في المخزون البيئي لغازات الدفيئة.
2. تغير كبير في حدود المخزون البيئي أو المستهدفات، مثل إدراج أو استبعاد فئات انبعاثات جديدة.
3. تغييرات جوهرية في هيكل الشركة أو أنشطتها، مثل عمليات الاستحواذ أو التخارج.
4. تحسين مصادر البيانات أو منهجيات الحساب، ما يؤدي إلى تغييرات كبيرة في إجمالي الانبعاثات في السنة المرجعية أو في الحدود التي يجري على أساسها تحديد المستهدف (مثل: اكتشاف أخطاء كبيرة أو تراكم أخطاء صغيرة تؤثر مجتمعة على الحسابات).
5. تعديلات جوهرية في التوقعات أو الافتراضات التي جرى على أساسها تحديد المستهدفات العلمية، مثل تغييرات كبيرة في توقعات النمو

تعتمد الشركة حدًّا مهمًّا نسبته 5٪، أي أن أي تغيير بنسبة 5٪ أو أكثر في إجمالي انبعاثات السنة المرجعية يستوجب إعادة الحساب.

وفي حال تطلّب الأمر إعادة تقييم الانبعاثات في السنة المرجعية، تُراجع المستهدفات وتُعدَّل إذا لزم الأمر، مع الحفاظ على مستوى الطموح عينه أو رفعه.

شهدت الشركة تغييرات جوهرية خلال عامي 2023 و 2024 استدعت تعديل المعدلات في السنة المرجعية وإعادة تعديل الأهداف، وفقًا لسياسة إعادة التقييم وأفضل الممارسات. وقد وقع الاختيار على سنة 2023 لتكون السنة المرجعية بد الً من 2021 ، وتم تعديل المستهدفات

1. إعادة هيكلة كبيرة وتغيير في الشركات التابعة، ما استوجب تحديث المخزون البيئي ليعكس الهيكل الجديد ويتماشى مع تقارير الشركة السنوية.
2. تحسين جودة البيانات، من خلال جمع المزيد من البيانات الأولية والاعتماد على أساليب أكثر دقة في تقدير البيانات غير المتوفرة.
3. صدور إرشادات قطاع المباني من مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) ؛ وهي تُعد الآن أفضل الممارسات المعتمدة لتحديد المستهدفات.
4. اكتشاف أخطاء في معدّلات الانبعاثات في عام 2021 ، حيث أظهرت البيانات الأصلية انبعاثات أعلى مقارنة بالنتائج المستخلصة من المنهجية المحدثة وتحسينات جودة البيانات.

8. الالتزام بصافي الانبعاثات الصفري

في عام 2023، بلغ إجمالي البصمة الكربونية 1,602,167 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون (مقارنةً بالقيمة المعلنة سابقًا البالغة 1,438,783 طنًا)، وذلك عبر جميع النطاقات. وشكّلت انبعاثات الغازات الدفيئة ضمن النطاق 3 المرتبطة بسلسلة التوريد نسبة 84٪ من إجمالي الانبعاثات. وقد تمت إعادة احتساب انبعاثات عام 2023 لتتوافق مع المنهجية الحالية وأحدث متطلبات الإفصاح عن الانبعاثات.

وفقًا لسياسة إعادة الحساب وإرشادات مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi)، تتم مراجعة الأهداف كحد أدنى كل خمس سنوات، وبشكل أكثر تكرارًا عند تفعيل إعادة الحساب وفقًا للمعايير الموضحة أيضًا في القسم 7.1. كما تقوم الدار بمراجعة نتائج جرد انبعاثات الغازات الدفيئة سنويًا، وتقييم مدى انطباق معايير سياسة إعادة الحساب، مع الأخذ في الاعتبار انبعاثات السنة الحالية وخطط المشاريع المستقبلية. وتلتزم الشركة بتقييم أهدافها عند الحاجة بما يتماشى مع متطلبات سياسة إعادة الحساب. وقد تم تعديل التزام الحياد الصفري الحالي ليعكس التغييرات في سنة الأساس.

ومنذ نشر الأهداف الحالية، أصدرت مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) معايير قطاع المباني، والتي قررت شركة الدار العقارية ش.م.ع اعتمادها كأفضل الممارسات العالمية. ويشمل التزام الحياد المناخي الجديد أهدافًا تتعلق بالكربون المجسّد الأولي في المشاريع التطويرية الجديدة، بالإضافة إلى الانبعاثات التشغيلية خلال مرحلة الاستخدام، وذلك استنادًا إلى أحدث إرشادات قطاع المباني ومعيار الحياد الصفري للشركات الصادر عن SBTi. وقد تم احتساب هذه الأهداف وفقًا للمعايير والمتطلبات المحدثة، وسيتم عرضها في القسم التالي.

8.1 التغييرات على الالتزام بصافي الانبعاثات الصفري

تحدد الأهداف إطارًا واضحًا لخفض الانبعاثات، مع توضيح الأسس المعتمدة عند اختيار منهجية تحديد الأهداف الأنسب. وتشمل التحديثات ما يلي:

الأهداف قصيرة المدى (حتى عام 2033)

- خفض انبعاثات الغازات الدفيئة من النطاقات 1 و 2 و 3 (نهج البناء المتكامل) في الأبنية المملوكة والمُدارة المستخدمة في المرحلة التشغيلية بنسبة 76.2 ٪ لكل متر مربع بحلول عام 2033 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023 .
- خفض انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن انبعاثات الكربون المجسدة الأولية في المباني الجديدة المطورة بنسبة 73.1 ٪ لكل متر مربع بحلول عام 2033 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023 .
- خفض إجمالي انبعاثات النطاق الثالث الناتجة عن تشغيل المباني المباعة خلال فترة استخدامها بنسبة 54.6 ٪، أو خفض كثافة هذه الانبعاثات بنسبة 61.1 ٪ لكل متر مربع بحلول عام 2033 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023 .
- خفض إجمالي انبعاثات النطاقين 1 و 2 الناتجة عن مصادر أخرى بما يتماشى مع مسار الحد من الاحتباس الحراري بمقدار 1.5 درجة مئوية، أي تحقيق خفض بنسبة 54.6 ٪ بحلول عام 2030 .

الأهداف طويلة المدى (حتى عام 2050)

- خفض انبعاثات الغازات الدفيئة من النطاقات 1 و 2 و 3 (نهج البناء المتكامل) في الأبنية المملوكة والمُدارة المستخدمة في المرحلة التشغيلية بنسبة 99.5 ٪ لكل متر مربع بحلول عام 2050 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023 .
- خفض انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن الانبعاثات المجسدة الأولية في المباني الجديدة المطورة بنسبة 98 ٪ لكل متر مربع بحلول عام 2050 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023 .
- خفض إجمالي انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن تشغيل المباني المباعة خلال فترة استخدامها بنسبة 54.6 ٪، أو خفض كثافة هذه الانبعاثات بنسبة 97 ٪ لكل متر مربع بحلول عام 2050 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023 .
- خفض انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن البصمة الكربونية للمواد في المباني الجديدة المطورة بنسبة 90 ٪ لكل متر مربع بحلول عام 2050 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023 .
- خفض إجمالي انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن النفايات بنسبة 90 ٪ بحلول عام 2050.

يتناول القسم التالي وصفًا مفصّلاً للأهداف الجديدة والانبعاثات التي تشملها.

8.2 إرشادات مبادرة الأهداف القائمة على العلم لقطاع المباني (SBTi)

تحدد مبادرة الأهداف القائمة على العلم) SBTi (إطارًا واضحًا لخفض انبعاثات الكربون في قطاع المباني، مع التركيز على هدفين رئيسيين:

الانبعاثات الناتجة عن تشغيل المباني: يركز هذا الهدف على خفض الانبعاثات الناتجة عن تشغيل المباني وفقًا لمنهجية "المبنى بالكامل"، والتي تشمل الانبعاثات الصادرة عن كل من المساحات التي يديرها المالك والمناطق المؤجرة للمستأجرين؛ وينطبق هذا النهج على آليات قياس انبعاثات الغازات الدفيئة وأهداف خفضها [4]. بالنسبة لمديري العقارات الذين يشرفون على مجموعة من المباني، يتعين عليهم تضمين حصة متناسبة من الانبعاثات الصادرة عن المساحات التي يديرها المالك. في هذا الإطار، تستوفي الشركة متطلبات هذا الهدف إذ تندرج ضمن الفئات المؤهلة، كما أن الجرد السنوي لانبعاثات الغازات الدفيئة لعام 2023 أظهر أن انبعاثات التشغيل في المباني التي تمتلكها أو تديرها تجاوزت الحد الأدنى المطلوب، وهو 20 ٪ من إجمالي انبعاثات النطاقات 1 و 2 و 3 والفئات -1 14 .

هدف الانبعاثات المجسدة الأولية: يرمي هذا الهدف إلى حفض الانبعاثات المرتبطة بالمواد المستخدمة في مشاريع التطوير الجديدة أو عند الاستحواذ على مبانٍ للمرة الأولى. وبما أن الشركة تندرج ضمن الفئات المشمولة بالمبادرة، فإنها مؤهلة لتحقيق هذا الهدف، لا سيما وأن المخزون لعام 2023 أظهر أن انبعاثات الكربون المجسدة للمواد في المشاريع الجديدة تجاوزت العتبة المطلوبة بنسبة 20 ٪ من إجمالي انبعاثات النطاقات 1 و 2 و 3 والفئات -1 14 . ويشير مصطلح "المالك الأول" فقط إلى الجهة التي تتولى تشغيل المبنى لأول مرة، وبالتالي فإن تطوير المباني بغرض البيع لا يُعتبر "ملكية أولى". ومع ذلك، يجب على المطورين وأصحاب العقارات الأوائل تضمين المباني الجديدة ضمن أهداف الحد من الانبعاثات.

لا ينبغي أن تكون السنة المرجعية المعتمدة لقياس الانبعاثات المجسدة الأولية أقدم من ثلاث سنوات قبل سنة تقديم الهدف.

يجب التعبير عن كثافة الانبعاثات بوحدة طن مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع مع احتساب المساحات المشتركة، مثل الممرات والردهات العامة، وفقًا لمنهجية "المبنى بالكامل".

9. التحقق

تتعاون شركة الدار العقارية ش.م.ع بشكل وثيق مع مستشارين مستقلين لضمان جودة ودقة الانبعاثات المُبلغ عنها. ويتم الإفصاح عن الانبعاثات التي تم التحقق منها علنًا ضمن تقرير الاستدامة السنوي.

(GRI) فهرس محتويات المبادرة العالمية إعداد التقارير

بيان الاستخدام	قامت شركة الدار العقارية ش.م.ع بالتقرير وفقاً لمعايير المبادرة العالمية للتقارير للفترة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2025
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 1 المستخدمة	المبادرة العالمية للتقارير 1: الأساسيات لعام 2021

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	الإفصاح	رقم الصفحة و/ أو الإجابة	مقاييس الاستدامة في سوق أبوظبي للأوراق المالية / دليل الإفصاح المشترك للمقاييس البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي
الإفصاحات العامة			
المبادرة العامة للتقارير 2: الافصاحات العامة 2021	2-1 التفاصيل المؤسسية	الصفحة 6	
	2-2 كيانات مُتضمَّنة في إعداد تقرير الاستدامة للمنظمة	الصفحة 95	
	2-3 الفترة المشمولة بالتقرير والوتيرة ونقطة الاتصال	الصفحة 97	
	2-4 إعادة صياغة المعلومات	الصفحة94 -86 s	
	2-5 التدقيق الخارجي	الصفحة 118	G11
	2-6 الأنشطة وسلسلة القيمة وعلاقات العمل الأخرى	الصفحة 6	
	2-7 الموظفون	الصفحة91 - 86 s	
	2-8 العمال غير الموظفين	الصفحة91 - 86 s	
	2-9 هيكل الحوكمة وتكوينه	التقرير السنوي 2025	
	2-10 ترشيح واختيار هيئة الحوكمة العليا	التقرير السنوي 2025	
	2-11 رئيس هيئة الحوكمة العليا	معالي محمد خليفة المبارك	

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	الإفصاح	رقم الصفحة و/ أو الإجابة	مقاييس الاستدامة في سوق أبوظبي للأوراق المالية / دليل الإفصاح المشترك للمقاييس البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي
الإفصاحات العامة (تابع)			
المبادرة العامة للتقارير 2: الافصاحات العامة 2021	2-12 دور أعلى هيئة إدارة في الإشراف على إدارة الآثار	الصفحة 76	E11, G7
	2-13 تفويض مسؤولية إدارة الآثار	الصفحة 76	E11
	2-14 دور أعلى هيئة إدارة في إعداد تقارير الاستدامة	الصفحة 76	G7
	2-15 تضارب المصالح	الصفحة79-78 s	
	2-16 التواصل حول المخاوف الحرجة	الصفحة 79	
	2-17 المعرفة الجماعية لهيئة الحوكمة العليا	الصفحة 76	
	2-18 تقييم أداء أعلى هيئة إدارة	الصفحة 76	
	2-19 سياسات الأجور	التقرير السنوي 2025	G8
	2-20 عملية تحديد الأجور	التقرير السنوي 2025	G8
	2-22 بيان استراتيجية التنمية المستدامة	الصفحة10-9 s	G6
	2-23 الالتزامات الخاصة بالسياسة	الصفحة 76	
	2-24 تضمين الالتزامات الخاصة بسياسة العمل المسؤول	الصفحة 76	
	2-25 عملية معالجة الآثار السلبية	الصفحة 63	
	2-26 آلية طلب النصيحة والإعراب عن المخاوف	الصفحة 63	
	2-27 الامتثال للقوانين واللوائح	الصفحة 76	
	2-28 عضوية الجمعيات أو الاتحادات المهنية	الصفحة 18	
	2-29 النهج المتبع في إشراك أصحاب الشأن	الصفحة15-12, 10 s	

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	الإفصاح	رقم الصفحة و/ أو الإجابة	مقاييس الاستدامة في سوق أبوظبي للأوراق المالية / دليل الإفصاح المشترك للمقاييس البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي
الموضوعات الجوهرية			
الصحة والسلامة			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 65	
	403-1 نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية	الصفحة 65	S8
	403-2 تحديد الأخطار وتقييم المخاطر والتحقيق في الحوادث	الصفحة 65	S8
	403-3 خدمات الصحة المهنية	الصفحة 65	S8
	403-4 مشاركة العمال والتشاور والتواصل معهم بشأن الصحة والسلامة المهنية	الصفحة 65 - 67	S8
	403-5 تدريب العمال على الصحة والسلامة المهنية	الصفحة 65 - 67	S8
	403-6 تعزيز صحة العمال	الصفحة 65 - 67	S8
	403-7 منع وتخفيف آثار الصحة والسلامة المهنية المرتبطة مباشرة بعلاقات العمل	الصفحة 65 - 67	S8
	403-8 العمال المشمولون بنظام إدارة الصحة والسلامة المهنية	الصفحة 92	S8
	403-9 الإصابات المرتبطة بالعمل	الصفحة 91 - 92	S8, S9
	403-10 اعتلال الصحة المرتبط بالعمل	الصفحة 91 - 92	S8
أخلاقيات العمل ومكافحة الفساد			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 77	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 205: مكافحة الفساد 2016	205-2 التواصل والتدريب بشأن سياسات وإجراءات مكافحة الفساد	الصفحة 77	
	205-3 وقائع الفساد المؤكدة والإجراءات المتخذة	الصفحة 77	

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	الإفصاح	رقم الصفحة و/ أو الإجابة	مقاييس الاستدامة في سوق أبوظبي للأوراق المالية / دليل الإفصاح المشترك للمقاييس البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي
التركيز على العملاء			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 45	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 418: خصوصية العميل 2016	418-1 الشكاوى الموثَّقة المتعلقة بانتهاك خصوصية العميل وفقدان بيانات العميل	لم يتم الإبلاغ عن أي مخالفات في عام 2025	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 416: صحة وسلامة العملاء 2016	416-1 تقييم آثار فئات المنتجات والخدمات على الصحة والسلامة	الصفحة 16-17, الصفحة 21 24-	
	416-2 حوادث عدم الامتثال المتعلقة بآثار المنتجات والخدمات على الصحة والسلامة	لم يتم الإبلاغ عن أي حوادث في عام 2025	
إدارة الطاقة الانبعاثات			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 14, 20, 26-30	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 302: الطاقة 2016	302-1 استهلاك الطاقة داخل المنظمة	الصفحة 82, 83	E4, E6
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 305: الانبعاثات 2016	302-2 استهلاك الطاقة خارج المنظمة	الصفحة 82, 83	
	302-4 خفض استهلاك الطاقة	الصفحة 22, 29-30, 82-83	
	302-5 خفض متطلبات الطاقة للمنتجات والخدمات	الصفحة 21, 27, 29	
	305-1 انبعاثات الغازات الدفيئة المباشرة (نطاق 1)	الصفحة 80, 82	E7
	305-2 انبعاثات الغازات الدفيئة غير المباشرة للطاقة (نطاق 2)	الصفحة 80, 82	E7
	305-3 انبعاثات الغازات الدفيئة غير المباشرة الأخرى (نطاق 3)	الصفحة 81, 82	E7
	305-5 الحد من انبعاثات الغازات الدفيئة	الصفحة 12, 13, 80-83	E7, G9
رفاهية العمال			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية 202	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 53, 63	E9, E10, E12
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 406: عدم التمييز 2016	406-1 حوادث التمييز والإجراءات التصحيحية المتخذة	لم يتم الإبلاغ عن أي إجراءات قانونية أو حوادث في عام 2025	S7
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 408: عمالة الأطفال 2016	408-1 العمليات والموردون المُعرضون لمخاطر كبيرة تتعلق بحوادث عمالة الأطفال	سياسة رعاية العمال	S10
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 409: العمل الجبري أو القسري 201	409-1 العمليات والموردون المُعرَّضون لمخاطر كبيرة تتعلق بحوادث العمل الجبري أو القسري	سياسة رعاية العمال	S10

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	الإفصاح	رقم الصفحة و/ أو الإجابة	مقاييس الاستدامة في سوق أبوظبي للأوراق المالية / دليل الإفصاح المشترك للمقاييس البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي
التنمية الاجتماعية والاقتصادية			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 74	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 308: التقييم البيئي للمورد 2016	308-1 الموردون الجدد الذين خضعوا للتدقيق طبقًا للمعايير البيئية	الصفحة 74, s	
	308-2 الآثار البيئية السلبية في سلسلة التوريد والإجراءات المتخذة	الصفحة 94, 16, 17 s	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 414: التقييم الاجتماعي للمورد 2016	414-1 الموردون الجدد الذين تم فحصهم باستخدام المعايير الاجتماعية	الصفحة 74, s	
	414-2 الآثار الاجتماعية السلبية في سلسلة التوريد والإجراءات المتخذة	الصفحة 74, s	
رفاهية العمال			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 61	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 401: التوظيف 2016	401-1 تعيين الموظفين الجدد ومعدل ترك الموظفين للعمل	الصفحة 89-87	S3, S5
	401-3 إجازة رعاية الطفل	الصفحة 90	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 402: العلاقات بين العمال والإدارة 201	02-14 الحد الأدنى لفترات الإشعار فيما يتعلق بالتغييرات التشغيلية	اربع اسابيع	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 405: التنوع وتكافؤ الفرص 2016	405-1 تنوع هيئة الإدارة والموظفين	التقرير السنوي 2025	S4
	405-2 نسبة الراتب الأساسي والأجور بين النساء والرجال	الصفحة 91	S1, S2
تطوير المواهب			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 61	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 404: التدريب والتعليم 2016	404-1 متوسط ساعات التدريب في السنة لكل موظف	الصفحة 90	
	404-2 برامج تحسين مهارات الموظفين وبرامج المساعدة على الانتقال	الصفحة 61	
	404-3 النسبة المئوية للموظفين الذين يتلقون مراجعات دورية للأداء والتطوير الوظيفي	الصفحة 61	

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	الإفصاح	Location or Direct Answer	ADX ESG Metrics/GCC Common ESG Disclosure Guide Metrics
الأثر المجتمعي			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 40, 70-44	
G RI 413: Local المجتمعات المحلية 2016	413-1 العمليات التي تنطوي على مشاركة المجتمع المحلي، وتقييمات الأثر، وبرامج التنمية	الصفحة 40, 70-44	S12
	413-2 العمليات ذات الآثار السلبية الهامة الفعلية أو المحتملة على المجتمعات المحلية	لم يتم الابلاغ عن اي عمليات ذات الآثار السلبية الهامة الفعلية أو المحتملة على المجتمعات المحلية في عام 2024	
إدارة النفايات			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة,32, 31, 26 s 33, 47	
G RI 301: المواد 2016	301-2 المواد المُدخلة المُعاد تدويرها المستخدمة	الصفحة31, 24 s	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 306: النفايات 2020	306-1 توليد النفايات والآثار المهمة المتعلقة بالنفايات	الصفحة 25	
	306-2 إدارة الآثار المهمة المتعلقة بالنفايات	الصفحة 25	
	306-3 النفايات المتولدة	الصفحة 85	E3
	306-4 النفايات المحولة من التخلص	الصفحة 85	E3
إدارة المياه			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 21, 30, 68	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 303: المياه والنفايات السائلة 2018	303-1 التعاملات مع المياه كمورد مشترك	الصفحة 21, 30, 68	
	303-2 إدارة الآثار المتعلقة بتصريف المياه	الصفحة 21, 30, 68	
	303-5 استهلاك المياه	الصفحة 85	E2

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	الإفصاح	رقم الصفحة و/ أو الإجابة	مقاييس الاستدامة في سوق أبوظبي للأوراق المالية / دليل الإفصاح المشترك للمقاييس البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي
التنمية الاجتماعية والاقتصادية			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 57	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 201: الأداء الاقتصادي 2016	201-1 القيمة الاقتصادية المباشرة المُنتجة والموزعة	الصفحة57, 54 s	
	201-2 الآثار المالية والمخاطر والفرص الأخرى الناجمة عن تغير المناخ	الصفحة118, 117 s	
	201-3 الالتزامات المحددة لخطة الاستحقاقات وخطط التقاعد الأخرى	الدار ملتزمة بالكامل بالمتطلبات الحكومية: خطة المعاشات الوطنية للمواطنين الإماراتيين ومزايا نهاية الخدمة لجميع الجنسيات الأخرى.	
	201-4 المساعدات المالية المتلقاة من الحكومة	لم تتلقَّ الشركة أي مساعدات مالية من الحكومة خلال سنة التقرير.	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 207: الضرائب 2019	207-4 تقديم التقارير لكل بلد على حدة	التقرير السنوي 2025	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 203: الآثار الاقتصادية غير المباشرة 2016	203-1 استثمارات البنية التحتية والخدمات المدعومة	الصفحة58-54 s	
	203-2 التأثيرات الاقتصادية غير المباشرة الكبيرة	الصفحة58-54 s	
التوطين			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 58	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 202: التواجد في السوق 2016	202-2 نسبة كبار الموظفين الإداريين المعينين والذين ينتمون إلى المجتمعات المحلية	الصفحة 58	S6
إدارة التنوع البيولوجي			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 36-35	
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 304: التنوع الحيوي 2016	304-1 المواقع التشغيلية المملوكة أو المؤجرة أو المدارة داخل المناطق المحمية أو المناطق ذات قيمة التنوع البيولوجي العالية الموجودة خارج المناطق المحمية، أو بجوار مثل هذه المناطق	الصفحة 36-35	
	304-2 الآثار الهامة للأنشطة، والمنتجات، والخدمات على التنوع البيولوجي	الصفحة 36-35	

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	الإفصاح	رقم الصفحة و/ أو الإجابة	مقاييس الاستدامة في سوق أبوظبي للأوراق المالية / دليل الإفصاح المشترك للمقاييس البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 304: التنوع البيولوجي 2016	304-3 الموائل المحمية أو المعاد تأهيلها	الصفحة 36-35	
	304-4 الأنواع البيولوجية المدرجة في القائمة الحمراء للاتحاد الدولي لحفظ الطبيعة (IUCN) والأنواع المدرجة في قائمة الحفظ الوطنية والتي تقع موائلها في مناطق متأثرة بالعمليات	الصفحة 36-35	
حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 75	
المرونة والقدرة على التكيف والصمود أمام تغير المناخ			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 37	
الحلول المبتكرة			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 68 -73	
المدن الذكية			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 21, 24	
الاستثمار المستدام			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 76	
حماية البيانات والأمن السيبراني			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 78	
الطاقة النظيفة			
المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية لسنة 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 28-27	