



## التقرير السنوي المتكامل 2021

شركة إعمار العقارية ش.م.ع

إننا في إعمار نؤمن ببناء المدن بما يلبي الاحتياجات المتطورة للمجتمع، وبتحمل المسؤولية تجاه بيئتنا طوال الوقت.

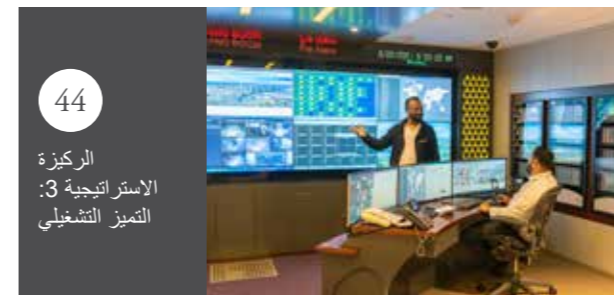
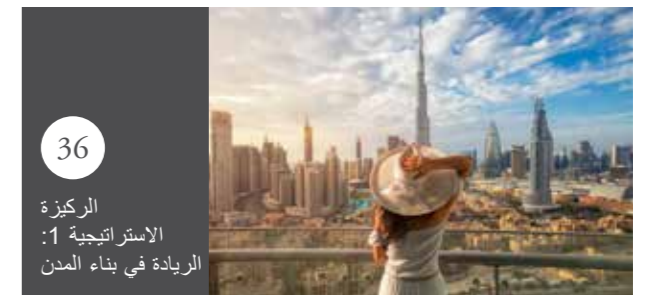
ونؤمن كذلك بالتطبيق الدائم لمعايير قوية لحوكمة الشركات، وبتقديم عوائد أعلى إلى أصحاب المصلحة لدينا.



4	حول هذا التقرير
6	رسالة رئيس مجلس الإدارة
8	رسالة العضو المنتدب
<b>17-12</b>	<b>القسم 1: من نحن</b>
12	أبرز النقاط
14	نظرة عامة على الشركة
16	هيكل المجموعة
<b>53-18</b>	<b>القسم 2: أولوياتنا واستراتيجياتنا</b>
18	نموذج أعمالنا
22	كيف نخلق القيمة
24	تقرير الأهمية النسبية
56	الركيزة الاستراتيجية 1: الريادة في بناء المدن
40	الركيزة الاستراتيجية 2: إنشاء الأماكن الأفضل
44	الركيزة الاستراتيجية 3: التميز التشغيلي
46	الركيزة الاستراتيجية 4: خط الأعمال المستقبلي القوي
48	الركيزة الاستراتيجية 5: تحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكمي
52	نتائجنا البيئية والاجتماعية
<b>67-54</b>	<b>القسم 3: مجالات تركيزنا</b>
54	مجال التركيز 1: الصحة والسلامة
56	مجال التركيز 2: رأس المال
58	مجال التركيز 3: عمالونا
60	مجال التركيز 4: موظفونا
62	مجال التركيز 5: الاستدامة
<b>103-68</b>	<b>القسم 4: سياق القطاع والأداء</b>
68	مناقشة الإدارة وتحليلها
102	إدارة المخاطر
<b>135-104</b>	<b>القسم 5: تقرير الحوكمة المؤسسية</b>
<b>208-136</b>	<b>القسم 6: البيانات المالية</b>
136	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
137	تقرير مدقق الحسابات المستقل
142	البيانات المالية الموحدة
<b>210</b>	<b>القسم 7: مؤشر المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)</b>



لاستعراض هذا التقرير المتكامل على الإنترنت،  
يُرجى زيارة: <https://www.emaar.com/>



# نبذة عن هذا التقرير

تدرك شركة إعمار العقارية ش.م.ع أن التقارير الشفافة عن أدائنا واستراتيجيتنا وتحدياتنا هي جزء أساسي من مسؤوليتنا تجاه جميع أصحاب المصلحة لدينا. ونعتقد أن إعداد تقارير كاملةً وشفافةً يرتقي بأدائنا. ونسعى جاهدين، من خلال تبني أفضل الأطر العالمية، إلى وضع معايير عمل عالية لشركتنا. ونقدم، من خلال هذا التقرير، مخططاً شاملاً لنهج الشركة الشمولي بخصوص تنمية الاقتصاد. ويوفر التقرير كذلك فهماً لكيفية خلق القيمة من خلال استراتيجية الشركة وحوكمتها وأدائها وفرصها.



## إعداد التقارير المتكاملة والنطاق

هذا هو التقرير السنوي المتكامل الأول لشركة إعمار العقارية ش.م.ع وقد أعدنا التقرير المتكامل لعام 2021 بالرجوع إلى إطار إعداد التقارير المتكاملة الدولية الصادر عن المجلس الدولي للتقارير المتكاملة (IIRC). ونذكر أن إطار عمل التقرير المتكامل يوفر أساساً مفيداً للكشف عن كيفية إنشاء قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة لدينا. يسرد هذا التقرير رحلتنا في خلق القيمة.

نهدف إلى تقديم مراجعة شاملة لطريقة أدائنا في عام 2021 وخارطة طريقنا للمستقبل. ونركز على الأمور الأهم لأصحاب المصلحة وأعمالنا ونوضح كيفية تحديد القضايا الجوهرية والتعامل معها من خلال تقرير الأهمية النسبية. ولوضع سياق الأعمال، فإننا نحدد ركائزنا الاستراتيجية ونوضح كيفية تأثيرها على وجود أعمالنا وقطاعات أعمالنا. ونوضح، من خلال نموذج أعمال محدد جيداً، كيفية خلق قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة مع تسجيل نمو مؤسسي ثابت.

## الأهمية النسبية

تعتبر المسألة جوهرية إذا اعتقدت الإدارة العليا والمسؤولون عن الحوكمة أنها يمكن أن تؤثر بشدة على القيمة الناتجة وتقديمها على المدى القصير والمتوسط والطويل.

علاوة على ذلك، نحصل على التعقيبات من خلال المشاركة والبحث الذي يتم إجراؤه من وقت لآخر من أصحاب المصلحة الخارجيين الرئيسيين بما في ذلك المستثمرين والمحللين والمجموعات الأخرى ذات الصلة. وترد نتائج هذه العمليات مفصلة في الصفحات من 24 إلى 35 تحت عنوان "تقرير الأهمية النسبية".

## النظام البيئي لإعداد التقارير

يوفر نظامنا البيئي لإعداد التقارير معلومات حول المؤسسة وإنجازاتها المالية والتشغيلية الرئيسية بما في ذلك:

- **التقرير السنوي المتكامل:** يحتوي على معلومات عن شركة إعمار العقارية ش.م.ع، واستراتيجيتنا والأداء المالي والتشغيلي المتكامل وحوكمة الشركات وتقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية.

- عرض النتائج ربع السنوية: النتائج المالية لفترة إعداد التقارير الحالية والمعلومات القطاعية التفصيلية للمشاريع بما في ذلك المشاريع العقارية الكبرى والاستثمارات ومسار المخططات الرئيسية.

<https://www.emaar.com/>

- يتضمن معلومات إضافية بشأن تقارير الاستدامة وحوكمة الشركات والامتثال الضريبي والمعلومات المالية التاريخية.



<https://www.emaar.com/>

## فترة إعداد التقارير

يصدر التقرير السنوي المتكامل لشركة إعمار العقارية ش.م.ع وينشر سنوياً. ويقدم هذا التقرير معلومات عن السنة المالية من 1 يناير 2021 إلى 31 ديسمبر 2021.

## هيكل إعداد التقارير

تتوافق البيانات المالية والقانونية الواردة في التقرير مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS). وتستشهد البيانات غير المالية الواردة في التقرير بإطار عمل المجلس الدولي للتقارير المتكاملة (IIRC).

## كيفية استخدام هذا التقرير

تستخدم الأيقونات التالية في التقرير بأكمله لربط القضايا ذات الصلة وتوضيح كيفية خلق القيمة.

### مجالات تركيزنا

- 1 مجال التركيز: الصحة والسلامة
- 2 مجال التركيز: رأس المال
- 3 مجال التركيز: عمالونا
- 4 مجال التركيز: موظفونا
- 5 مجال التركيز: الاستدامة

### ركائزنا الاستراتيجية

- 1 الركيزة: الريادة في بناء المدن
- 2 الركيزة: إنشاء الأماكن الأفضل
- 3 الركيزة: التميز التشغيلي
- 4 الركيزة: خطط الأعمال المستقبلية القوي
- 5 الركيزة: تحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكمي

### أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة

### الجوانب الجوهرية

ردودنا على الجوانب الجوهرية للغاية: ص 24 إلى 35 تحت عنوان "تقرير الأهمية النسبية".

# رسالة رئيس مجلس الإدارة



## الركيزة الاستراتيجية الأولى لدينا هي أن نكون في طليعة المدن الرائدة، الأمر الذي ينعكس بقوة على اقتصاد المدن، وسلوك سكانها في حياتهم وعملهم، ورفاهيتهم.

### جمال بن ثنية

رئيس مجلس الإدارة

## أصحاب المصلحة الفضلاء،

لقد شهد العالم اليوم لدولة الإمارات العربية المتحدة لما قامت به من جهود هي الأفضل لمواجهة آثار جائحة كورونا (كوفيد-19) حتى أصبحت نموذجاً يُحتذى به وتسعى الدول الأخرى لمحاكاته. وإنني أود أن أتوجه بخالص الشكر لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة، على اتخاذ خطوات جريئة تجاه حماية شعب دولة الإمارات واقتصادها وذلك من خلال حزمة متنوّعة من المبادرات الحاسمة التي تمّ اتخاذها في الوقت المناسب. وبفضل تلك الجهود، تشهد دولة الإمارات العربية المتحدة انتعاشاً قوياً مع إرهابات لمستقبل مشرق ينتظرها.

ولقد شهد عام 2021 استمرار التداعيات الناجمة عن فيروس كوفيد-19 تدفعها متحورات جديدة ذات تأثيرات صحية متفاوتة. وفي الوقت ذاته، كان التطعيم المكثف الذي تلقاه السكان في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعبر أسواقنا عن الموجات الأولى في عام 2020، والتي أثرت على اقتصاداتنا

الدولية الرئيسية، دليلاً على إمكانية عودة الاقتصادات المعنية إلى مزاولة أعمالها مع فرض عدد أقل من القيود، ما يدلّ على أن المازق الاقتصادي الذي أثر على الأعمال وأسباب المعيشة في مختلف أنحاء العالم، كان أقلّ وطأة وأفضل إدارة. ويرجع الكثير من الفضل في الوصول إلى ذلك إلى جهود العاملين في مجال الرعاية الصحية في الخطوط الأمامية في جميع أنحاء العالم على مدار الساعة.

وطوال هذه الفترة، واصلنا استجاباتنا ومبادراتنا المختلفة لاتخاذ التدابير الوقائية وإجراء الفحوصات اللازمة لضمان صحة وسلامة موظفينا والمقاولين والمقيمين والزوّار، وفي العامين الماضيين، كنت فخوراً للعناية بالطريقة التي تعاون بها موظفونا معاً لأجل دعم عملائنا ومجتمعاتنا وبعضنا البعض.

لقد عملت الجائحة كمحفز لنمو مجال التسوق عبر الإنترنت والعمل بشكل أكثر مرونة. وفي إعمار، تحلينا بالمرونة في الاستجابة لهذه الاتجاهات، حيث قدمنا بيانات عمل أكثر مرونة لموظفينا وتغلغلنا في التحول الرقمي عبر المزيد من الوظائف داخل أعمالنا.

ولقد عززنا أيضاً منصاتنا المتعددة القنوات بفرض تقديم خدمة أفضل للعديد من المتسوقين الذين يفضلون التسوق عبر الإنترنت بشكل متزايد. ومن المشجع أيضاً أن نرى تحسناً ملحوظاً في الإقبال على مراكز التسوق والمنافذ التجارية المختلفة التابعة لنا خلال عام 2021، وبحلول نهاية عام 2021، عاد الإقبال إلى مستويات ما قبل الجائحة - وهو ما يُعدّ مؤشرًا وشهادة رائعة على مرونة ومستقبل الشكل المادي والتجريبي لقطاعات التسوق وخدمات توفير الطعام والترفيه.

## رؤية الإمارات العربية المتحدة بشأن الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وشركة إعمار

في السنوات الأخيرة، بذلت دولة الإمارات العربية المتحدة جهوداً مكثفة لدفع عجلة الاستدامة إلى الأمام داخل الدولة في إطار رؤية الإمارات 2021 وخطة دبي الحضرية 2040، وبما يتماشى مع الأجندة الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة 2015-2030، واتفق باريس وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة ("أهداف التنمية المستدامة"). وترى حكومة الإمارات العربية المتحدة أن مسألة تغير المناخ تُشكل مصدر قلق كبير، ومن هنا فقد عملت على توسيع جهودها من خلال مشاركتها العالمية وسياساتها الداخلية، حيث وضعت نفسها بين القادة الإقليميين في العمل المناخي ووضعت نفسها بين الحكومات الرائدة إقليمياً في العمل المناخي على مدى العقد الماضي.

بصفتها أكبر مطور للعقارات المتكاملة في المنطقة، كانت إعمار مواكبة لرؤية الإمارات 2021 لجعل دولة الإمارات العربية المتحدة واحدة من أفضل دول العالم. وتتمثل الركيزة الإستراتيجية الأولى لدينا في أن نكون في طليعة بناء المدن، حيث نقوم بتطوير وتشغيل المراكز والأحياء الحضرية المتميزة التي تقدم نتائج اقتصادية إيجابية لجميع أصحاب المصلحة لدينا على أساس مستدام، وبناء اقتصاد المدينة بشكل جوهري والطريقة التي يعيش ويعمل ويلعب بها الناس، ومن هذا المنطلق، نعتزم تحقيق الإمكانيات الكاملة لمخططاتنا الرئيسية الحالية والجديدة من خلال تطوير مبانٍ مستدامة وعالية الجودة، ومن خلال مواصلة عرض القيمة الخاص بنا والذي سيجذب الشركات والعمال في المستقبل.

ويرتبط هذا أيضاً بإحدى الركائز الإستراتيجية الرئيسية الأخرى لدينا، وهي تحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكمي، وبناءً على سجلنا الحافل بالمبادرات المتعددة في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة، فإننا نضع أهدافاً جديدة لتسريع وتيرة تقدمنا ونحن في طور وضع أهداف جديدة قصيرة وطويلة الأجل، كما نعمل على غرس الاستدامة كممارسة أساسية للنظافة الصحية يكون فيها كل واحد منا مميزاً بيئياً واجتماعياً، فضلاً عن المنطق المالي السليم، ونهدف من خلال استراتيجياتنا الجديدة إلى الوصول ببصماتنا الكربونية إلى مستوى الصفر بمرور الوقت بما يتماشى مع مبادرة الإمارات الاستراتيجية بالوصول إلى مستوى صفر كربون بحلول عام 2050 والحفاظ على القيمة الاجتماعية المترابطة والرفاهية في المجتمعات التي نعمل فيها. ومع التركيز على هذه المجالات، نعتزم الحفاظ على الأداء القوي في الأولويات الاجتماعية والبيئية، بما يتماشى مع أهدافنا وقيمتنا.

## التركيز على العملاء

### كهدف وأولوية

نحن في إعمار نستفيد من إتقاننا لعملنا في إنشاء مساحات بخصصها الناس لقضاء حياتهم فيها، كما نصمم مبانينا وقد أحدث العمان الماضيان تغييراً كبيراً في أسلوب حياتنا، وعلماً، واستجماناً، ويتعين بالتالي أن تكون المساكن متعدّدة الأغراض ومواتية للعمل والدراسة، والمكاتب متكيفة لاستيعاب متطلبات المسافات الآمنة، وفي سبيل تلبية الاحتياجات المختلفة وفقاً للمعايير الجديدة، قمنا بتصميم مساحاتنا الجديدة مع مراعاة قدر أكبر من السلامة والمرونة، ومبيعاتنا القياسية من المساكن ومعذلات الإشغال العالية في مكاتبنا وفنادقنا ومرآتنا التجارية في عام 2021 لتهيئ خير دليل على واقع أن العملاء يجدون في منتجاتنا ما يلبي احتياجاتهم ومتطلباتهم، ومن هذا المنطلق، فإننا نعتزم البقاء على اتصال وثيق بالاتجاهات الحالية في ما يريده المقيمون والزوّار.

## تقدير وعرفان

أثبتت إعمار قدرتها على مواجهة التحديات على المدى القريب واستغلال الفرص في أعقاب أزمة كوفيد 19، ونحن نعمل باستمرار على تحسين استراتيجيتنا وتعزيز أطر عملنا ودقة أعمالنا في المستقبل، وإنني على ثقة أن قوة ميزانيتنا العمومية وعزيمة موظفينا سيساهمان في بقائنا في وضع جيد لمواجهة أي رياح معاكسة جديدة قد تظهر في الأفق، وإنني نيابة عن مجلس الإدارة، أود أن أعرب عن خالص امتنانتنا لمساهمينا، وعلماً، وشركاء الأعمال، والشركاء، لدعمك الثابت، كما نود أن نشكر مجلس إدارتنا على توجيهاتهم واستشاراتهم القيّمة.



## جمال بن ثنية

رئيس مجلس الإدارة

# رسالة العضو المنتدب

ينتابني شعور كبير بالفخر جرّاء الأداء المرن الذي قدّمه الفريق، والتقدّم القوي الذي أحرزناه في جميع أعمالنا المختلفة.

## محمد علي العبار

العضو المنتدب -

شركة إعمار العقارية ش.م.ع

## الأداء الموحد لعام 2021

لقد تمكّنّا من تحقيق أداء قياسي خلال عام 2021 برغم التأثير العالمي المستمرّ الناجم عن جائحة كوفيد-19. وفي واقع الأمر، لقد تبين أن عام 2021 كان عامًا استثنائيًا. وبتابني شعور كبير بالفخر جرّاء الأداء المرن الذي قدّمه الفريق والتقدّم القوي الذي أحرزناه في جميع أعمالنا المختلفة. وبناءً على ذلك، فإننا نسير على الطريق الصحيح في تنفيذ ركائزنا الاستراتيجية كما يتّضح لاحقًا في هذا التقرير السنوي (الصفحة 36)، مستغلّين خلال ذلك مواطن قوتنا في مجال التطوير المستند إلى المخططات الرئيسية، والتميز التشغيلي، وتحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكمي، وإجراء مزيد من الاستثمارات، بخلاف مجموعة المشاريع العميقة التي نقوم بها بالفعل من أجل مستقبل أفضل.

نمت إيراداتنا الموحدة للسنة قيد المراجعة بنسبة 57% على أساس سنوي، مسجلة أعلى إيرادات سجلتها الشركة على الإطلاق منذ أن بدأنا مزاوله الأعمال في عام 1997، حيث تسجل 28.270 مليار درهم (أي ما يعادل 7.697 مليار دولار أمريكي). ويُعزى هذا الأداء غير المسبوق إلى مزيج من سوق العقارات القوي في معظم أسواقنا الرئيسية والانتعاش القوي الحاصل في الإيرادات المتكررة التي تحققها الشركة المتأثية من قطاعات مراكز التسوق وتجارة التجزئة والضيافة.

زادت أرباحنا الموحدة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بنسبة 76% على خلفية الإيرادات القياسية وترشيد الإنفاق الحصري. وقد تم دعم هذه الزيادة في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين من خلال ارتفاع حصة الأرباح الواردة من الشركات الزميلة لشركة إعمار، حيث سجّلنا صافي ربح قدره 3.800 مليار درهم إماراتي (1.035 مليار دولار أمريكي) في عام 2021، مقارنةً بصافي ربح قدره 2.109 مليار درهم إماراتي (574 مليون دولار أمريكي) في عام 2020، مسجلاً نموًا سنويًا بنسبة 80%.

تمّ تحقيق هذا الإنجاز القياسي من خلال تسجيل 27.517 مليار درهم إماراتي (7.492 مليار دولار أمريكي) في مبيعات العقارات المحلية لعام 2021، بنموً حاد بنسبة 335% عن عام 2020؛ ومن خلال تسجيل أعلى مبيعات عقارية إجمالية بلغت قيمتها 33.762 مليار درهم (9.192 مليار دولار أمريكي) (بما في ذلك المبيعات المتعلّقة بالمشاريع المشتركة غير الموحّدة واتفاقيات التطوير المشتركة) في عام 2021، وهو ما يزيد على 3 أضعاف المبيعات المحقّقة في عام 2020. وفي الوقت نفسه، ساهمت أعمالنا المتكررة بنسبة 27% في إيرادات المجموعة، في حين بلغت مساهمتها في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين 50% في عام 2021.

خلال عام 2021، حقّقت شركة إعمار للتطوير (ش.م.ع) التابعة لنا، وهي شركة تعمل في مجال تطوير العقارات المبنية بغرض البيع في الإمارات العربية المتحدة، أعلى مبيعات عقارية لها على الإطلاق بزيادة قدرها 335% لتصل إلى 27.440 مليار درهم إماراتي (7.471 مليار دولار أمريكي) (بما في ذلك المشاريع المشتركة غير الموحّدة واتفاقيات التطوير المشتركة) مقارنةً بعام 2020، مدفوعةً خلال ذلك بالانتعاش القوي الحاصل في سوق العقارات دبي. ارتفع صافي الربح لدى إعمار للتطوير بنسبة 96% في عام 2021 حيث حقّق 3.244 مليار درهم إماراتي (883 مليون دولار أمريكي) مقارنةً بمبلغ 1.657 مليار درهم إماراتي (451 مليون دولار أمريكي) في عام 2020.

وزادت أرباحنا المتأثية من أعمالنا في مجال مراكز التسوق بنسبة 42% على أساس سنوي وذلك من 3.507 مليار درهم (955 مليون دولار أمريكي) في عام 2020 إلى 4.988 مليار درهم (1.358 مليار دولار أمريكي) في عام 2021، وذلك بفضل الانتعاش العام لمبيعات المستأجرين عبر أصولنا ومساهمة المبيعات المتزايدة التي تحققها شركة نمشي، وهي شركة تعمل في مجال التجارة الإلكترونية تابعة لشركة إعمار لإدارة مراكز التسوق ذ.م.ع. وارتفع صافي الربح بنسبة 160%

في عام 2021 إلى 1.832 مليار درهم (499 مليون دولار أمريكي) مقارنةً بعام 2020.

وزادت الإيرادات المتأثية من قطاع الضيافة بنسبة 74% على أساس سنوي من 819 مليون درهم إماراتي (223 مليون دولار أمريكي) في عام 2020 إلى 1.427 مليار درهم إماراتي (389 مليون دولار أمريكي) في عام 2021، وذلك بفضل الانتعاش العام الحاصل في قطاع السفر والضيافة في دبي المدعوم بالاتجاه القوي لخدمات الإقامة (ستايشن) المحلية. سجلت فنادقنا متوسط إشغال بلغت نسبته 66% في الإمارات العربية المتحدة، مع نموّ كبير في متوسط السعر اليومي (ADR) مقارنةً بعام 2020. وارتفع صافي الربح المتأثي من قطاع الضيافة بشكل ملحوظ بنسبة 211% ليصل إلى 235 مليون درهم (64 مليون دولار أمريكي)، مقارنةً بعام 2020.

كما حقّقت الإيرادات المتأثية من قطاعات الترفيه والتأجير التجاري والأعمال الأخرى نموًا بنسبة 44% على أساس سنوي من 801 مليون درهم (218 مليون دولار أمريكي) في عام 2020 إلى 1.157 مليون درهم إماراتي (315 مليون دولار أمريكي) في عام 2021، وذلك بفضل الزيادة الحاصلة في معدل الإقبال.

## إلغاء إدراج شركة

### إعمار مولز ش.م.ع ودمجها

لقد تمكّنّا خلال عام 2021 من تعزيز مواردنا المالية عن طريق أعمال جمع الأموال في الوقت المناسب ويسعدني أن أبلغكم أن شركة إعمار في وضع جيد سيسمح لها باغتنام الفرص التي تنتظرها. وأشير في هذا الصدد إلى أننا اتخذنا خطوتين مهمّتين ترميان إلى تعزيز ميزانيتنا العمومية من جهة، وإلى أن نصبح أكثر كفاءة في رأس المال بشكل عام من جهة أخرى. أولاً، نجحنا في جمع 500 مليون دولار أمريكي (1.837 مليار درهم إماراتي) من خلال بيع صكوك إسلامية في شهر يوليو بسعر عائد 3.7%. وتم تجاوز حد الاكتتاب بنجاح من قبل المستثمرين، وهو ما يعكس تقنهم الكبيرة في شركتنا. وثانيًا، قمنا بإلغاء إدراج شركة إعمار مولز ش.م.ع، وأعدنا تنظيمها كشركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة إعمار العقارية ش.م.ع تحت كيان جديد يسمى إعمار لإدارة مراكز التسوق ذ.م.ع. ومن المقرر أن تواصل وحدة مراكز التسوق، في إطار ميزانية عمومية مشتركة أكثر قوّة، تطوير محفظة الشركة من أصول التجزئة - الذي يُشكّل مجال تخصصها الأساسي، بينما ستظلّ شركة إعمار العقارية، جنبًا إلى جنب مع مصالحها العقارية المتعدّدة، مدرجة في سوق دبي المالي. وستسمح هذه القوّة لشركة إعمار باغتنام الفرص المستقبلية في السوق بشكل أفضل، وتحقيق قيمة للمساهمين على نحو أفضل.

**التميز البيئي والاجتماعي والحوكمي والمواعمة مع أهداف التنمية المُستدامة**

في عام 2021، اتخذنا الخطوات الأولية الأولى لوضع استراتيجية الاستدامة الخاصة بنا، وسيشمل ذلك وضع استراتيجية للحد من الكربون المتجدد والالتزامات الخارجية؛ ووضع خطة العمل الخاصة بخفض الكربون التشغيلي بشكلٍ أكبر؛ واستكشاف استخدام

أكبر للمواد والبدائل المعاد تدويرها؛ وتعزيز إطار الحوكمة الخاص بنا بغرض تحديد الأولويات المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ومتابعتها. ونعتزم أيضًا العمل من أجل الوصول إلى الحياد الكربوني،

تماشيًا مع مبادرة الإمارات الاستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي بحلول 2050، مما يجعل الإمارات العربية المتحدة أول دولة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا تفعل ذلك، وكذلك بهدف دعم المجتمعات المحلية في المشكلات الرئيسية التي تواجهها. علاوة على ذلك، أصبحت الإمارات العربية المتحدة أول دولة تابعة لمنظمة البلدان المصدرة للنفط (أوبك) تعلن عن هدف تحقيق الحياد المناخي في مؤتمر الأمم المتحدة السادس والعشرون للتغير المناخي (COP26) في غلاسكو المنعقد العام الماضي. ووصفتها شركة رئيسية في مجال العقارات على صعيد المنطقة، تحرص إعمار على المساهمة في تحقيق الأهداف الوطنية الرامية إلى تحقيق الحياد المناخي.

وفي غضون ذلك، فقد تجاوزنا العديد من المراحل الأولية في سعينا للتميز في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية كما هو مذكور في تقرير الاستدامة الأول الذي نشرناه لعام 2020، ونعمل أيضًا على الدفاع عن العمالة المسؤولة وتعزيز التنوع والشمول وإدماج الرفاهية داخل القوى العاملة التابعة لنا (انظر الفصل المتعلق برأس المال البشري في الصفحة 60). وإني متأكد من أنه في السنوات القادمة، سنقوم بخطوات مشرفة في مختلف المقاييس البيئية والاجتماعية والحوكمة وأهداف الحد من انبعاثات الكربون.

وبصفتنا مطورًا للمدن الكبيرة بناءً على المخططات الرئيسية، فإننا نتحمل مسؤولية المساهمة في تنمية البلدان المضيفة لدينا ولدينا دور مهم لنعبه في تحقيق أهداف التنمية المستدامة (SDGs)، ونحن في إعمار ندرك الفرصة لتعزيز أهداف التنمية المستدامة، ويظهر التقرير السنوي المتكامل لهذا العام تفانينا في السعي لتحقيق الأهداف المهمة الواردة في أهداف التنمية المستدامة. (راجع أهداف التنمية المستدامة الرئيسية لدينا والتي تتماشى مع معظم الجوانب المادية التي تقع ضمن اهتمام أصحاب المصلحة - الصفحة 52).

#### التميز التشغيلي

يُعد التميز التشغيلي من الركائز الأساسية التي عززت نجاحنا، وفي عام 2021، وفي ظل الظروف المخففة المحيطة بالوباء، ثبت صحة ذلك بصورة خاصة، فلقد حرصنا على مزاولة أعمالنا بصورة جيدة بغرض إدارتها بكفاءة وسلاسة، مع تطبيق رؤى سوقية قوية ساعدتنا في دفع الطلب الدائم على المشاريع التي نجريها. وقد عملت خبرتنا عبر إدارة الأصول والاستدامة على تمكيننا من اجتياز عام مليء بالتحديات

## ولديّ الثقة بأن المركز المالي الذي تحظى به شركة إعمار سيحافظ على ما تحقّقه من إيرادات كبيرة وربحية عالية وعوائد قوية للمساهمين في المستقبل القريب.

## ولديّ الثقة بأن المركز المالي الذي تحظى به شركة إعمار سيحافظ على ما تحقّقه من إيرادات كبيرة وربحية عالية وعوائد قوية للمساهمين في المستقبل القريب.

### مقدمة

السعي وراء اغتنام الفرص المتعلقة بالنمو وتحقيق القيمة. ويمثل أدأؤنا المالي المتميز دليلاً على نتائج الأعمال هذه، ولا يد من منح قدر كبير من الفضل لقوتنا العاملة ذات الخبرة العالية، والتي تعمل وفق مجموعة قوية من الأنظمة والخبرات والشغف، حيث تمكنت من إنجاز أعمال بارزة في إدارة ممتلكاتنا وبنيتنا التحتية بشكلٍ استباقي للحفاظ على مرافقتنا في حالة مواتية وتشغيلها بكفاءة، وهو ما يؤدي بدوره إلى إنجاز مؤسستنا على المدى الطويل. وفي هذا الصدد، أدعوكم لقراءة المزيد عن التميز التشغيلي الذي نحققه باعتباره ركيزة استراتيجية لدى شركة إعمار، والذي يمكن الاطلاع عليه في الصفحة 44.

ومع ذلك، فإننا ندرك جيداً أن مسار هذا الوباء غير مؤكد بدرجة كبيرة مع وجود مخاطر من المتغيرات المستقبلية،

وسنحتاج أيضاً إلى توخي الحذر من التداعيات العالمية للصراع في أوروبا الشرقية الذي أعقب ذلك وارتفاع أسعار النفط/ نتيجة لذلك، ولذلك، فإننا نشعر بالراحة لمعرفة أننا محميون بقوة ميزانيتنا العمومية وأداءنا المرن خلال عام 2021، ومن المقرر أن تستمر محفظة الأصول المتميزة عالية الاستدامة الخاصة بنا في الاستفادة من التحولات الأساسية التي تحدث في سوق العقارات إضافة إلى النهج الذي تتبعه الشركة نحو تحسين المحفظة.

وفي الوقت الحالي، تمتلك إعمار مجموعة كبيرة من مشاريع التطوير والبنوك العقارية في كل سوق من الأسواق التي نعمل بها، وهو ما يضعها في مركز جيد يدفعنا لتقديم عوائد جذابة ومستدامة لجميع أصحاب المصلحة بنجاح. ولدى شركة إعمار رؤية قوية بشأن الإيرادات، وذلك بفضل تراكم الإيرادات المرنة الواردة من مبيعات العقارات البالغة قيمتها 46.057 مليار درهم إماراتي (12.539 مليار دولار أمريكي) (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة غير الموحدة واتفاقيات التطوير المشتركة) جنبًا إلى جنب مع استعادة عملية الإيرادات المتكررة. ولدي الثقة بأن المركز المالي الذي تحظى به شركة إعمار سيحافظ على ما تحقّقه من إيرادات كبيرة وربحية عالية وعوائد قوية للمساهمين في المستقبل القريب.

#### الإغلاق

في الختام، أود أن أؤكد أنه يجب أن نتغير الطريقة التي نفكر بها بشأن الاستدامة والمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة بشكل جذري في المستقبل، وبالنسبة لنا، يجب أن يصبح جزءًا من أعمالنا الاعتيادية، وهذا يعني ضمان أن يكون كل قرار يتخذه كل منا في شركة إعمار كل يوم قرارًا ذكيًا من الناحية البيئية والاجتماعية، فضلاً عن كونه منطقيًا من الناحية المالية.

إننا نتطلّع إلى مشاركة هذه الرحلة مع جميع أصحاب المصلحة لدينا، ونرجو منكم ألا تترددوا في التواصل مع أي شخص منا إذا كانت لديكم أي اقتراحات، أو أسئلة، أو تعليقات، أو أفكار ترفعون في مشاركتها.

مع فائق احترامي وتقديري،



**محمد علي العبار**

العضو المنتدب  
شركة إعمار العقارية ش.م.ع



# القسم 1

17 - 12

من نحن

12

أبرز النقاط

14

نظرة عامة على الشركة

16

هيكل المجموعة



## الحوكمة

## تقرير الاستدامة

نشرنا تقرير الاستدامة الأول لنا لعام 2020

## التقرير المتكامل

نشرنا أول تقرير متكامل لعام 2021

## إدارة المخاطر

إطار عمل قوي لإدارة المخاطر (اقرأ إدارة المخاطر في صفحة 102)

## الحوكمة المؤسسية

إطار قوي لحوكمة الشركات  
(اقرأ تقرير حوكمة الشركات في الصفحات 104-133)

## المجتمع

نحو **3.6** مليون درهم

تبرع من خلال شراكتنا مع هيئة تنمية المجتمع

> **16,300** ساعة

استثمرنا في تدريب موظفينا وتطويرهم

% **15.4**

المناصب القيادية التي تشغلها المرأة

أيزو **9001**

حصلنا على الاعتماد لمعيار أيزو 9001 خلال عام 2021 لنظام إدارة الجودة (QMS)

## البيئة

% **9.5**

انخفاض في انبعاثات ثاني أكسيد الكربون من استهلاك الكهرباء

% **5.4**

انخفاض في انبعاثات ثاني أكسيد الكربون من التبريد

نحو **2.4** ميغاواط

سعة الطاقة المتجددة في عام 2021

% **63.4**

نسبة النفايات التي تم فرزها

## الجوانب المالية

% **62**

النمو السنوي للعائد على حقوق الملكية للملاك بالشركة

% **79**

النمو السنوي للأرباح لكل سهم

**1.1**

صافي الدين/الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بحلول 31 ديسمبر 2021

% **58**

نمو السنوي في القيمة السوقية والذي بلغ نحو 40 مليار درهم في 31 ديسمبر 2021

## نبذة عامة عن الشركة



يتمثل هدفنا في شركة إعمار العقارية في أن نصبح المجموعة العقارية الأكثر إثارة للإعجاب على مستوى العالم، والتي تُغير حياة شاغلي وحداتها. حيث تُعد الاستدامة محركاً رئيسياً في التزامنا بإنشاء أفضل المجتمعات للسكان بهدف الإقامة والعمل والترفيه.

تركز مجموعة أصولنا على مواقع الضواحي الحضرية عالية الكثافة والمراعية للنقل العام والتي تعد مناسبة بشكلٍ ممتاز لجهود الاستدامة لدينا.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع (سوق دبي المالي):  
EMAAR هي واحدة من أكثر شركات التطوير العقاري العصرية قيمةً وإعجاباً على مستوى العالم. حيث نشكل قيمة من خلال الاستثمار والتطوير العقاري ومراكز التسوق ومراكز البيع بالتجزئة والضيافة وخدمات إدارة الممتلكات، كما أن لدينا رسمة سوقية تبلغ نحو 40 مليار درهم (31 ديسمبر 2021).

رؤية تُحقق عائدات قوية

**46.1 مليار درهم عالمياً**

تراكم قوي للإيرادات من مبيعات العقارات

**27% الإيرادات المتكررة**

تأتي من مراكز التسوق والضيافة والأنشطة الترفيهية والتأجير التجاري

**نحو 45%**

تأتي من إجمالي الإيرادات التي تحققها شركة إعمار من مراكز التسوق وقطاعات التجزئة والضيافة والترفيه والشركات التابعة الدولية.

أعمال راجحة في الإمارات العربية المتحدة والأسواق الدولية

**أكثر من 81,600 وحدة**

تم تسليم أكثر من 81,600 وحدة سكنية في دبي والأسواق العالمية منذ عام 2002



صاحبة مجموعة من

المباني ذات الشهرة العالمية

**برج خليفة**

أطول مبنى في العالم

**دبي مول**

أكثر مراكز التسوق زيارةً على مستوى العالم

**نافورة دبي**

أطول نافورة موسيقية راقصة على مستوى العالم





شركة إعمار العقارية ش.م.ع (3)

المشاريع العقارية المحلية	الأعمال الدولية	مراكز التسوق	الضيافة	عمليات المجموعة	التسليّة والترفيه	أخرى
إعمار للتطوير ش.م.ع (3) (80%)	إعمار السعودية، الهندية، المملكة العربية السعودية (5 و 6) (22.95%)	إعمار مول (100%)	مجموعة إعمار للضيافة (100%)	إعمار لتبريد المناطق (100%)	إعمار للترفيه (100%)	هامتوز مينا (100%)
إعمار بوادي (5) (50%)	إعمار الهند (77%) وإعمار إيه إم سي جيه في (74%)	تمشي (100%)	روف للفنادق (50%)	إعمار لإدارة الأصول (100%)	دبي أوبرا (100%)	أماك (3 و 5) (48.1%)
ميراج للترفيه والتنمية (100%)	إعمار تركيا (100%)	إعمار لبنان (65%)		إعمار للصناعات والاستثمارات (40) (5)		
إعمار دبي جنوب دي سي (1 و 5) (50%)	إعمار أمريكا (100%)			إعمار إمبريل (5) (50%)		
مركز دبي التجاري العالمي إعمار ذ.م.م (5) (50%)	إعمار باكستان EDIL و EGKL (100%)					
تيرنر إنترناشيونال الشرق الأوسط (5) (65%)	إعمار سوريا ومجموعة الاستثمار لما وراء البحار (60%)					
ميدان زعبل (1 و 5) (50%)	إعمار الأردن (100%)					
ميناء راشد (1 و 7) (100%)	إعمار في البحر الميت (5) (29.33%)					
إعمار الأردن (100%)						

#### شركات مدرجة ملاحظات:

- ترجع ملكية المشاريع المبنية بهدف البيع لشركة إعمار للتطوير وشركاء المشروع المشترك. كما ترجع ملكية مشاريع البناء بهدف التأجير والتشغيل (BTL/BTO) مباشرة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها وشركاء المشروع المشترك.
- خور دبي عبارة عن اتفاقية تطوير مشتركة وبالتالي لم يتم تضمينه في الهيكل الموضح أعلاه.
- مُدْرَجَة في سوق دبي المالي.
- مُدْرَجَة في البورصة المصرية.
- المشاريع المشتركة أو الشركات الزميلة المحسوبة بحقوق الملكية.
- مُدْرَجَة في السوق المالية السعودية (تداول).
- يتم تقاسم 30% من الأرباح مع الشريك كرسوم إدارية.



## القسم 2

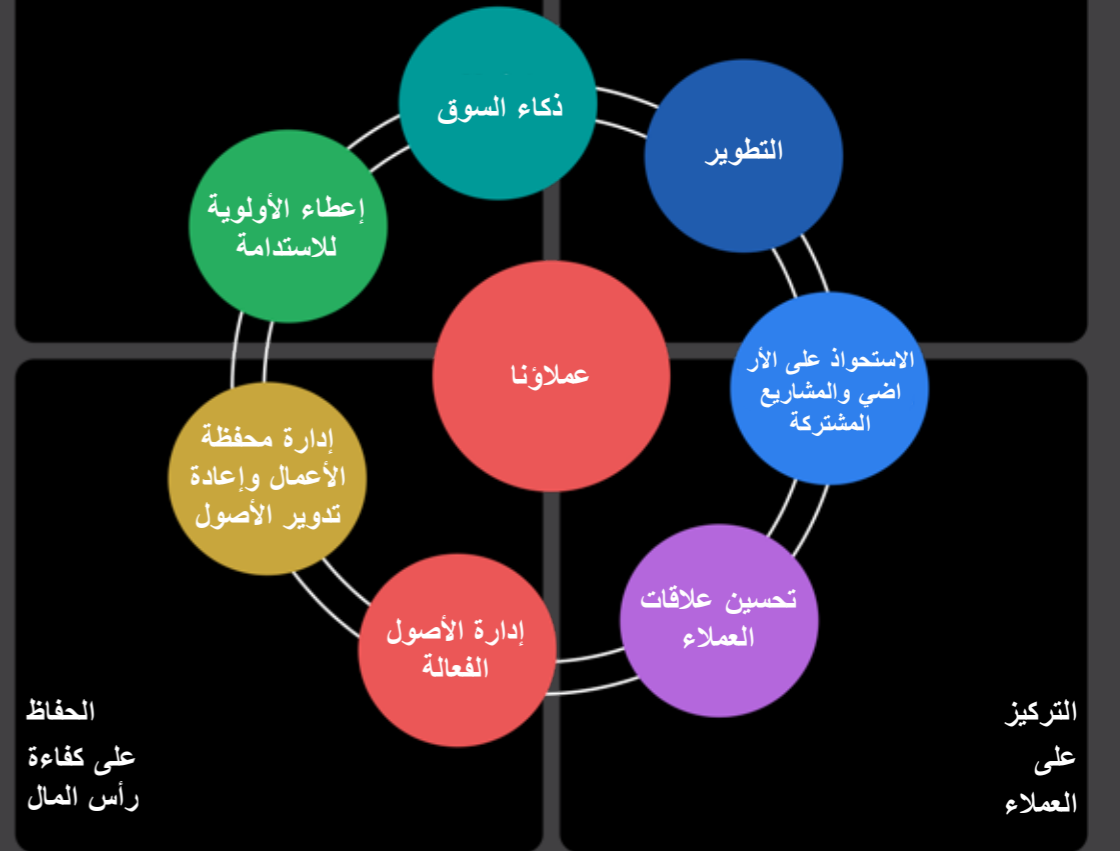
53 - 18

أولوياتنا واستراتيجياتنا

18	نموذج أعمالنا
22	كيف نحقق القيمة
24	تقرير الأهمية النسبية
36	الركيزة الاستراتيجية 1: تبوء مكانة رائدة في بناء المدن
40	الركيزة الاستراتيجية 2: إنشاء الأماكن الأفضل
44	الركيزة الاستراتيجية 3: التميز التشغيلي
46	الركيزة الاستراتيجية 4: خط أعمال مستقبلي القوي
48	الركيزة الاستراتيجية 5: تحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكمي
52	تناجنا البيئية والاجتماعية

بناء  
أماكن  
مشيرة للاهتمام

تحقيق التميز  
البيئي والاجتماعي  
والحوكمي



التركيز  
على  
العملاء

الحفاظ  
على كفاءة  
رأس المال

إننا نستخدم رأس مالنا في تمويل المشاريع والأصول التي تستفيد بشكل أفضل من مواطن قوتنا التنافسية، ولقيلون هم الذين يستطيعون مضاهاة قدرتنا على تقديم مشاريع تحضر واسعة النطاق من خلال نموذج أعمالنا المثبت، وقوتنا المالية، وبيانات اعتمادنا

لقوية، وتأسسنا عام 1997 ونتمتع بما يقرب من 1997 عامًا من الخبرة في مجال إنشاء مناطق حضرية متعددة الاستخدامات على نطاق واسع والتي مكنت شركة إعمار العقارية من تعميق خبرتها لتصبح متخصصًا رائدًا في مجال التحضر، وقد كان هذا هو الأساس الأساسي للنمو القوي لمحفظة أصولنا، واليوم، أطلقنا العنان للقيمة عبر المناطق الجغرافية من خلال طريقة التحضر مشروعا XX لدينا، والتي تضم مجموعة من رئيسيًا في جميع أنحاء المدن الديناميكية وتتميز هذه المدن بطبيعتها بكونها أكثر X.

مرونة عبر دورات الملكية؛ ويمكن أن تجتذب رأس المال العالمي؛ وهي مناسبة تمامًا للتجديد الحضري وبناء البنية التحتية - وكلها تسهم بقدر في مواطن قوتنا

الأصول التي نفضل  
الاستثمار فيها وإدارتها  
وتحقيق الدخل منها:



الضيافة

تطوير الأصول الفندقية وإدارتها  
وتحقيق الدخل منها في دورة  
فعالة لخلق القيمة:

- تطوير الفنادق ضمن المخططات الرئيسية الجديدة بهدف إنشاء "مدينة داخل مدينة" متكاملة
- تشغيل هذه الفنادق وإدارتها تحت علامتنا التجارية، بما يؤدي إلى تحقيق جدوى مالية قوية
- بيع الأصول، بمجرد نضجها وتأسيسها، الأصول مع الاحتفاظ باتفاقيات إدارة الفنادق بغرض الإيرادات المتكررة
- إعادة تدوير العائدات والإيرادات المتأتية من هذه المبيعات للحصول على فرص جديدة نحو خلق القيمة



مرافق المنطقة

تطوير أصول المرافق العامة  
وإدارتها وتحقيق الدخل منها في  
دورة فعالة لتحقيق القيمة:

- تطوير محطات تبريد المناطق ضمن المخططات الرئيسية الجديدة بحيث تكون مرافق مستقلة ضمن محفظة أعمال إعمار
- توفير خدمات التبريد المستدام للتجمعات السكنية ومراكز التسوق والمباني التجارية والفنادق بهدف تحقيق إيرادات ثابتة ومضمونة
- بيع حصة الأغلبية في أصول المرافق العامة، بمجرد نضجها وتشغيلها بكامل طاقتها، مع احتفاظ الشركة بحصة أقلية بغرض توفير دخل ثابت من توزيعات الأرباح
- إعادة تدوير العائدات والإيرادات المتأتية من هذه المبيعات للحصول على فرص جديدة نحو خلق القيمة

الأصول التي  
نفضل بناءها وبيعها:



الأصول السكنية

تطوير الأصول السكنية في دولة  
الإمارات العربية المتحدة ومدن  
الأسواق الناشئة الرائدة وبيعها:

- فهم عميق للأسواق التي نعمل فيها
- الاستفادة من مصادرها العقارية من خلال المخططات الرئيسية القائمة والجديدة المزدهرة
- إنشاء أصول سكنية استثنائية ذات تدفقات نقدية وربحية قوية

الأصول التي نفضل  
الاستثمار فيها وإدارتها  
وامتلاكها:



البيع بالتجزئة

امتلاك أصول التجزئة وتطويرها  
وإدارتها:

- تطوير عقارات جديدة بغرض الاستثمار طويل الأجل وتحقيق إيرادات سنوية يمكن التنبؤ بها
- وضع التصميمات ورسومات الهندسة المعمارية المتفوقة التي يجتذب إليها المتسوقون وتجار التجزئة
- تشغيل وإدارة أصول التجزئة بما يسمح لها أن تكون موطناً لأفضل العلامات التجارية العالمية ولتسهيل الوصول إلى الجودة المثلى والتداول بين الشاغلين
- تعزيز العوائد المتأتية من مراكز التسوق من خلال الإدارة الفعالة للعلامة التجارية

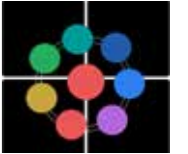


الأصول التجارية

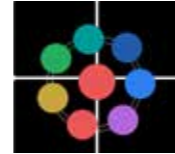
تطوير العقارات التجارية في دولة  
الإمارات العربية المتحدة ومدن  
الأسواق الناشئة الرائدة وامتلاكها:

- التنفيذ السليم لمشاريعنا في مناطق مهمة من المدينة
- الالتزام بأعلى معايير الجودة والكفاءة ومرونة المساحة
- تعزيز العوائد العقارية من خلال إدارة الأصول الفعالة

## بناء أماكن مثيرة للاهتمام نحرص على الاستفادة من المواقف التي تولد النمو وخلق القيمة



فإننا نركز الآن على الفرص حيث يمكننا الاستفادة من خبرتنا الجيدة لخلق قيمة من خلال تطوير عقارات جديدة للاستثمار طويل الأجل، مع ضمان التصميم والبنية الفائقين لأصولنا، ونقوم بذلك من خلال تطوير مخططات رئيسية متكاملة تنشئ وتضيف مناطق كاملة إلى المدينة، وتشكل إلى حد كبير اقتصاد المدينة والطريقة التي يعيش ويعمل ويلعب بها الناس، وعادة ما تكون هذه الأحياء محاطة بأصول ذات معالم بارزة والتي تخلق قوة جذب مركزية بمفردها، مما يجعل المنطقة بأكملها واحدة من أكثر أحياء المدينة إثارة - "مدينة داخل مدينة"، (راجع ركيزتنا الاستراتيجية 1: طليعة تشكيل المدن في الصفحة XX لمعرفة المزيد).



## الحفاظ على كفاءة رأس المال

نعمل على إعادة تدوير رأس المال بصورة فعالة من خلال التدوير المفرط للأصول بما يؤدي إلى تحسين محفظة أعمالنا

تقوم بفعالية بإعادة تدوير رأس المال من فئات الأصول الناضجة بما يؤدي إلى إيجاد الفرص التي تولد عوائد أعلى من خلال التطوير وإدارة الأصول. وإننا نستهدف قطاعات "النمو والقيمة" وإقامة المشاريع المشتركة مع الشركاء من البنوك العقارية بغرض التخفيف من المخاطر والحصول على أفضل الفرص

من العناصر المهمة في استراتيجية الكفاءة الخاصة بنا نموذج إدارة الأراضي الفعال من حيث رأس المال حيث يتم الاستحواذ على الأراضي عادة على أساس خطة دفع طويلة الأجل أو يتم الاستحواذ عليها من خلال نموذج مشروع مشترك "خفيف الأصول" والذي يسهم فيه شريك المشروع المشترك مع تقاسم الأرباح كمقابل لذلك.

وبالمثل، فإننا لا نبدأ مرحلة تطوير المشروع إلا بعد جمع قدر كبير من السلف في دورة المبيعات لدينا، وتهدف هذه الاستراتيجيات إلى جعل مشاريعنا مخففة النفقات الرأسمالية والحفاظ على ميزانية صحية قادرة على تحمل دورات السوق.



## التركيز على العملاء

ندير أصولنا بفعالية لضمان خوض عملاؤنا لتجارب عالية الجودة



على قدرتنا المتميزة، وقد ساعدنا هذا السجل الحافل بالإنجازات والمليء بالنتائج المتميزة لإنشاء الأماكن التي يرغب الناس في التواجد فيها، إلى جانب أفكارنا حول الاستدامة والتجديد الحضري، على تحقيق هدفنا في أن نكون أحد المتخصصين الرائدة في مجال التحضر على مستوى العالم.



بمجرد إنشاء أصولنا، فإننا نركز على قيادة العوائد من خلال إدارة أصولنا بأنفسنا، وإننا نركز على الاستفادة من علاقتنا مع العملاء، والتأكد من أن مساحاتنا مناسبة بشكل مثالي لتلبية احتياجات جميع عملائنا، كما أننا مصدر التفكير المستقبلي والأعمال التي أثبتت جدواها وتلبي دورة نموها من خلال مطابقة احتياجاتها المتطورة بمرونة، كما أن نجاح وحيوية مناطقنا المكتملة يُعد شهادة



## تحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكومي

إننا نعمل بنشاط على تعزيز تركيزنا ومبادراتنا بشأن المعايير البيئية والاجتماعية والحوكومية وذلك لكي نكون شركة مستدامة ومسؤولة للغاية

نعمل على تطوير المباني الفردية بما يحقق العائدات عبر مناطقنا الحضرية والتقدم في المستقبل، ونهدف بذلك التأكد من أن تصبح مشاريعنا خالية من الكربون في العقود المتوقعة المقبلة. ونحن ملتزمون بأن نصبح من الممارسين الأقوياء لاستراتيجيات الاستدامة، مدعومين في ذلك بتحسين التقييمات والمعايير والتصنيفات، كما نخطط أيضاً للانضمام إلى مبادرات الالتزام التي سنتسجم مع مبادرة صافي الانبعاثات الصفري 2050 الإستراتيجية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

بالتوازي مع ذلك، فإننا نسعى جاهدين لتحقيق التميز في حوكمة الشركات والإفصاحات الخاصة بنا، كما نلتزم بالحصول على اعتراف واسع النطاق بالحوكمة ذات المستوى العالمي، ويدعم استراتيجياتنا إطار عمل قوي لإدارة المخاطر والحوكمة، الأمر الذي يتطلب تطبيق معايير قوية للسلامة والجودة والاستدامة، ومنهجاً منظماً لتخصيص رأس المال، وعلى الرغم من أننا نرى بصيصاً من الضوء لمرحلة ما بعد الجائحة، فإننا نواصل إيلاء أهمية كبيرة لمرونة الأعمال، والتي ستكون ضرورية للتغلب على حالة عدم اليقين التي قد تستمر لبعض الوقت، كما تُعد استراتيجيتنا القائمة على التحضر، بفضل ما تتمتع به من قدرات متعددة الاستخدامات، في وضع متميز يسمح بالتكيف مع ظروف السوق السائدة، كلما تظهر الفرص عبر مجموعة من القطاعات العقارية.



## كيف نحقق القيمة

منذ تأسيسنا قبل 24 عامًا، أظهرنا سجلاً حافلاً لا يُضاهى في تقديم قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة لدينا. واليوم، مع توافر المواهب والأصول ورأس المال، نحن واثقون من مواصلة رحلة خلق القيمة لعقود قادمة.



نحن في إعمار ندرك الفرصة لتعزيز أهداف التنمية المستدامة، ويظهر التقرير السنوي المتكامل لهذا العام تفانينا في السعي لتحقيق الأهداف المهمة الواردة في أهداف التنمية المستدامة.



## تقرير الأهمية النسبية

معرفة ما يهم أصحاب المصلحة في مجموعة إعمار

يدور العمل المستدام حول تحسين جودة محفظة أعمالنا من خلال إنشاء أصول مرنة تعمل بشكل مثالي، مع الالتزام في الوقت ذاته بتقليل المخاطر والحفاظ على القيمة على المدى الطويل. وتواصل مجموعة إعمار، من خلال الاتصالات الداخلية والخارجية، إثبات أننا على دراية بالمحركات الرئيسية نحو تحقيق الأداء المستدام. ونعمل باستمرار على تحسين أدائنا من خلال تنفيذ المبادرات الرئيسية ضمن خارطة طريق الأعمال المستدامة التي نتبناها. وبغرض المضي قدماً، نخطط لزيادة الوعي في جميع أنحاء المؤسسة وبين أصحاب المصلحة التابعين لنا حول أهداف مجموعة إعمار وتقديمها.

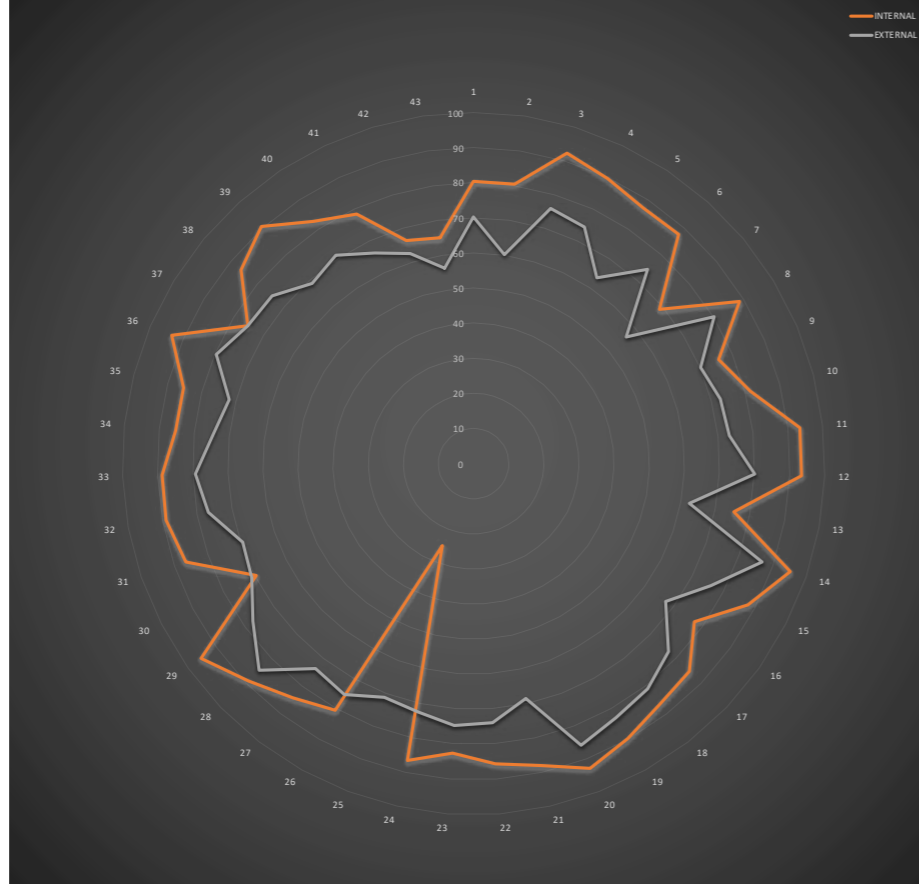
وتم دعوة المشاركين في الاستبيان بغرض استطلاع رأيهم بشأن أعمالنا؛ والقطاع الذي نشارك فيه؛ ومدى فهمهم للتفاعل بين قطاعنا والعوامل الاجتماعية والبيئية بشكل عام. وكان من بين المشاركين الداخليين أشخاصاً من وظائف علاقات المستثمرين والمشتريات المركزية والتمويل وإدارة المرافق والمجتمع والموارد البشرية، إضافة إلى كبار الموظفين وقادة الإدارة في مجموعة إعمار، بما في ذلك شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركة إعمار للتطوير ش.م.ع. في حين تضمن المشاركين الخارجيين مجموعة من المستثمرين والموردين والشركاء والمقاولين من بين آخرين ممن يتعاملون مع مجموعة إعمار، وبالتالي فهم على دراية إلى حد ما بأعمال الشركة. وتظهر الجوانب التي حددناها بأنها "جوهرية" في رسومات تعيين الأهمية النسبية أدناه. وتمثل هذه المصنوفة وضع الجوانب من حيث "الأهمية لأصحاب المصلحة"، بما يتماشى مع التعقيبات التي تم جمعها.

تلتزم شركة إعمار العقارية بإجراء مسوحات للأهمية النسبية بشكل دوري بغرض استيعاب الجوانب الأكثر أهمية لأعمالنا وذات الصلة بها. ويتم تحديد الجوانب الجوهرية وفقاً للمبادئ التوجيهية الصادرة عن مجلس معايير محاسبة الاستدامة، ويجري تحديدها من خلال عملية تقييم الأهمية النسبية بغية اكتشاف الجوانب ذات الأهمية القصوى لأصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين على السواء.

حتى يمكن إدارة المخاطر بفعالية وممارسة أعمالنا بدعم من أصحاب المصلحة لدينا، يتعين علينا فهم القضايا المهمة، وعند تحديد هذه القضايا، أخذنا في الاعتبار مدى أهميتها لأصحاب المصلحة ومدى أهميتها من حيث الآثار الاقتصادية والبيئية والاجتماعية لمجموعة إعمار. ويأخذ هذا التقييم في الاعتبار مجموعة من القضايا ذات الصلة المحددة من متطلبات إعداد التقارير الدولية بما في ذلك المبادرة العالمية لإعداد التقارير ومجلس معايير محاسبة الاستدامة؛ ومقارنة نهجنا مع النهج الذي يطبقه نظراؤنا العاملين في نفس الصناعة مثل شركة إعمار. وعمدنا بعد ذلك إلى تصنيف هذه القضايا ضمن عدد من الفئات ("جوهرية نسبياً"؛ و"جوهرية"؛ و"جوهرية للغاية") للإشارة إلى أهميتها بالنسبة لأصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين في مجموعة إعمار.



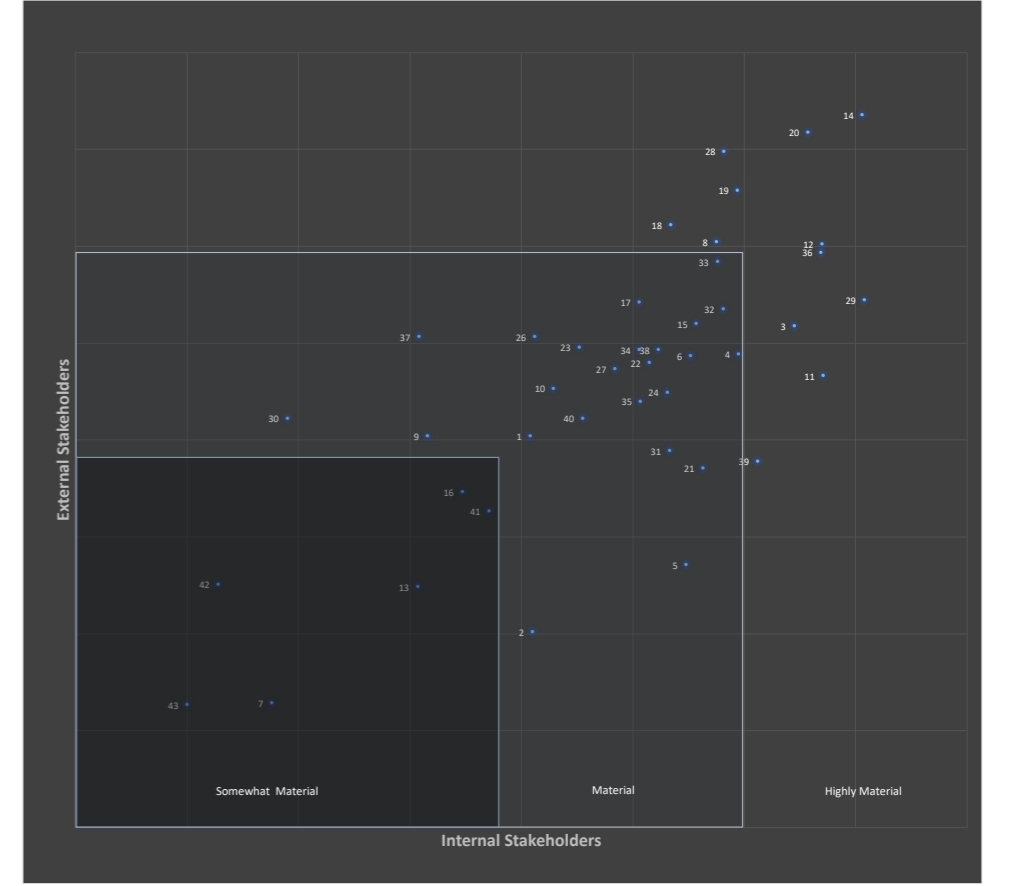
## خريطة الأهمية النسبية



تعرض خريطة الأهمية النسبية الرادارية الموضحة أعلاه النتائج التي تمخض عنها مسح الأهمية النسبية الذي أجريناه بطريقة بديلة، حيث يُظهر الخطان المميزان باللون البرتقالي والأزرق وجهات نظر أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين على التوالي ويوضحان مدى توافقهم مع كل جانب خضع لعملية المسح. ونرى من هذه الرسوم البيانية أن آراء أصحاب المصلحة الخارجيين تتماشى بشكل عام مع وجهة نظرنا المتعلقة بالأعمال التجارية. ويلزم أن تخضع المجالات التي يوجد بها بعض الاختلاف للدراسة بشكل أكبر من قبل الإدارة، وبخاصة عندما يبدو أنها تُشكل أهمية لأصحاب المصلحة الخارجيين بشكل أكبر من أهميتها بالنسبة للأعمال.

ونعتزم تحسين عملية تقييم الأهمية النسبية كل عام حيث تصبح أكثر نضجًا ونرحب بتقديم التعليقات الكمية والنوعية المستمرة من أصحاب المصلحة.

## خريطة تعيين الأهمية النسبية



تعتبر المسألة جوهرية إذا اعتقدت الإدارة العليا والمسؤولون عن الحوكمة أنها يمكن أن تؤثر للغاية على القيمة المخلفة وتقديمها على المدى القصير والمتوسط والطويل.

علاوة على ذلك، نحصل على التعليقات من خلال المشاركة والبحث

الذي يتم إجراؤه من وقت لآخر من أصحاب المصلحة الخارجيين الرئيسيين بما في ذلك المستثمرين والمحللين والمجموعات الأخرى ذات الصلة.

وتم تفصيل استجابتنا للجوانب المادية العالية في الصفحات من 30 إلى 35 تحت عنوان "تقرير الأهمية النسبية".

## نهجنا تجاه الجوانب المادية من خلال المراجع في تقريرنا المتكامل

## تقرير الأهمية النسبية

# Issue	الجوانب الجوهرية المتعلقة بالبيئة:	أين تقرأ المزيد:
1	التحكم في تلوث الهواء وإدارة الانبعاثات السامة	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
2	إدارة الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
3	إدارة المياه	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
4	إدارة النفايات السائلة/مياه الصرف الصحي	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
5	إدارة النفايات	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
6	إدارة التنوع البيولوجي	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
7	الامتثال البيئي	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
8	الحفاظ على الموارد الطبيعية (التربة والهواء والماء)	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
9	الجوانب الجوهرية المتعلقة برأس المال الاجتماعي:	(مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62)
	<b>الجوانب الجوهرية المتعلقة برأس المال الاجتماعي:</b>	<b>أين تقرأ المزيد:</b>
10	حقوق الإنسان	قم بزيارة موقعنا <a href="http://www.emaar.com">www.emaar.com</a>
11	خصوصية العملاء	(مجال التركيز 3: عمالونا (صفحة 58)
12	أمن البيانات	تقرير الحوكمة المؤسسية، (صفحة 104)
13	الوصول والقدرة على تحمل التكاليف	(الركيزة الاستراتيجية 1: توطئة إلى بناء المدن (صفحة 36)
14	جودة المنتجات وسلامتها	(مجال التركيز 3: عمالونا (صفحة 58)
15	رعاية العملاء	(مجال التركيز 3: عمالونا (صفحة 58)
16	التبرعات الخيرية	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
17	التنمية الاجتماعية والمشاركة المجتمعية	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
	<b>الجوانب الجوهرية المتعلقة برأس المال البشري:</b>	<b>أين تقرأ المزيد:</b>
18	ممارسات العمل والتوظيف	(مجال التركيز 4: موظفونا، (صفحة 60)
19	التدريب وتنمية المهارات	(مجال التركيز 4: موظفونا، (صفحة 60)
20	صحة الموظف وسلامته	(مجال التركيز 1: الصحة والسلامة (صفحة 54)
21	تخطيط التعاقب الوظيفي	(مجال التركيز 4: موظفونا، (صفحة 60)
22	إشراك الموظفين والتنوع والشمول	(مجال التركيز 4: موظفونا، (صفحة 60)
	<b>الجوانب الجوهرية المتعلقة بنموذج الأعمال والابتكار:</b>	<b>أين تقرأ المزيد:</b>
23	تصميم المنتج وإدارة دورة الحياة	تقرير الحوكمة المؤسسية، (صفحة 104)
24	مرونة نموذج الأعمال	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
25	الوصول إلى رأس المال (العملاء والشركاء)	نموذج أعمالنا (صفحة 18)
26	إدارة سلاسل التوريد	تقرير الحوكمة المؤسسية، (صفحة 104)
27	كفاءة مصادر المواد - التوافر والتوريد المسؤول والتسعير	مجال التركيز 2: رأس المال (صفحة 56)
28	إدارة الأصول على المدى الطويل	مجال التركيز 3: عمالونا (صفحة 58)
	<b>الجوانب المادية المتعلقة بالقيادة والحوكمة:</b>	<b>أين تقرأ المزيد:</b>
29	أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية والرشوة والفساد	الركيزة الاستراتيجية 3: التميز التشغيلي (الصفحة 44)
30	توليد الطاقة المتجددة	مناقشة الإدارة وتحليلها، (صفحة 68)
31	السلوك التنافسي	مناقشة الإدارة وتحليلها، (صفحة 68)
32	إدارة البيئة القانونية والتنظيمية	مناقشة الإدارة وتحليلها، (صفحة 68)
33	إدارة المخاطر	مناقشة الإدارة وتحليلها، (صفحة 68)
34	معالجة تظلمات أصحاب المصلحة	كيف نخلق القيمة (صفحة 22)
35	الاستثمار المسؤول	مناقشة الإدارة وتحليلها، (صفحة 68)
36	السمعة والتواصل والوعي	Focus area 3: Our Customers (page 58)
	<b>الجوانب الجوهرية المتعلقة بالاقتصاد:</b>	<b>أين تقرأ المزيد:</b>
37	تقلب أسعار السلع	الركيزة الاستراتيجية 3: التميز التشغيلي (الصفحة 44)
38	الأزمات الاقتصادية/المالية	مناقشة الإدارة وتحليلها، (صفحة 68)
39	الأزمات الاقتصادية/المتعلقة بالجائحة	مناقشة الإدارة وتحليلها، (صفحة 68)
40	القيم الرأسمالية	مناقشة الإدارة وتحليلها، (صفحة 68)
7	البيئة: إدارة التنوع البيولوجي	
13	رأس المال الاجتماعي: الوصول والقدرة على تحمل التكاليف	
16	رأس المال الاجتماعي: التبرعات الخيرية	
25	نموذج الأعمال والابتكار الوصول إلى رأس المال (العملاء والشركاء)	
41	الاقتصاد: اتجاهات التوظيف/التنوع	
42	الاقتصاد: فائض حساب الإيرادات	
43	الاقتصاد: التغيير السياسي وعدم اليقين	

الأهمية النسبية حسب الأهمية	جوهرية للغاية	جوهرية	جوهرية نسبيًا
(ترتيب الأهمية النسبية (من جوهرية للغاية إلى جوهرية نسبيًا)			

رقم القضية	الجوانب الجوهرية
3	البيئة: إدارة الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة
8	البيئة: الامتثال البيئي
11	رأس المال الاجتماعي: خصوصية العملاء
12	رأس المال الاجتماعي: أمن البيانات
14	رأس المال الاجتماعي: جودة المنتجات وسلامتها
18	رأس المال البشري: ممارسات العمل والتوظيف
19	رأس المال البشري: التدريب وتنمية المهارات
20	رأس المال البشري: صحة الموظف وسلامته
28	نموذج الأعمال والابتكار إدارة الأصول على المدى الطويل
29	القيادة والحوكمة: أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية والرشوة والفساد
33	القيادة والحوكمة: إدارة المخاطر
36	القيادة والحوكمة: السمعة والتواصل والوعي
38	الاقتصاد: الأزمات الاقتصادية/المالية
1	البيئة: التخفيف من آثار تغير المناخ والتكيف معه
2	البيئة: التحكم في تلوث الهواء وإدارة الانبعاثات السامة
4	البيئة: إدارة المياه
5	البيئة: إدارة النفايات السائلة/مياه الصرف الصحي
6	البيئة: إدارة النفايات
9	(البيئة: الحفاظ على الموارد الطبيعية (التربة والهواء والماء
10	رأس المال الاجتماعي: حقوق الإنسان
15	رأس المال الاجتماعي: رعاية العملاء
17	رأس المال الاجتماعي: التنمية الاجتماعية والمشاركة المجتمعية
21	رأس المال البشري: تخطيط التعاقب الوظيفي
22	رأس المال البشري: إشراك الموظفين والتنوع والشمول
23	نموذج الأعمال والابتكار تصميم المنتج وإدارة دورة الحياة
24	نموذج الأعمال والابتكار مرونة نموذج الأعمال
26	نموذج الأعمال والابتكار إدارة سلاسل التوريد
27	نموذج الأعمال والابتكار كفاءة مصادر المواد - التوافر والتوريد المسؤول والتسعير
30	القيادة والحوكمة: توليد الطاقة المتجددة
31	القيادة والحوكمة: السلوك التنافسي
32	القيادة والحوكمة: إدارة البيئة القانونية والتنظيمية
34	القيادة والحوكمة: معالجة تظلمات أصحاب المصلحة
35	القيادة والحوكمة: الاستثمار المسؤول
37	الاقتصاد: تقلب أسعار السلع
39	الاقتصاد: الأزمات الاقتصادية/المتعلقة بالجائحة
40	الاقتصاد: القيم الرأسمالية
7	البيئة: إدارة التنوع البيولوجي
13	رأس المال الاجتماعي: الوصول والقدرة على تحمل التكاليف
16	رأس المال الاجتماعي: التبرعات الخيرية
25	نموذج الأعمال والابتكار الوصول إلى رأس المال (العملاء والشركاء)
41	الاقتصاد: اتجاهات التوظيف/التنوع
42	الاقتصاد: فائض حساب الإيرادات
43	الاقتصاد: التغيير السياسي وعدم اليقين

”استجابتنا للقضايا الجوهرية المصنفة على أنها “جوهريّة” للغاية

رقم القضية	أهم القضايا الجوهرية	كيف الاستجابة من جانبنا	أهداف التنمية المستدامة الداعمة
11	رأس المال الاجتماعي: خصوصية العملاء	حدد مسح الأهمية النسبية الذي أجري مؤخرًا مسألة خصوصية العميل وأمن البيانات ضمن القضايا “الجوهريّة للغاية”.	3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH
12	رأس المال الاجتماعي: أمن البيانات	وتعمل إدارة نظم المعلومات لدى إعمار على فحص اتجاهات الأمن السيبراني باستمرار لضمان تخفيف المخاطر الإلكترونية بصورة فعالة. كما تترك الشركة التزامها بالامتثال التنظيمي للمبادئ التوجيهية المتعلقة بحماية البيانات الشخصية.	11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION
14	رأس المال الاجتماعي: جودة المنتجات وسلامتها	علاوة على ذلك، سيعمل نهج إعمار الشامل الذي يشمل المؤسسة بأكملها والتدابير الأمنية القوية الخاصة بتكنولوجيا المعلومات على تعزيز مكانتها في السوق. وتخضع خطط استجابة تكنولوجيا المعلومات لدى الشركة للاختبار من قبل عدد من المدققين الخارجيين والداخليين المستقلين ومقرنتها مرجعياً بأفضل الممارسات المتبعة في الصناعة.	
17	رأس المال الاجتماعي: التنمية الاجتماعية والمشاركة المجتمعية	يمكن أن يؤثر عدم تلبية توقعات العملاء بشأن الجودة والمسؤولية على السمعة والمبيعات. وفي هذا الصدد، تولي إعمار الأولوية للتصاميم المبتكرة والصديقة للبيئة والأمن، التي تنطوي على معايير عالية من الصناعة والوظائف، وذلك من خلال الاشتراك الطوعي في معايير جودة البناء المختلفة. وبغرض ضمان الجودة، تهدف الشركة إلى تصحيح العيوب المبلغ عنها في التطورات الجديدة ضمن الحدود الزمنية المحددة والعمل في نفس الوقت على استخدام الدروس المستفادة المكتسبة في مشروع ما لتحسين جودة مشروع آخر. ويتم مقارنة عمليات ضمان الجودة الصارمة الخاصة بالشركة مرجعياً في إطار جميع المعايير المتبعة في الصناعة، حيث إن تقييمها القوي يكفل للشركاء الحفاظ على مؤشرات الأداء الرئيسية الداخلية للجودة أو تجاوزها. وقد أدى ذلك إلى تمييز منتجات إعمار وتعزيز ثقة المساهمين في الشركة.	
		نعمل على تشكيل جودة أصولنا وبيئتنا الحضرية بغرض توفير أعلى مستويات الجودة من العقارات والمساحات لعملائنا. تتمثل استراتيجيتنا الرئيسية الرامية إلى الارتقاء بأعمالنا في إنشاء وتطوير مراكز وأحياء حضرية متميزة تحقق نتائج إيجابية لجميع أصحاب المصلحة لدينا بصورة طويلة الأجل ومستدامة. وتعمل مخططاتنا الرئيسية على ضمان إنشائنا لبنات متصلة جيداً وعالية الجودة تعزز من الابتكار والتعاون والإبداع والشعور الحقيقي بالمجتمع، الابتكار والتعاون والإبداع والشعور الحقيقي بالمجتمع،	
		لمعرفة المزيد، اقرأ عن الركيزة الاستراتيجية 1 للشركة: طليعة تشكيل المدن (الصفحة 36). والفصول الخاصة بعواصمها، وبصورة رئيسية رأس المال البشري (صفحة 58) ورأس المال البشري (صفحة 60).	

رقم القضية	أهم القضايا الجوهرية	كيف الاستجابة من جانبنا	أهداف التنمية المستدامة الداعمة
3	إدارة الطاقة	من أجل تحسين نوعية الحياة، تساهم إعمار، من خلال توفير أماكن المعيشة والعمل، في بناء مدن ومجتمعات مستدامة مخطط لها بشكل رئيسي، وهذا هو سبب أهمية أهداف التنمية المستدامة رقم 6 و7 و11 و15. وتتخذ مجموعة إعمار التدابير اللازمة لحماية التراث الطبيعي والثقافي، وذلك بما يضمن وصول الجميع إلى المساحات العامة الخضراء والأمن من التلوث، جنباً إلى جنب مع المياه النظيفة والصرف الصحي مثل: تصميم مبانٍ جديدة تحترم الطراز المعماري للمباني القديمة وتجنب استخدام الأراضي الزراعية في المشاريع الإنشائية الجديدة وإنشاء تراسات خضراء في البيئة الحضرية وتضمين الوصول إلى المياه النظيفة والتخطيط لنسبة عالية من الحدائق الخضراء والمناظر الطبيعية باعتبارها سمات رئيسية لمخططاتنا الرئيسية.	6 CLEAN WATER AND SANITATION 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY
8	البيئة مسؤول الامتثال	في الوقت الذي تكثف فيه دولة الإمارات العربية المتحدة التزامها الوطني بالعمل المناخي، تتخذ مجموعة إعمار خطوات ملموسة نحو الحد من انبعاثات الكربون والاعتماد على طاقة الوقود الأحفوري. وتقوم الشركة حالياً بتقييم الأهداف التي ترغب في وضعها بغرض الحد من بصمتها الكربونية في الوقت المناسب. وحتى تتمكن من تحقيق هدف ذي مغزى، تحرص الشركة على استكشاف سبل متعددة، بما في ذلك الاستثمار في الطاقة الشمسية في مراكزها المجتمعية وغيرها.	11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 15 LIFE ON LAND
		علاوة على ذلك، تخطط إعمار، بخصوص مبادراتها المتعلقة بالمباني الخضراء، للحصول على شهادة الريادة في مجال التصميم المراعي للبيئة والطاقة (LEED) لمبانيها المختلفة في الوقت المناسب وبغرض المضي قدماً، تخطط الشركة لإدخال أفكار جديدة في تصاميم المباني المبتكرة وتقنيات مواد البناء المستدامة بهدف تعزيز مرونة مشاريعها في مواجهة تغير المناخ.	
		وباستخدام أنظمة متطورة لإدارة الطاقة في المباني، تواصل إعمار مراقبة كفاءة الطاقة في مختلف مبانيها التجارية والسكنية والمخصصة للتسوق وغيرها من المباني وذلك للحد من استهلاك الطاقة وتحسين الراحة الحرارية والصحة	
		تعتمد الشركة أيضاً إلى تطبيق أنظمة شاملة لإدارة المباني والتي تعمل كذلك على التحقق من الهواء والماء. بالنسبة لمجموعة إعمار، أصبحت أهداف الاستدامة واحتياجات السلامة المتعلقة بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) على نفس القدر من الأهمية لتخفيض استخدام المرافق. وتقوم الشركة بنشر منصات مختلفة ترمي إلى إدارة جودة الهواء واستخدام المياه وتحسينها عبر ممتلكاتها المختلفة.	
		كما تولي إعمار أهمية كبيرة تجاه فرز النفايات في الموقع كخطوة أولى في خطة إدارة النفايات المتوافقة والتي يمكن أن تقدم المساعدة اللازمة للبيئة. ومن بين المبادرات المختلفة، تتبنى الشركة بروتوكولات عبر مختلف ممتلكاتها بغرض تشجيع الموظفين والشاغلين والمتسوقين والمقيمين وأفراد المجتمع على إعادة التدوير بشكل منظم كلما أمكن ذلك، وفصل النفايات القابلة لإعادة التدوير، مثل الورق والبلاستيك والزجاج، عن مكب النفايات والنفايات القابلة للتسميد.	
		إضافة إلى ذلك، تضع الشركة أهدافاً نوعية وكمية لمبادراتها المتعلقة بالتنمية المستدامة، على سبيل المثال في مجالات زيادة عدد المباني المعتمدة وفرض رسوم على الوصول للمركبات الإلكترونية وعدد الأماكن المخصصة لوقوف الدراجات وغير ذلك. كما تركز على إنشاء مدن ذكية ومساحات عمل ومنازل بما يضمن تحقيق التوازن الحضري والانسجام مع الطبيعة..	



الركيزة 5: تحقيق التميز

البيئي والاجتماعي والحوكومي

انظر الصفحة (48)

يرجى الرجوع إلى تقرير الاستدامة الصادر من جانبنا في الصفحة 62 للاطلاع على مزيد من التفاصيل حول مبادراتنا.

## تقرير الأهمية النسبية

رقم القضية	أهم القضايا الجوهرية	كيف الاستجابة من جانبنا	أهداف التنمية المستدامة الداعمة
28	نموذج الأعمال والابتكار إدارة الأصول على المدى الطويل أخرى	إننا ندير أعمالنا بكفاءة وسلاسة، ولدينا رؤية قوية للسوق تساعدنا في تعزيز الطلب الدائم على أصولنا ومشاريع التطوير لدينا. ونحن ندير على نحو استباقي ممتلكاتنا وبنيتنا التحتية للحفاظ على مرافقتنا وتشغيلها بكفاءة، من أجل نجاح مؤسستنا على المدى الطويل.  لمعرفة المزيد اقرأ الفصول عن: الركيزة 3: التميز التشغيلي نموذج أعمالنا (صفحة 18) ؛ و كيف نحقق القيمة (صفحة 22).	     
		الركيزة 3: التميز التشغيلي انظر الصفحة 44	

رقم القضية	أهم القضايا الجوهرية	كيف الاستجابة من جانبنا	أهداف التنمية المستدامة الداعمة
11	رأس المال البشري: ممارسات العمل والتوظيف	ينصب تركيز إعمار على تنمية رأس المال البشري ونموه، وتحرص على تمكين الموظفين من الابتكار. ويساعد هذا في تعزيز الخدمة ويؤدي إلى تمايز المنتجات. وتعتبر الروح المهنية ومجموعات المهارات وأداء الموظفين من العوامل الأساسية لأداء الشركة واستدامتها المالية. وتؤمن الشركة باستحداث وظائف جذابة يمكن للموظفين من خلالها النمو مع الشركة. وتعمل سياسات وممارسات الموارد البشرية لديها على تعزيز مكان عمل شامل وداعم لتنمية الموظفين ورفعيتهم من أجل دفع التفاني والإنتاجية والأداء بغرض تحقيق التميز التنظيمي ونمو الأعمال.	   
12	رأس المال البشري: صحة الموظفين وسلامتهم	وبصفتها مطورًا ومالكًا رئيسيًا ينفذ مجموعة من العمليات واسعة النطاق، فإن الشركة معرضة لمخاطر البيئة والصحة والسلامة (EHS) الناشئة عن أنشطتها. وقد بذلت جهودًا استراتيجية ومتضافرة للتخفيف من التأثيرات الواقعة على البيئة وعلى صحة أصحاب المصلحة الرئيسيين وسلامتهم.	
19	رأس المال البشري: التدريب وتنمية المهارات	في عام 2021، لم يكن هناك أي وفيات بين موظفينا عبر عملياتنا الأساسية. وبصفتها مدافعًا قويًا عن السلامة والصحة عبر سلسلة القيمة الخاصة بها، فقد تم تنفيذ العديد من مبادرات السلامة وبرامج المشاركة التي ساعدت على ضمان عدم وقوع أي وفيات وقد تم تنفيذها في كل موقع من مواقع البناء خلال عام 2021.  في عام 2021، سجلت إعمار أكثر من 16300 ساعة في التدريب والتطوير.  يُعرض التقدم التي تحرزها إعمار في تحقيق الأهداف المتعلقة بالصحة والسلامة المهنية عبر عملياتها في الصفحة 54.  يمكن الاطلاع على مزيد من التفاصيل حول سياسات وممارسات الموارد البشرية في إعمار، بما في ذلك حقوق الإنسان والمكافآت وتنمية المواهب والاحتفاظ بها ، على <a href="https://www.emaar.com/en/">https://www.emaar.com/en/</a> وفي الفصل الذي يغطي مجال التركيز 4: موظفونا، صفحة 60	
		الركيزة 5 تحقيق التميز البيئي والاجتماعي انظر الصفحة 48	

رقم القضية	أهم القضايا الجوهرية	كيف الاستجابة من جانبنا	أهداف التنمية المستدامة الداعمة
38	الاقتصاد الأزمات الاقتصادية/المالية الاقتصاد:	يطرح المناخ الاقتصادي العالمي مخاطر وفرصًا يمكن أن تؤثر على تنفيذ استراتيجيتنا وأدائنا المالي. لقد بدأنا في دمج التميز البيئي والاجتماعي والحوكومي في جميع جوانب الإدارة، بما في ذلك قرارات الاستثمار والنماذج المالية وخطط الأعمال وتقييمات الاستثمار ومراقبة أداء الأعمال، والتي تساعدنا إلى جانب الإدارة المالية المنضبطة للغاية على مواجهة أي ظروف اقتصادية معاكسة.	3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH 10 REDUCED INEQUALITIES
39	الأزمات الاقتصادية/المتعلقة بالجائحة	تعمل لجنة المخاطر بشكل دوري على مراجعة البيئة الاقتصادية التي نعمل فيها لتقييم ما إذا كانت التغييرات التي تطرأ على التوقعات الاقتصادية تثير إعادة تقييم مدى تقبل الأعمال للمخاطرة. يتم النظر في المؤشرات الرئيسية بما في ذلك نمو الناتج المحلي الإجمالي المتوقع، ومعدلات التوظيف، وثقة الأعمال التجارية والمستهلكين، وأسعار الفائدة والتضخم، بالإضافة إلى توجيهات البنك المركزي وتحديثات السياسة الحكومية. ونحرص على مراقبة خطط أعمالنا ضد أي تراجع محتمل في التوقعات الاقتصادية لضمان مرونة مركزنا المالي وقدرته على الصمود بصورة كافية. ويركز نموذج أعمالنا على الأصول عالية الجودة المدعومة بميزانيتنا القوية وما نتخلى به من قوة مالية. اقرأ المزيد عن رأس المال المالي للشركة في الصفحة 56.	5
		في حين استمر الشعور بالتأثير الناجم عن فيروس كوفيد-19 في عام 2021 في شكل متحورات مختلفة، لم يتمكن العديد من عملائنا من إدارة أعمالهم بالطريقة المعتادة. وحرصنا طوال فترة الجائحة على العمل عن كثب مع جميع المتضررين للاتفاق على خطط عادلة ومرنة لمساعدتهم على إدارة مدفوعات الإيجار وقدمنا لهم الدعم اللازم في استراتيجية استئناف العمل حيثما أمكن ذلك. بالنسبة لعملائنا في المكاتب، عملنا بصورة سريعة لجعل مساحتنا آمنة من فيروس كوفيد-19 ونقوم بتبادل خبرات التعلم مع الشاغلين حول العمل من المنزل والعودة إلى المكاتب.	الركيزة 5: تحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكومي انظر الصفحة 48
		سلطت جائحة كوفيد 19- الضوء على الصحة وأهمية الحفاظ على توازن معقول بين أولويات العمل والحياة. وفي إعمار، لطالما كانت راحة الموظفين محور التركيز، واستكشاف طرق جديدة لدعم الصحة البدنية والعقلية للموظفين. ولقد عملنا جاهدين لخلق ثقافة الدعم والتفاهم بين جميع موظفينا، وضمان معرفتهم أين يمكنهم الحصول على المساعدة المناسبة، والاعتراف بجميع الصعوبات التي واجهوها خلال هذه الجائحة.	
		اقرأ المزيد عن استجابة الشركة الجائحة في الصفحتين 54 و60.	

رقم القضية	أهم القضايا الجوهرية	كيف الاستجابة من جانبنا	أهداف التنمية المستدامة الداعمة
29	القيادة والحوكمة: أخلاقيات العمل، النزاهة، الشفافية، الرشوة والفساد	يلتزم مجلس الإدارة والإدارة بإجراء الأعمال بنزاهة وبما يتفق مع المعايير العالية لأخلاقيات العمل، وبما يتوافق مع جميع القوانين والمتطلبات التنظيمية المعمول بها. وضعت الشركة مجموعة من السياسات المؤسسية المختلفة حسب الضرورة والتي توفر إطارًا ومفهومًا ويمكن إبلاغه حتى يتمكن الموظفون من مراقبة المبادئ التي تتبعها الشركة بشأن الصدق والنزاهة والمسؤولية والمساءلة على جميع مستويات المؤسسة وفيما يتعلق بتسيير أعمال الشركة في علاقاتها مع أصحاب المصلحة، بما في ذلك العملاء والموردين والموظفين. لمعرفة المزيد، اقرأ الفصل الخاص بتقرير حوكمة الشركات (الصفحات 104 - 133).	12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION 16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS
33	القيادة والحوكمة: إدارة المخاطر	تطبق المجموعة نظامًا لضوابط الرقابة من أجل الحفاظ على توازن مقبول بين تكلفة المخاطر التي تقع وتكلفة إدارة المخاطر. وتعتمد الإدارة باستمرار إلى مراقبة عملية إدارة المخاطر في المجموعة لضمان تحقيق توازن مناسب بين المخاطر والرقابة. وتتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغييرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.	5
36	القيادة و الحوكمة: السمعة والتواصل و الوعي	اقرأ المزيد عن إطار عمل إدارة المخاطر (الصفحة 102). إن من شأن فهم الكيفية التي تتغير بها توقعات العملاء مساعدتنا على توفير أماكن تلبي المزيد من احتياجاتهم، مما يدفع الطلب طويل المدى على المساحات التي نوفرها. ونحرص على استطلاع آراء تجار التجزئة وزوار أماكننا ونجمع البيانات حول كيفية استخدام الأشخاص لمساحتنا وخدماتنا. كما نحافظ على إقامة حوار فعال مع شركائنا ونحرص على تطوير علاقات طويلة الأمد. وترشدنا مدونة قواعد السلوك للموردين التي نطبقها إلى كيفية تعاملنا مع الموردين. وإننا نتعامل مع موظفينا بهدف مساعدتهم على تحقيق إمكاناتهم، حيث إن المهارات والخبرات التي يتحلون بها هي التي تدفع جودة منتجنا. ومن خلال مراعاة آراء المساهمين عند وضع استراتيجيتنا وفي اتصالاتنا، أصبحنا أكثر قدرة على جذب المستثمرين الذين يدعمون أعمالنا على المدى الطويل.	الركيزة 5: تحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكومي انظر الصفحة 48

## تتميز عقاراتنا أيضًا بكونها أماكن شاملة تعزز الفرص وتسهم بصورة إيجابية في أحيائهم.



### فلل جولف لينكس في إعمار الجنوب

إعمار الجنوب هو حيّ متعدّد الاستخدامات يقدّم فكرة جديدة تمامًا للمنازل الصغيرة والمنازل العادية. وتطل الشقق للفلاو المستقلة على ملعب جولف رائع للبطولات من 18 حفرة، وتقع للف جولف لينكس في إعمار الجنوب بالقرب من موقع معرض دبي إكسبو 2020 وتشمل بدائل سكنية مختلفة تتراوح من المنازل إلى الشقق، كما يوفر الحي العديد من وسائل الراحة لتمكين أسلوب حياة مرضي.



## الركيزة 1

### تبوء مكانة رائدة في بناء المدن

تتمثل استراتيجيتنا الرئيسية الرامية إلى الارتقاء بأعمالنا في إنشاء وتطوير مراكز وأحياء حضرية متميزة تحقق نتائج إيجابية لجميع أصحاب المصلحة لدينا بصورة طويلة الأجل ومستدامة.

#### الاستراتيجية

نستفيد من إتقاننا لعملنا في إنشاء مساحات يخصصها الناس لقضاء حياتهم وذلك للعيش واللعب والعمل فيها، كما نكتسب فهمًا متعمقًا لأهم القضايا والفرص في المجتمعات المحيطة بأماكن تنفيذ مخططاتنا الرئيسية، ونركز جهودنا على نحو تعاوني لإحداث أكبر تأثير في كل مكان، كما نسهم في الهندسة المعمارية التعاطفية التي لا تبرز بجمالها فحسب، بل تهدف أيضًا إلى تحسين العلاقة بين الأشخاص والمباني لتلبية احتياجات المجتمع، كما نصمم مبانينا لتقديمها كحلول للمشاكل والفرص من خلال التركيز على احتياجات وسياقات وسلوكيات وعواطف الأشخاص من جميع شرائح المجتمع، وهذا يعني أن مساحاتنا هي في جوهرها أماكن يجتمع فيها الأشخاص معًا، حيث تخلق المساحات المتصلة تجربة متميزة، ويُخلق الإحساس بالمكان من خلال التصميمات المعمارية لمبانينا، والتي تغلف المناطق المجاورة بطريقة ترمي إلى خلق حالة من الترابط، كما نقوم بتصميم هذه المناطق المحيطة لتكتمل البيئة المبنية، مع إعطاء الأولوية القصوى للمساحات الخضراء الواسعة التي تحدد الصورة الأولية للموقع.





### ميناء خور دبي

تضم هذه المنطقة جزيرة آيلاند بارك الجميلة، وشاطئ الخور البكر ونادي يخوت راقي وممشى مصمم بشكل رائع مع مجموعة من المنشآت الفنية وأماكن لتجارة التجزئة، وأماكن لتناول الطعام وأماكن للترفيه

كل يوم، توفر الأماكن العامة في ميناء خور دبي فرصة لاكتشاف شيء غير عادي

نعمل باستمرار على الاستفادة من التطورات المجتمعية الرئيسية الحالية من أجل إطلاق مشاريع جديدة



المخططات الرئيسية	معالم الجذب المركزية	إجمالي المساحة الأرضية المتبقية (بالمليون قدم مربع) المقرر إطلاقها في المستقبل*
خور دبي	جزيرة صناعية وبرج خور دبي	100.9
تلال دبي	يقع بين مجمع دبي للاستثمار ومنطقة جميرا للجولف في دبي S	**96
الوادي	ملعب جولف عالمي مكون من 18 حفرة	51.9
إعمار الجنوب	يقع على طريق دبي-العين بالقرب من جولدن بيتش والقرية الرياضية	45.2
مرسى راشد لليخوت	ملعب جولف عالمي 18 حفرة	29.7
المرايع العربية	وجهة الإبحار الجديدة في العالم	11.3
إعمار بيتشفرانت	ملعب الجولف ونادي الفروسية	8.1
رأس الخيمة وميدان زعبيل	الوصول القريب إلى الشاطئ المرغوب فيه	6.7
وسط مدينة دبي	يقع الأول في الجزء العلوي من جزيرة المرجان وهو موقع مثالي للفنادق فئة الخمس نجوم؛ بينما يقع الأخير بالقرب من حديقة زعبيل في دبي وهو موقع مثالي لمجموعة الأصول متعددة الاستخدامات	3.5
	برج خليفة، نافورة دبي، دبي مول	1.9

تستند هذه التفاصيل إلى المخطط الرئيسي الحالي كما في 31 ديسمبر 2021 \* في مرحلة التخطيط، لم يتم الانتهاء بعد من الخطة الرئيسية \*\*

### تطور وسط مدينة دبي على مدار 18 عامًا

مشروع تطوير ضخم مقام على مساحة 600 فدان

إحدى أكثر الوجهات زيارة في العالم

يتضمن أطول مبنى في العالم وأكبر مركز تسوق في العالم

فندق العنوان اسطنبول أيضًا بنظام التهوية الميكانيكية، والهواء النقي المعياري، وقيم درجة الحرارة المحددة في جميع أنحاء المبنى، وبالإضافة إلى ذلك، تم استخدام كيماويات البناء الداخلي المتوافقة مع المعايير الدولية من أجل تحسين جودة الهواء الداخلي وراحة النزلاء.

## فندق العنوان في اسطنبول

يجمع العنوان اسطنبول بين الفخامة وأسلوب الحياة الحضري، ويقع في قلب مربع إعمار سكوير الفخم على الجانب الآسيوي من اسطنبول، وهو وجهة في حد ذاتها مع إمكانيات غير محدودة. ويتواجد به العديد من وجهات تناول الطعام وتجارب العافية وخيارات العمل والمباني الخضراء الموافقة للبيئة، وقد صُمم



## الترفيه للجميع

يركز إعمار سكوير مول على الترفيه جنبًا إلى جنب مع البيع بالتجزئة وفن الطهو، لضمان حصول الزوار على تجارب لا تُنسى في كل زيارة، كما يوجد في إعمار سكوير مول مجمع سينمائي بسعة إجمالية تبلغ 2,400 زائر؛ وتستخدم السينما تقنية 4DX، التي تشغل الحواس الخمس، ويضيف إعمار أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية فرحة الزائرين حيث يحتوي على أكثر من 20,000 كائن مائي من 200 نوع مختلف، وهو أيضًا موطن لواحد من أكبر التماسيح في العالم بطول 5 أمتار ورفيقته، وهما من بين الأنواع الأخرى التي لم تُرى من قبل في تركيا، ويمكن للأطفال التعرف على البيئة واستدامة الحياة البحرية، بينما سيركز برنامج الحفاظ على بعض الأنواع المهددة بالانقراض، وتُعد منصة المراقبة "إعمار سكايفيو" من المعالم الجديدة للمدينة وتجعل الزائر يكتشف اسطنبول من السماء، تتميز سكايفيو بأطول منصة مشاهدة في أوروبا. حيث يجذب Skydeck البالغ طوله 27 مترًا انتباه الزوار من جميع أنحاء العالم.

## العمارة الحديثة مع ميزات التسوق في الهواء الطلق

تعمل ميزات الهواء الطلق في إعمار سكوير على جذب الزوار المحليين والسياح على حد سواء، وتوفر تجربة تسوق فريدة من نوعها مع العلامات التجارية الفاخرة والمأكولات العالمية من المطاعم المميزة. وبالإضافة إلى ذلك، فإن العلامات التجارية للويس فويتون وهاري وينستون وكارتيه، وهيرميس، وجولدن غوس، وإرمنيجيلدو زينيا، وفاكو، ومونيلان، والعلامات التجارية الفاخرة القادمة تجعل المكان وجهة مقصودة بنشدها الجميع.

## المطاعم الحصرية في إعمار سكوير مول

وبالإضافة إلى المجموعة الواسعة من المأكولات التقليدية والحديثة بالإضافة إلى مطاعم النواقة، ستقام مهرجانات في فن الطهو على مدار العام لتقديم نكهات الطهي المثالية للزوار، ويتواجد في إعمار سكوير مول مطعم حوكا، والذي يجمع بين أشهى المأكولات العالمية، ومطعم كانترني وزولا، المشهوران بأطباقهما المحلية، ومطعم بابس إيطاليان غالليارد ومطعم بيج شيفز، ومطعم بدري أسطه، وذا هاوس كافيه وماركوس ريبس وهابي مونز وسوشيكو بمفاهيمها الحصرية.

## دراسة نموذجية 1:

### إعمار سكوير - مشروع متعدد الاستخدامات في قلب اسطنبول، تركيا

تقدم إعمار تجربة دبي مول ذات الشهرة العالمية إلى تركيا من خلال مركز تسوق وأسلوب حياة جديد، مستوحاة معمارياً من اسطنبول. حيث تجتمع أفضل العلامات التجارية الفاخرة في العالم بالإضافة إلى العلامات التجارية من تركيا في إعمار سكوير مول. وقد افتتحت شركة إعمار تركيا، وهي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع، إعمار سكوير مول، وهو وجهة عالمية للبيع بالتجزئة والترفيه تقع في قلب إعمار سكوير، وهو مشروع سكني أنيق بمخطط رئيسي.

يعرض إعمار سكوير مول الذي يتميز بهندسته المعمارية المستوحاة من مدينة اسطنبول، وهي واحدة من أجمل المدن في العالم، بعض العلامات التجارية الرائدة في مجال البيع بالتجزئة والترفيه وفن الطهي في العالم ليضمن للزوار الحصول على تجربة لا تُنسى.

## الركيزة 2:

## إنشاء الأماكن الأفضل



نحن شريك موثوق به في تقديم أفضل الأماكن التي تتمتع بموقع جيد وأكثر خضرة وتقدم التقنيات الأفضل في فنونها. وفي البيئة الحالية، لم تكن المرونة أكثر أهمية في أي وقت مضى مما هي عليه الآن، ونقدم لعملائنا في مختلف مساكننا ومكاتبنا ومساحات البيع بالتجزئة الخاصة بنا مجموعة من الخيارات من حيث مدة الإيجار والتجهيزات لتلبية احتياجاتهم، في الوقت الحالي وفي المستقبل، مع إمكانية التوسع معنا.

## الاستراتيجية

إننا نسهم في الهندسة المعمارية التعاطفية التي لا تبرز بجمالها فحسب، بل تهدف أيضًا إلى تحسين العلاقة بين الأشخاص والمباني لتلبية احتياجات المجتمع، كما نصمم مبانينا لتقديمها كحلول للمشاكل والفرص من خلال التركيز على احتياجات وسياقات وسلوكيات وعواطف الأشخاص من جميع شرائح المجتمع، وهذا يعني أن مساحاتنا هي في جوهرها أماكن يجتمع فيها الأشخاص معًا، حيث تخلق المساحات المتصلة تجربة متميزة، ويُخلق الإحساس بالمكان من خلال التصميمات المعمارية لمبانينا، والتي تغلف المناطق المجاورة بطريقة ترمي إلى خلق حالة من الترابط، ونقوم بتصميم هذه المناطق المحيطة لتكتمل البيئة المبنية، مع إعطاء الأولوية القصوى للمساحات الخضراء الواسعة التي تحدد الصورة الأولية للموقع





كما نكتسب فهمًا متعمقًا لأهم القضايا والفرص في المجتمعات المحيطة بأماكن تنفيذ مخططاتنا الرئيسية، ونركز جهودنا على نحوٍ تعاوني لإحداث أكبر تأثير في كل مكان.

ولما كانت المكاتب هي البوابة إلى المنطقة التجارية في إعمار سكوير، فهي في وضع يسمح لها بجذب مستأجرين دوليين من ذوي الكفاءات العالية وتوفير الانطباع الأول الدائم، وترتبط ردهات الشركات والردهات المهنية ذات الخدمات المتكاملة بمحلات البيع بالتجزئة التي توفر الأماكن المثالية لاجتماعات العمل أو الغداء غير الرسمي في ممرات المشاة المظللة.

خلال تثبيت واجهة إعمار سكوير وتحقيق الرفاهية والهدوء المثاليين، ستبدأ تجربة الضيافة من خلال إطلاق أول فنادق العنوان في القاهرة.

تقدم إعمار سكوير مجموعة حصرية من العروض السكنية التي تتيح للناس العيش وفقًا لاسلوبهم الخاص بدءًا من الطعام والأزياء وصولاً إلى المجتمع السكني الذي سيصنف على أنه الأكثر شهرة في جميع أنحاء القاهرة،

## دراسة نموذجية 2:

### إنشاء نسيج المجتمع في إعمار سكوير القاهرة

تجلب إعمار سكوير تجربة التسوق المثالية إلى قلب القاهرة، ويقدم هذا المشروع متعدد الاستخدامات وسط مدينة أنيق جديد نابض بالحياة يربط بين عراقة مدينة القاهرة والمبادئ الحديثة للعمارة في الشرق الأوسط، واحد يدعو أهله للاندماج بين المقاهي بشرفاتها الخارجية وللتجول في الجادات الكبرى واحتضان أفضل ما في القاهرة الحديثة بدءًا من الطعام والموضة وصولاً إلى أماكن العمل والضيافة والمرافق السكنية التي تصنف على أنها من أكثر الأماكن شهرة في القاهرة.



## دراسات نموذجية



### نظام تجميع النفايات الذكي

في إطار التزامنا بتعزيز معدلات التحويل لدينا، قمنا بدمج استخدام نظام ذكي لجمع النفايات في دبي مول ودبي مارينا مول وسوق البحر،

ويتضمن النظام استخدام بطاقات هوية فريدة لجميع المستأجرين الذين يتخلصون من النفايات، وتستخدم بطاقات الهوية هذه لتسجيل تفاصيل نوع ووزن النفايات التي يتم التخلص منها.

تتم مزامنة البيانات التي تم جمعها على التخزين السحابي لسهولة الوصول والمراقبة والتقييم، ويتم ضغط النفايات التي يتم التخلص منها وتخزينها بناءً على نوع النفايات، ويتم تحليل بيانات النفايات ووضع إجراءات للتحسين.

كما يقوم قسم العمليات بمجموعة إعمار بتدريب المستأجرين وتجار التجزئة بانتظام على إدارة النفايات، بما يسلط الضوء على أهمية الإدارة السليمة للنفايات على نحو يتماشى مع رؤية الدولة والشركة.



### الالتزام بالاستدامة

يلتزم قسم العمليات بمجموعة إعمار بإدارة البيئة والطاقة ضمن محفظتها، وبذلك، تم اعتماد عمليات مجموعة إعمار لـ

خمسة أنظمة إدارة ISO، والتي تشمل:

- نظام إدارة الأصول (ISO 55001)،
- نظام إدارة المرافق (ISO 41001)،
- نظام الإدارة البيئية (ISO 14001)،
- نظام إدارة الطاقة (ISO 50001)،
- نظام إدارة الجودة (ISO 9001).

نفذ قسم العمليات بمجموعة إعمار نظام إدارة متكامل قوي يعتمد على معايير الأيزو لتحسين البيئة واستدامة عملياتنا ومشاتنا.



### المراكز المجتمعية / الأسواق

#### الطاقة المتجددة

تم الشروع في بناء وتحديث العديد من المرافق لتعمل بالطاقة الشمسية، وتم تركيب ألواح شمسية في سوق المرافق وحديقة الذهب والألماس وسوق البناييع بطاقة إجمالية قدرها 2.368 ميغاوات، وتستخدم الطاقة المتولدة من الألواح الشمسية لتغذية المبردات ومضخات المياه المبردة بالطاقة.



### نظام إدارة الصيانة المحوسب (CMMS)

لضمان عمليات الصيانة السلسة داخل مرافقنا السكنية والتجارية، فإننا نستخدم الصيانة المحوسبة نظام الإدارة ونظام إدارة المجتمع المتكامل (ICMS). وتقوم إدارة الصيانة لدينا على تحليل شامل لدورة حياة الأصول وتقييم حالة الأصول التي تُستخدم كأساس لإدارة وتخطيط الصيانة لدينا، أنشطة الصيانة لدينا استباقية، مدفوعة بأنظمة الصيانة التنبؤية والوقائية. ويتم تخطيط جميع مهام الصيانة ومراقبتها وتقييمها من خلال برنامج إدارة الصيانة الخاص بنا.



### مركز القيادة والتحكم

نحن نستخدم نظامًا أصليًا ذكيًا لإدارة الأصول يربط بين 10 مجتمعات عمودية، تضم 65 مبنى مزودة بـ 8200 جهاز - التي تغذي المعلمات التشغيلية من 65000 نقطة بيانات. وهذا النظام المُعقد المعروف باسم إدارة المجتمع الذكية (SCM) والذي يدعم تطبيقات الويب والهاتف الجوال قد استبدل أنظمة إدارة المباني الفردية على مستوى المجتمع بمركز تحكم قيادة مركزي، هذه منصة تراقب وتتحكم في جميع أصول الهندسة الكهربائية والميكانيكية وتسلم عملياتها.



## الركيزة 3:

## التميز التشغيلي

إننا ندير أعمالنا بكفاءة وسلاسة، ولدينا رؤية قوية للسوق تساعدنا في تعزيز الطلب الدائم على المساحات لدينا، وقد مكنتنا خبرتنا في مجال إدارة الأصول والاستدامة من اجتياز عام مليء بالتحديات والسعي وراء فرص النمو والقيمة.

### الاستراتيجية

إننا نوظف عمال من أصحاب الخبرة العالية يعملون بأنظمة قوية وخبرة وشغف، ونحن ندير على نحو استباقي ممتلكاتنا وبنيتنا التحتية للحفاظ على مرافقنا وتشغيلها بكفاءة، من أجل نجاح مؤسستنا على المدى الطويل، كما نطبق نهجًا قائمًا على الدقة فيما يتعلق بالصيانة التصحيحية والصيانة الوقائية وطلبات العملاء، مما يضمن تجنب أعطال المعدات النهائية والحد من وقت تعطل المعدات، وبالتالي إطالة العمر الإنتاجي للأصول، كما نولي أهمية كبيرة للإدارة الفعالة للتكلفة وخلق القيمة؛ والاستعانة بالمصادر الاستراتيجية وكفاءة الطاقة وبرامج إدارة البائعين؛ وكذلك الحفاظ على مستوى عالٍ من رضا النزلاء والعملاء، كما نركز بشكل استراتيجي على إدارة الإشغال، وتوفير بيئات عمل آمنة وعملية، فضلاً عن توفير وسائل الراحة التكميلية المناسبة مثل البيع بالتجزئة والامتيازات وخدمات الاستقبال والإرشاد ودعم المؤتمرات، وعلاوة على ذلك، نقوم بهيكله استباقية للتخطيط والإعداد لأحداث استمرارية الأعمال وكذلك البرامج مثل إدارة الحوادث الحرجة، وإدارة المخاطر التشغيلية، من جملة أمور أخرى. كما أن السعي المستمر للتميز التشغيلي من الأمور التي تميزنا في امتلاك الأصول التي يفضل الناس قضاء الوقت فيها.





## أرقام وإنجازات

**81,000+**

الوحدات السكنية التي تم تسليمها عالمياً حتى عام 2021

**< 31** مليون قدم مربع

مشاريع قيد التطوير في دولة الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من عام 2021

**52,000+**

تسليم الوحدات السكنية في الإمارات حتى عام 2021

**123,000**

مليون قدم مربع  
الوحدات السكنية المعايير على مستوى العالم حتى عام 2021، 60% منها في الإمارات العربية المتحدة

**27%**

الإيرادات المتكررة في عام 2021 (توليد 50% من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين)

**1.7** مليار قدم مربع

مساحة الأراضي في البلدان الرئيسية

## التقدم

**32**

فندقاً

درهم إماراتي  
**46.1** مليار عالمياً

تراكم قوي للإيرادات من مبيعات العقارات كما في ديسمبر 2021

نحو  
**7,100**

المفاتيح

**28.6** مليار  
درهم إماراتي في الإمارات

تراكم قوي للإيرادات من مبيعات العقارات اعتباراً من ديسمبر 2021

**28**

3/2 فندقاً في خط الإنتاج ثلثها تُدار بموجب عقد إدارة

**9.1** مليون قدم مربع عالمياً

في GLA في المولات ومراكز البيع بالتجزئة مع 7.5 مليون قدم مربع في دبي

**نمشي**

الحضور الشامل المهيمن



## الركيزة 4

### خط الأعمال المستقبلي القوي

يتضمن خط الأعمال الخاص بتطوير المشاريع الجديدة لدينا فرصاً نكملها من محافظتنا من مشاريع التطوير المجتمعية الرئيسية الحالية والجديدة، ولدينا خط أعمال عميق، مما يجعلنا قادرين على الاستفادة من دورات السوق المستقبلية والفرص الناشئة.

#### الاستراتيجية

نواصل تعزيز مهارتنا وخبرتنا التي تمتد إلى ما هو أبعد من مجرد معرفة لوائح ومراسيم استخدام الأراضي المحلية، وسنواصل الاستفادة من علاقاتنا الراسخة مع الهيئات الحاكمة على مستوى الدولة وعلى المستوى المحلي بالإضافة إلى أصحاب الأراضي والمستثمرين وسامسة العقارات وجمعيات ملاك المنازل والجماعات المدنية، ونقوم من خلال أبحاث السوق القوية بتحديد الفرص التي لديها احتمالية عالية لتحقيق عوائد مجدية، ونحن نسخر باستمرار معرفتنا العميقة بالأسواق التي نخدمها وقدرتنا على تحديد الفرص الأساسية وغير الأساسية، كما نتطلع إلى تنمية محافظتنا من أصول التجزئة والأصول التجارية والسكنية وأصول الضيافة بطريقة متوازنة تعزز نمونا المستقبلي، مع تحسين عائدنا على رأس المال المُستثمر.



كما نعمل على إرساء الاستدامة كممارسة أساسية للنظافة الصحية يكون فيها كل واحد منا مميزًا بيئيًا واجتماعيًا، فضلاً عن المنطق المالي السليم.



## الركيزة 5:

### تحقيق التميز البيئي والاجتماعي والحوكمي

تتمثل استراتيجيتنا الرئيسية الرامية إلى الارتقاء بأعمالنا في إنشاء وتطوير مراكز وأحياء حضرية متميزة تحقق نتائج إيجابية لجميع أصحاب المصلحة لدينا بصورة طويلة الأجل ومستدامة.

#### الاستراتيجية

من خلال التحقق من الفجوات وسدها والعمل بشكل أكثر استدامة، نحن على يقين من أنه يمكننا تقديم قيمة مالية فائقة جنباً إلى جنب مع التأثير البيئي والمجتمعي الإيجابي. ويشمل ذلك وضع استراتيجية للحد من الكربون المضمن والالتزامات الخارجية ووضع خطة العمل لزيادة خفض الكربون التشغيلي واستكشاف الاستخدام الأكبر للمواد المعاد تدويرها وبدائل الأسمنت وتعزيز إطار الحوكمة لدينا لتحديد الأولويات ومراقبة الجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة.

نحن أيضاً نعزز الحمض النووي للاستدامة لمنظمتنا من خلال تحديد وتطوير مبادرات هادفة. نعني وضع نهج لإنشاء إدارة المرونة للمناخ العقاري التي تتضمن خلق الوعي والتقييم الذاتي المستمر ودمج المعايير في ممارسات الأعمال.

#### والتوافق مع أهداف التنمية ESG المستدامة

نحن في إعمار نعتقد أن العمل بشكل مستدام يمكن أن يكون مصدر ميزة تنافسية. في عام 2021، وقد اتخذنا خطوات أولية لوضع استراتيجية الاستدامة الخاصة بنا رسمياً، ولإطلاق العنان للاحتتمالات، نقوم ببناء مشاركات قوية مع أصحاب المصلحة، يتضمن ذلك موازنة أعمال إعمار مع أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة من خلال الانخراط مع مساهمينا وموظفينا وإظهار الالتزام للجمهور.

كما أننا في إعمار ندرك الفرصة لتعزيز أهداف التنمية المستدامة، ويظهر التقرير السنوي المتكامل لهذا العام تفانينا في السعي نحو تحقيق الأهداف المهمة الواردة في أهداف التنمية المستدامة.

(راجع أهداف التنمية المستدامة الرئيسية التي نتوافق معها بما يتماشى مع معظم الجوانب المادية التي تهتم أصحاب المصلحة في الصفحة 52).



- مناصرة التوظيف المسؤول. اقرأ المزيد في الصفحة 60.
- تعزيز تعليم الموظفين. اقرأ المزيد في الصفحة 60.
- تكامل الرفاهية. اقرأ المزيد في الصفحة 60.

جوائز الدولية والمحلية خلال عام 2021 لأفضل إدارة للطاقة والمجتمع والابتكار والجوانب السكنية والمسؤولية الاجتماعية للشركات. (للاطلاع على القائمة الكاملة للمبادرات، انظر الفصل الخاص بالاستدامة صفحة 62).

- كوفيد-19: نواصل الامتثال لمجموعة من المعايير العالمية التي تتناول بروتوكولات إغلاق المشاريع والفحص الشخصي والتباعد الاجتماعي ومتطلبات معدات الوقاية الشخصية والبروتوكولات عند اكتشاف الحالات المؤكدة. (راجع الفصل الخاص بنا بعنوان رأس المال البشري، صفحة 60 لمزيد من المعلومات حول استجابتنا لجائحة كورونا).

- نفذنا معايير ISO 14001 (نظام إدارة البيئة) و ISO 50001 (نظام إدارة الطاقة) و ISO 41001 (نظام إدارة المرافق) و ISO 55001 (إدارة الأصول)
- العديد من التطورات الحالية والجديدة هي EV Ready، مع أكثر من 40 شاحناً كهربائياً مثبتاً عبر الأصول بحلول عام 2021
- وضع العديد من إجراءات كفاءة الطاقة عبر أصولنا ومجتمعاتنا المتعددة.

### التقدم

- نشرنا تقرير الاستدامة الأول لنا للسنة المالية 2020
- حققنا معدل تحويل نفايات بنسبة 63.43% من مكبات النفايات في عام 2021؛
- وضعنا إطار سياسات راسخ لمدونة القواعد السلوكية ومكافحة الرشوة والفساد والمبلغين عن المخالفات وإدارة البيانات والمخاطر السيبرانية، من جملة أمور أخرى.
- في عملية إنشاء لجنة توجيه تنفيذية لشؤون البيئة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.
- الامتثال بنسبة 100% في الصحة والسلامة خلال عام 2021 في ما يتعلق بـ "عمليات بدون حوادث خطيرة" (مقارنة بنسبة 90% امتثال في السنة المالية 2020)

### أبرز النقاط

- وضع استراتيجية للحد من الكربون المضمن والالتزامات الخارجية
- وضع خطة عمل لزيادة مقدار خفض الكربون التشغيلي
- استكشاف زيادة استخدام المواد المُعاد تدويرها وبدائل الأسمنت
- تعزيز إطار الحوكمة لدينا لتحديد الأولويات ومراقبة الجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة
- تطوير العديد من المرافق لتعمل بالطاقة الشمسية، وإضاءتها بمصابيح LED؛ والتحكم فيها بواسطة أجهزة كفاءة الطاقة.

لدينا مسؤولية للمساهمة في تطوير البلدان التي نزاول أعمالنا فيها ولعب دور مهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة للأهداف (SDGs).



## نتيجتنا البيئية أو الاجتماعية

## أهداف التنمية المُستدامة ذات الصلة قراءة المزيد

54	3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 8 DECENT WORK & ECONOMIC GROWTH	<b>السلامة والصحة</b> الوصول إلى معدل حدوث إصابات سنوي بنسبة 0% (الحوادث الكبرى) عام 2021 داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
60	5 GENDER EQUALITY 8 DECENT WORK & ECONOMIC GROWTH	<b>التدريب وتحقيق الفرص</b> أكملنا أكثر من 16300 ساعة في التدريب والتطوير
60	3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 8 DECENT WORK & ECONOMIC GROWTH	<b>مشاركة الموظفين</b> نسبة 100% من الموظفين يتلقون مراجعات منتظمة حول الأداء والتطوير الوظيفي
60	3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING	<b>الرفاهية</b> إطلاق برامج توعية بالصحة النفسية والجسدية
60	5 GENDER EQUALITY	<b>المساواة والتنوع</b> نسبة 26% من العمال لدينا من الإناث
صفحات إدارة المخاطر 102-103 تقرير حوكمة الشركة في الصفحات من 104 إلى 133	13 DECENT ACTION	<b>حوكمة قوية وإدارة متكاملة للمخاطر</b> إنشاء لجنة استدامة في عام 2022
https://www.emaar.com موقعنا	12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION	<b>الشراء المسؤول</b> تُعد سلسلة التوريد ملزمة تعاقديًا بالالتزام بقواعد السلوك الخاصة بسلسلة التوريد
58	3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	<b>خدمة عملاء خمس نجوم</b> نقوم بتطوير مجتمعات عالية الجودة وأمنة ومستدامة، وتتميز مشاريع التطوير الخاصة بنا بالمرونة في مواجهة المناخ المتغير وتمكن عملنا من اتباع أنماط حياة صحية
62	12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION	<b>النفائيات</b> تم تحسين معدل فصل النفائيات الإجمالي لدينا في عام 2019 من 48.6% إلى 63.43% في عام 2021
62	7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION 13 DECENT ACTION	<b>زيادة الطاقة المتجددة</b> تركيب الألواح الشمسية في سوق الينابيع وسوق المرافق وحديقة الذهب والألماس بسعة إجمالية تبلغ 2.368 ميجاوات
62	12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION 13 DECENT ACTION	<b>تغير المناخ</b> الهدف المتمثل في خفض انبعاثات النطاق 2 بنسبة 5% في عام 2021 مقارنة بعام 2019
62	8 DECENT WORK & ECONOMIC GROWTH 9 INDUSTRY INNOVATION AND INFRASTRUCTURE 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	<b>تقديم قيمة اجتماعية</b> دخلت الشركة في شراكة مع هيئة تنمية المجتمع للمساهمة في المبادرات والتبرعات التي يبلغ مجموعها 3,587,416 درهم إماراتي

## مجالات تركيز أهداف التنمية المُستدامة لدينا



## أهداف التطوير نهجنا في التوافق مع المستدام

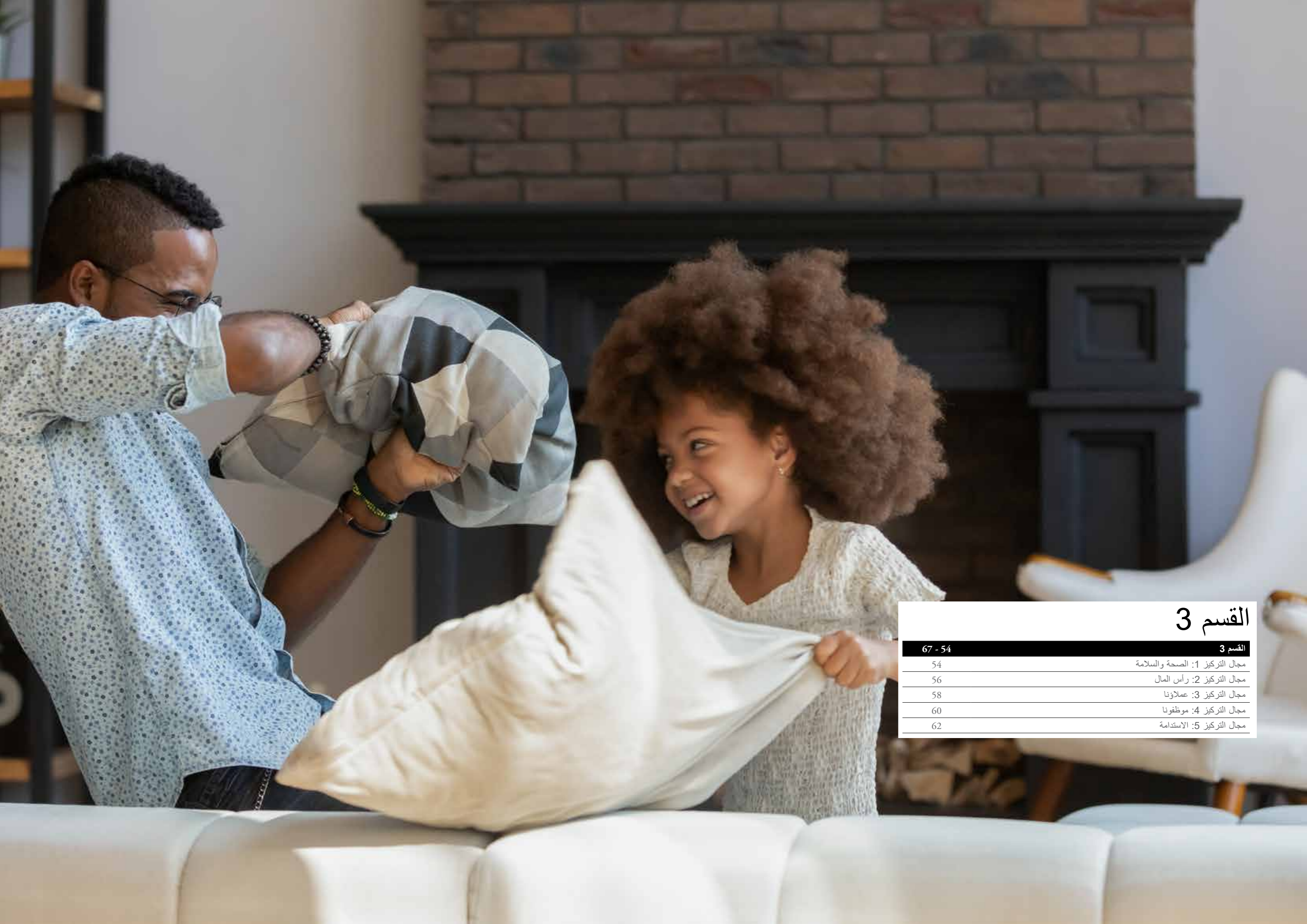
تُدمج الاستدامة في استراتيجيتنا وعملية اتخاذ القرار - فلا تكون بمفردها، وإنما نؤمن بأن هذه هي الطريقة الأكثر فعالية للقيام بالأشياء ذات التأثير الأكبر، ويوضح هذا القسم هذا النهج في العمل،

كما يوضح هذا القسم مدى التزامنا بدعم أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (SDGs). ومن خلال عملية فهم المسائل المادية ووضع إستراتيجيتنا الشاملة، حددنا تسعة أهداف أكثر صلة بأعمالنا والتي يمكننا من خلالها تقديم المساهمة الأكبر.

نحن في إعمار نراجع باستمرار استراتيجيتنا الوظيفية لدمج الأنشطة القابلة للقياس التي تعزز الممارسات المستدامة داخل مؤسستنا، ومن خلال تحديد أهداف الاستدامة، نعزز إظهار التزامنا فيما يتعلق بالاستخدام المسؤول لجميع مواردنا، ولضمان تنفيذ مبادرات الاستدامة هذه، حددت إعمار مجموعة من مؤشرات الأداء الرئيسية التي تنطبق على جميع وحدات الأعمال وأصول الشركة، وتتطابق بعض مؤشرات الأداء الرئيسية مع المؤشرات المقترحة في دليل بوصلة أهداف التنمية المستدامة، مثل استهلاك الطاقة داخل المؤسسة، بينما تتوافق مؤشرات أخرى بشكل عام مع أهداف التنمية المستدامة التي حددتها الأمم المتحدة.

## الأنشطة التي نقوم بها

إننا ندرك جيدًا الأهمية التي يوليها أصحاب المصلحة لمسائل البيئة والمجتمع والحوكمة ونهدف إلى دمج الاستدامة في جميع جوانب أعمالنا، وفي سبيل تعزيز حوكمة الاستدامة لدينا، فإننا هذا العام بصدد إنشاء لجنة للاستدامة والتي ستشرف على القضايا المتعلقة بالاستدامة في جميع عملياتنا، وستكون مسؤولة أيضًا عن الإشراف على تحديد وتنفيذ الأهداف والمبادرات الاستراتيجية لتحسين تنفيذنا لأهداف التنمية المستدامة الخاصة بنا، وإننا ندرك الخطر الذي يشكله تغير المناخ وأهمية الحد من النفائيات، للتحفيف من تأثيرنا، أدخلنا أهدافًا لتقليل كثافة الكربون والنفائيات. ونحن ملتزمون كذلك بخلق قيمة اجتماعية وإحداث تأثير إيجابي من خلال علاقاتنا مع العملاء والمجتمعات التي نعمل فيها والموردين وموظفينا.



### القسم 3

67 - 54

القسم 3

54	مجال التركيز 1: الصحة والسلامة
56	مجال التركيز 2: رأس المال
58	مجال التركيز 3: عمالونا
60	مجال التركيز 4: موظفونا
62	مجال التركيز 5: الاستدامة



## مقاييس الأداء

يتم تحديد وتحليل جميع أنواع الحوادث التي تتعرض لها الأعمال التجارية في الأصول المختلفة، كما تؤخذ العوامل المساهمة في وقوع هذه الحوادث في الاعتبار أيضاً، وتشكل المجالات التي توجد بها أي زيادة في الأرقام جزءاً من المناقشة مع الإدارة العليا الرامية إلى وضع برامج التحسين، وبالمقارنة مع عام 2020 الذي شهد تطبيق الإغلاق والقيود الناتجة عن تفشي وباء كوفيد-19 معظم الوقت على مدار العام، فقد شهد عام 2021 زيادة ملحوظة في الإقبال والتحرر من القيود التي ساهمت في إحصاءات الحوادث.

على الرغم من الأحمال الإضافية التي نتجت عن كوفيد، فقد تمكنا من الحفاظ على معدلات إصابة منخفضة في عام 2021 خلال فترة الوباء، وأبرزنا اجتهاد فرق الصحة والسلامة والبيئة وكذلك فرق التشغيل لدينا في الحفاظ على التركيز على مكان العمل والسلامة العامة في خضم تطبيق مجموعة الممارسات والبروتوكولات الجديدة.

## الوفيات

تجدر الإشارة إلى أنه لم تحدث أي حالة وفاة في أي من أصول إعمار في السنة المالية 2021 نتيجة تأثير مباشر أو غير مباشر لرفع تدابير الصحة والسلامة المهنية، ويرجع ذلك إلى التماسك بين مختلف أصحاب المصلحة والتأزر الذي تم تحقيقه نتيجة التفاعل السلس الناتج عن آلية إدارة الصحة والسلامة والبيئة الشاملة.

## فيروس كورونا (كوفيد-19)

أدى ظهور كوفيد-19 إلى اضطرابات كبيرة في عمليات إعمار. وكان هناك أيضاً توسع كبير في نطاق أهدافنا المتعلقة بالصحة والسلامة. واستجابة لأثر الوباء، قمنا بتطوير مجموعة من المعايير العالمية التي تستهدف

بروتوكولات إغلاق المشروع، والفحص الشخصي للأشخاص الذين يشاركون في عملياتنا وتطبيقات التباعد الاجتماعي ومتطلبات معدات الحماية الشخصية الخاصة بكوفيد 19، والبروتوكولات المتبعة مع الحالات المؤكدة.



عدد كبير من عمليات التفتيش والتحقق تم إجراؤها في جميع المواقع طوال عام 2021 لضمان الامتثال للوائح المحلية المتغيرة لفيروس كوفيد 19. بين جميع موظفي إعمار.

عدد كبير من عمليات التفتيش والتحقق تم إجراؤها في جميع المواقع طوال عام 2021 لضمان الامتثال للوائح المحلية المتغيرة لفيروس كوفيد 19. بين جميع موظفي إعمار.

1. تقييم / إدارة المخاطر
2. الامتثال القانوني والمعياري
3. التدريب على الصحة والسلامة والبيئة وتطوير الكفاءة
4. ملاحظات الفحص والزيارات الميدانية
5. إدارة الطوارئ والأزمات
6. إدارة المتعاقدين
7. إدارة الحوادث والتحقيق فيها



## الغايات والأهداف

دعماً لالتزام إعمار المستمر بالصحة والسلامة، قمنا بوضع مجموعة من الأهداف والغايات من أجل تطبيقها اعتباراً من عام 2022 للمساعدة في إعادة تأكيد هدفنا عندما يتعلّق الأمر بالصحة والسلامة، بالإضافة إلى وضع مجموعة أوسع من مؤشرات الأداء الرئيسية.

نتم تشكيل 7 لجان متخصصة لأجل تحقيق إدارة شاملة ومشفقة للصحة والسلامة والبيئة في جميع وحدات الأعمال بالإضافة إلى آلية الصحة والسلامة والبيئة الحالية الخاصة بالموقع، وتلك اللجان السبع هي:

## أمثلة على مبادرات الصحة والسلامة التي تؤثر على العملاء والمقيمين والموظفين

- إدخال الخط الساخن المركزي لكوفيد 19 لمراقبة وإدارة حالات كوفيد 19 في مباني شركة إعمار
- المعسكرات الصحية - الفحص البصري المجاني وفحص الأسنان وفحص مؤشر كتلة الجسم والعلامات الحيوية واستشارة أخصائي التغذية
- أيام الوجبات الصحية في صالات الطعام
- المحادثات الصحية - التوعية بسرطان الثدي وأخرى
- اليوجا والزومبا
- العزل والحجر الصحي في الوقت المناسب للسفراء الذين تم تشخيص إصابتهم بالأمراض المعدية وكذلك المشته بهم
- تقديم المشورة والتوجيه للسفراء الذين يعانون من أعراض متعلقة بالقلق والحالات الطبية والجراحية المعقدة
- المشاركة في المسيرات المجتمعية - مسيرة القافلة الوردية، والمسيرة من أجل التعليم، والمسيرة من أجل التوحد.

- البطولات الرياضية المتعددة التي تُقام على مدار العام لجميع المشاركين المهتمين
- وضعت إعمار للضيافة إرشادات "التفكير إلى الأمام" لتعزيز نقطة اتصال كل ضيف مع التدابير الاحترازية لكوفيد 19 لحماية ضيوفنا ورفيقنا وشركائنا.

## تخطيط الاستجابة للطوارئ

تُوضع ترتيبات إدارة الطوارئ والاستجابة لها بعناية وبسرعة لمعالجة السيناريوهات المماثلة بسهولة واحترافية، فعلى سبيل المثال، تم وضع ترتيبات الطوارئ لدي هيلز مول الجديد وتم الإبلاغ بها، ويتضمن ذلك تفاصيل الطرق المؤدية إلى غرفة المسعفين، وطريق سيارة الإسعاف وترتيبات السلامة من الحرائق، ومواقع خزانة وكرسي الطوارئ.

- حصلت الفنادق على شهادة علامة مكتب فيريتاس سيفجارد (Bureau Veritas Safeguard Label Certification) وتأييد دائرة السياحة والتسويق التجاري لنجاحها في تحقيق توافق بروتوكولات كوفيد 19 تماماً مع المعايير الدولية والإماراتية.
- يواصل فريق الصحة والسلامة عمليات التدقيق الشهرية للبروتوكولات الصحية المتعلقة بكوفيد 19.





توافر ميزانية عمومية قوية ووصول إلى السيولة يتيحان لشركة إعمار تمويل وتنفيذ مشاريعها وتحقيق مكاسب عالية الجودة.

#### نهجنا في الأداء المالي

من مشاريع التطوير والمراكز التجارية والضيافة والترفيه والتأجير، وإلى غيرها من أعمالنا في أسواقنا المحلية والدولية، يدعم أعمالنا إطار حوكمة منظم واستراتيجية قوية لإدارة المحفظة. ونحن نهدف إلى تحقيق أرباح لمساهميننا وتقديم قيمة لعملائنا من خلال هذه الأعمال في حد ذاتها. نهدف إلى خلق قيمة معززة لمساهميننا وشركاء التسليم والمجتمع من خلال الاستفادة من مزايا نموذج أعمالنا المتكامل والجمع بينها. يمثل التميز في التصميم المبتكر وإنشاء أماكن عامة أفضل وحلول مستدامة فائقة بعضًا من القيم الرئيسية التي تقدمها شركة إعمار لمساهمينها. توفّر استراتيجية إدارة محفظتنا الانضباط المالي والهيكلي عبر قطاعات التشغيل لدينا، وهي مصمّمة لتعظيم العوائد المعدّلة حسب المخاطر للمساهمين وتحقيق قيمة لعملائنا.

#### تفاصيل وتوقعات الأداء المالي

للحصول على معلومات مفصلة عن أدائنا المالي لعام 2021، راجع قسم مناقشة الإدارة وتحليلها في الصفحات 101-68، والبيانات المالية الموحدة التي تبدأ في الصفحة 136.



#### الاستراتيجية المالية

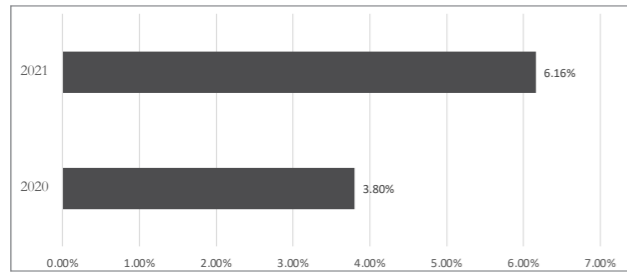
تأتي طريقة تعاملنا مع إدارة المحفظة في صميم استراتيجيتنا المالية. وتهدف عمليتنا لصنع القرار في ما يتعلّق بإدارة المحافظ إلى:

- تعظيم القيمة للمساهمين على المدى الطويل من خلال محفظة متنوّعة معدّلة حسب المخاطر.
  - الاستفادة من الميزة التنافسية لنموذج أعمالنا المتكامل.
  - تحسين أداء أعمالنا في ما يتعلّق بتوقعات أسواقنا على المدى الطويل.
  - توفير القوّة المالية لتنفيذ استراتيجيتنا والحفاظ على تصنيف انتمائي بدرجة استثمارية، والقدرة على استيعاب تقلّبات السوق والاستجابة لها على حدّ سواء.
- تراجع إعمار هذه الأهداف باستمرار بالتزامن مع مراجعة استراتيجيتها الشاملة.

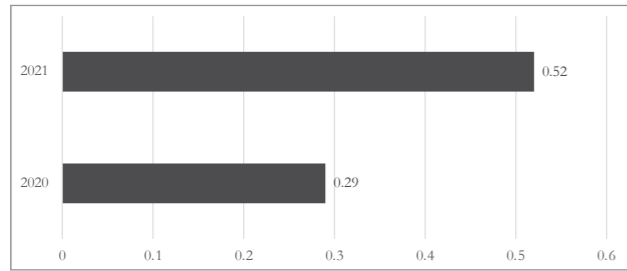
#### كيفية قياس الأداء المالي

عند قياس الأداء المالي، نركّز على نسبة صافي الديون إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء، والعائد على حقوق الملكية والأرباح لكلّ سهم لقياس قدرتنا على سداد الديون والعوائد التي نحققها لمساهميننا.

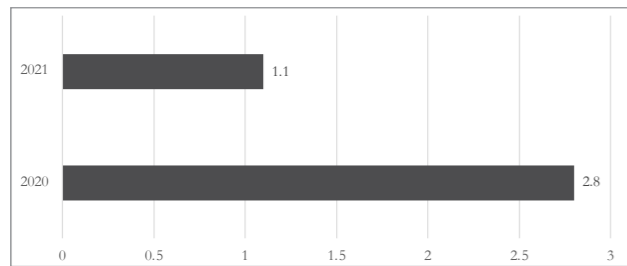
#### العائد على أسهم الملكية



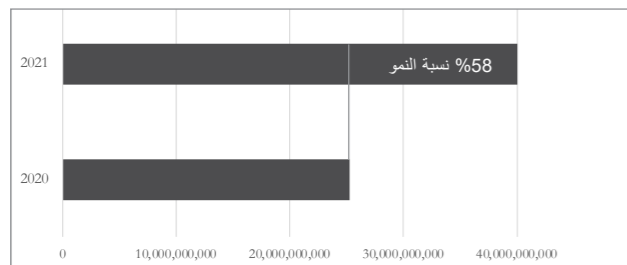
#### عائد الأسهم



#### صافي الدين/الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين



#### القيمة السوقية \* (درهم) كما في 31 ديسمبر



توضّح نسبة صافي الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين قدرة الشركة على جمع الأموال والحفاظ على الديون عند المستويات المثلى. ويبرز تخفيض نسبة صافي الدين/الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين من 2.8 في عام 2020 إلى 1.1 في عام 2021 قدرة شركة إعمار العقارية على إدارة ديونها بدون أيّة معوقات.

\* بما في ذلك نموّ رأس المال الناجم عن اندماج إعمار مولز مع إعمار العقارية في نوفمبر 2021، وزيادة عدد الأسهم القائمة في عام 2021 لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.



### بحث تجربة العملاء

نحن في إعمار نتواصل باستمرار مع عملائنا من خلال مبادرات مختلفة لمساعدتنا على فهم كيفية إدراك العملاء لتجاربيهم معنا، وتحديد النقاط التي يمكننا تحسينها. كما أن من شأن ذلك أن يوجه عملية صنع القرار عند التخطيط لتحسين تجربة العملاء وتطوير المنتجات والخدمات الجديدة.

#### مبادرات تحسين تجربة العملاء

في الإطار ذاته فإن تميز العملاء في شركة إعمار العملاء نصب أعيننا في كل ما نقوم به. وبيدل جميع الموظفين قصارى جهدهم لضمان تقديم المنتجات أو الخدمات التي يكون العملاء بحاجة إليها. وتبتغي إعمار من وراء ذلك تحقيق رضا العملاء على المدى الطويل وهو ما من شأنه مساعدتنا في الحفاظ على ميزة تنافسية مستدامة.

نمتلك في شركة إعمار الأساسيات التي نتبعها في جميع أقسام تميز العملاء ونسعى دائماً للحصول على آراء عملائنا وتعقيباتهم:

- لفهم احتياجات عملائنا واستيضاحها
- إضافة قيمة من خلال توجيه قرارات العمل المهمة وتحسينات الخدمة عبر الرؤى الثاقبة وتحليلات البيانات المفيدة
- التواصل الفعال لتعزيز تجارب العملاء
- تمكين موظفينا الذين يتعاملون مباشرة مع العملاء وفقاً لمعايير التميز التشغيلي المحددة
- الاستماع والتعلم لتوفير التركيز القوي المسند على احتياجات العملاء

### جودة البيئة الداخلية



تركز فئة جودة البيئة الداخلية على الحفاظ على جودة الهواء الداخلي النظيف داخل المنشأة وخلو المباني من التلوث، علاوة على ظروف الراحة الحرارية، وتوفر ضوء النهار الطبيعي، والسيطرة على الوهج، والضوضاء الداخلية، وتعدّد التنظيف الداخلي، والتحكّم بدرجة الرطوبة. وهذا له تأثير مباشر على رفاه شاغلي المبنى وعلى إنتاجيتهم ومستوى راحتهم لذلك نطبق في منشآتنا إجراءات الاستدامة التالية لضمان صحة وسلامة شاغلي مبانينا:

#### جودة الهواء الداخلي

يتمثل هدفنا في ضمان تهوية جميع مبانينا بالمحافظة على وجود قدر أدنى من الهواء النظيف عن طريق وحدات مناولة الهواء النقي أو التهوية الطبيعية من خلال توفير تهوية سلبية عبر النوافذ أو الأسطح القابلة للفتح. تُقاس جودة الهواء الداخلي بمستوى ثاني أكسيد الكربون (CO2) داخل المبنى وحجم جزيئات الهواء الخارجي (مثل الغبار) وكمية أول أكسيد الكربون (CO).

### مبانٍ خالية من التدخين

إننا نعتقد أنه من واجبنا حماية شاغلي مبانينا من التعرّض لدخان التبغ للمحافظة على صحتهم وسلامتهم. ويتحقّق هذا من خلال تنفيذ سياسة حظر التدخين داخل مبانينا وحظر التدخين في نطاق 7.5 متر من مدخل المبنى أو نوافذه أو مداخل الهواء النقي. إضافة إلى ذلك، نوّفر مناطق مخصصة للتدخين حول المبنى حيث التهوية الميكانيكية أو الطبيعية متاحة بصورة كافية.



تعتمد علاقات العملاء الناجحة على القدرة على فهم ما هو مهمّ للعملاء بالفعل، وتقديم ما يريدونه بناءً على ذلك. إننا ندرك أن لدى إعمار فرصة فريدة للتأثير بشكل كبير على صحة المجتمع ورفاهيته، وتمكين عملائنا من "العيش بأسلوب مميز". والاهتمام بالأشخاص الذين يزورون مجتمعاتنا ويعيشون فيها أو يعملون فيها ويديرونها ويستثمرون فيها هو في صميم جهودنا ومحرك أعمالنا كشركة.

عملاؤنا متنوّعون، بدءاً من الأفراد وحتى أكبر المؤسسات الحكومية والاستثمارية والشركات.





عملية شاملة جديدة لاستقطاب الكفاءات قائمة على المهارة: كما شرعنا في عملية توظيف جديدة للتركيز بشكل أكبر على نهج منظم يتبع إطار كفاءة ثابت لكل مستوى. تتضمن هذه العملية تجارب مرشحين مميزة.

برامج الامتياز: وفي عام 2021، خضنا تدريبًا عمليًا من الجامعة الأمريكية في دبي (AUD) والجامعة الأمريكية في الشارقة (AUS) وهيروت-وات بمشاركة 10 طلاب. عمل المتدربون عن كُتب على مشاريع بحثية محددة صُممت لإضافة قيمة إلى المؤسسة في طائفة متنوّعة من المجالات المختلفة لمدّة 8 أسابيع.

أكاديمية إعمار للقيادة: صمّمنا أكاديمية إعمار للقيادة التي تتألف من خمسة برامج تطوير تبدأ من المستوى التنفيذي وكبار المديرين مرورًا بمديري المستوى المتوسط وانتهاءً بالمديرين المباشرين. وتم إطلاق برنامج القيادة (Future Focus Pilot) كجزء من أكاديمية القيادة، حيث تخرّج من البرنامج 23 فردًا من أفضل المواهب كان من بينهم 5 إماراتيين. وتمّت تجربة برنامج القيادة مع المواهب ذات الإمكانيات الواعدة كأساس بنيويّ لحلّ المشكلات المؤسسية عالية الأولوية، والعمل من خلال الإطار الذي صممه خبير استشاري لوضع الحلول وتقديمها لقادتنا التنفيذيين.

برنامج اكتشاف أفضل المواهب وتوظيفها: استثمرنا في تقييم القادة الداخليين وأبرز المواهب المعترف بها داخل المؤسسة لقيادة المشاريع الرئيسية التي سيكون لها تأثير قوي. وكذلك يجري تحديد مجموعات جديدة من أفضل المواهب كل 6 أشهر، ويتمّ إسناد المشاريع لهم بناءً على خبرتهم وكفاءتهم، كما يتمّ تقييمها في إطار دراسة الحالة.



## موظفونا هم أكبر عامل مساهم في نجاحنا وهم من يمكنونا من تحقيق رؤيتنا لإنشاء الأماكن الأفضل.

وهي تعكس التميّز في القيادة، وتدوين المعرفة ومشاركتها عالميًا، وتشكيل تجربة إيجابية مستمرة للموظفين، وتطوير مواهبنا ونشرها على مستوى العالم.

تتطور طريقة عملنا مع استمرارنا في تعظيم تأثيرنا على المستوى الدولي. نهدف، جنبًا إلى جنب مع شركائنا، إلى تقديم مشاريع كبيرة الحجم بوتيرة أسرع من خلال الاعتماد على الابتكار ومشاركة المعرفة والتميز القيادي وعاملتنا المتنوعة والمتمكنة. يتمثل طموحنا في خلق بيئة عمل:

- تقدّر أفرادها وتعنتي بهم، مع وضع السلامة والرفاهية على رأس أولوياتنا.
- لديها قادة ملهمون يقنّدي بهم الآخرون.
- تضامنية وشاملة ومتوّعة.
- تعزّز ثقافة فريدة من نوعها توازن بين الابتكار وتبادل المعرفة وإدارة المخاطر.
- وإدعم هذه الطموحات، ركّزت إستراتيجية الموظفين لدينا على التطوير.



### تطوير المواهب الرئيسية ونشرها

وتزامنًا مع زيادة حجم مشاريعنا، نواصل الاستثمار في تطوير قدرة موظفينا على الإنجاز. ويجري هذا الاستثمار في جميع المراحل المهنية.

في عام 2021، وفرت إعمار أكثر من 16300 ساعة في التدريب والتطوير لموظفيها.

الإطار المبتكر لإدارة الأداء: لقد أدخلنا عناصر جديدة في بطاقات أداء القادة، مثل الابتكار، وإدارة المخاطر، وخطة تعاقب لأدوار الحاسمة، والتعلّم والتطوير، للحصول على بطاقة أداء متوازنة.

### عنوان مؤشر الأداء الرئيسي

السنة المالية 2021

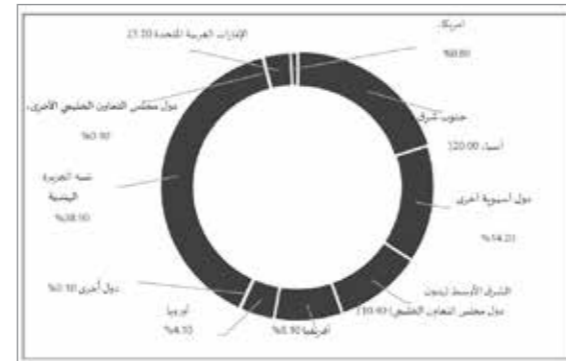
النسبة المئوية للموظفين الذين يتلقون مراجعات منتظمة حول الأداء والتطوير الوظيفي 100%



### خبرة الموظف

يساعدنا الاستماع إلى موظفينا على تشكيل بيئة ملائمة لهم، وإكسابهم الخبرات. فهو يوفّر بيئة مواتية لتقدير موظفينا ومكافأتهم على إحياء قيمنا وبناء ثقافتنا لإنشاء أفضل المؤسسات. ونحن نتواصل باستمرار مع موظفينا ونشارك معهم تصميم وتطوير طريقة عملنا لتعزيز تعاون أكبر على مستوى المؤسسة والتعلّم المستمرّ والحوار المفتوح والشفاف.

إننا ملتزمون كذلك بتعزيز المعاملة العادلة لجميع الموظفين في مكان العمل. حيث نطبّق أنظمة للتحقيق في أي حالات يبلغ عنها وللتأكد من معالجة المشكلات كما ينبغي لصالح الموظف والشركة، وكلها مدعومة بسياسات مختلفة. علاوة على ذلك، تدرك شركة إعمار أهمية رفاه الموظفين وصحتهم وسلامتهم أثناء العمل في بيئات وأعمال متنوّعة، وتعطي الأولوية لذلك. ويتوفّر شركاء أعمال الموارد البشرية المتخصّصون عبر وحدات الأعمال للإشراف على مشكلات الموظفين ومعالجتها كجهة اتصال، وهي مدعومة بتعقيبات الموظفين من خلال مجموعة من القنوات (مثل الاستبيانات ومندييات التعقيبات الداخلية). التنوع والشمول في إعمار 2021



السنة المالية	السنة المالية 2020	السنة المالية 2021	حصة الإناث من إجمالي القوى العاملة
السنة المالية 2019	26.5%	26.0%	28.2%
السنة المالية 2021	26.4%	25.2%	29.2%

الإناث في جميع المناصب الإدارية، بما في ذلك الإدارة الدنيا والمتوسطة والعليا (كنسبة مئوية من إجمالي القوى العاملة الإدارية)



### الرفاهية

دأبت شركة إعمار على التركيز على صحة موظفيها ورفاهيتهم ووضعت إطارًا شاملاً ومبادرات لتعزيز هذا التركيز ودعمه. كما ندير معسكرات صحية دورية تقدم فحوصات بصرية مجانية وكذلك فحوصات كتلة الجسم والأسنان والعلامات الحيوية، جنبًا إلى جنب مع استشارات التغذية وأيام للوجبات الصحية في قاعات الطعام. تساعد المحادثات الصحية الدورية في زيادة الوعي بالأمراض المزمنة مثل سرطان الثدي وسرطان البروستاتا. كما نعطي الأولوية لمبادرات الصحة العقلية من خلال أنشطة اليوجا واليوغا المنتظمة. وهذا يعززه تيسير الحصول على الاستشارة والتوجيه للمساعدة في علاج القلق. نعطي الأولوية كذلك لأهمية الصحة البدنية من خلال تشجيع المشاركة في مسيرات المشي الجماعية لأسباب مختلفة مثل المشي الوردي (البينك ووك) أو "التحدث من أجل التعليم" أو "المشي من أجل التوحد" جنبًا إلى جنب مع البطولات الرياضية المتعددة على مدار العام.

وإضافة إلى ذلك، قدمنا الدعم لمبادرات التطعيم المتعددة التي تعمل مع الحكومة المحلية لتقديم الجرعات الأولى والثانية والجرعة المعززة في مواقع إعمار، وهو ما يضمن إعطاء الأولوية القصوى لموظفينا وعائلاتهم فيما يتعلق بالسلامة والصحة.

### استجابة الصحة والرفاهية لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

استجابةً لكوفيد 19، اتخذت إعمار مجموعة من التدابير عبر عملياتنا العالمية لدعم صحة موظفينا ورفاهيتهم.

وضعت إعمار للضيافة إرشادات "التفكير المتقدم" لتعزيز نقطة اتصال كل ضيف مع التدابير الاحترازية لكوفيد 19 لحماية ضيوفنا ورفيقنا وشركائنا.

حصلت الفنادق على شهادة علامة مكتب فيريتاس سيفجارد (Bureau Veritas Safeguard Label Certification) وتأييد دائرة السياحة والتسويق التجاري لنجاحها في تحقيق توافق بروتوكولات كوفيد 19 تمامًا مع المعايير الدولية والإماراتية.

يوصل فريق الصحة والسلامة عمليات التدقيق الشهرية للبروتوكولات الصحية المتعلقة بكوفيد 19.



الحد من استخدام الطاقة والانبعاثات الكربونية في عملياتنا



### تقدّمنا

في هذا العام، قدّمنا استراتيجيات ونفذنا مبادرات معيّنة لاستهداف وتقليل كثافة انبعاثات الكربون في النطاقين 1 و 2 عبر عمليات مجموعتنا، وقد أدّى استخدامنا للتبريد المستدام للمناطق وزيادة استخدام الألواح الشمسية في الموقع وأسطح مواقف السيارات إلى تقليل استهلاكنا للكربون في العمليات.

يُعتبر ما يلي ضمن انبعاثات النطاق 2 بناءً على تعريف أننا نشترى الكهرباء من مزود المرافق/الطاقة.

\*ملاحظة: نتيجة للوباء في عام 2020، تم إغلاق العديد من المرافق امتثالاً لمتطلبات الحكومة. وفي ضوء هذا، بات عام 2020 مختلفاً، وبالتالي تم استخدام عام 2019 كعام أساس/عام مقارن.

### اعمار العقارية

مؤشر الأداء الرئيسي	Unit	2019*	2021
لكهرباء	CO <sub>2</sub> طن متري	108,012	97,770
التبريد	CO <sub>2</sub> طن متري	48,745	46,096

### دراسة حالة: تنفيذ استراتيجية الطاقة المتجددة الخاصة بنا

نسبة قدة الطاقة الشمسية في عام	نسبة التوفير بالدرهم 2021 الإماراتي/سنويا	سوق البنابيع
7.1%	14%	مجمع المرافق العربية
19%	32%	مجمع الذهب والألماس
8%	18%	

### أولوياتنا في عام 2021

2.368  
ميغاواط  
سعة الطاقة المتجددة عام 2021

63.43%  
معدل فرز النفايات المحقق في عام 2021

### تحالفاتنا الاستراتيجية

مبادرة دولة الإمارات للوصول إلى صافي انبعاثات كربونية صفري بحلول عام 2050

رؤية الإمارات 2021

المخطط الرئيسي الحضري لدبي 2040

الأجندة الخضراء لدولة الإمارات 2015-2030

اتفاقية باريس

أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة

وفي إطار سعينا إلى موامة أنفسنا مع الأهداف الاستراتيجية لدولة الإمارات العربية المتحدة والدولية للبناء والعمل بطرق أكثر استدامة، فقد بدأنا وشاركنا في العديد من المبادرات الاستراتيجية التي سنتماشى مع أهدافنا.

- وقد أطلقنا هذا العام تحدي إعمار العالمي للابتكار والاستدامة في مجال البناء لتشجيع الشركات الناشئة المشاركة على طرح أفكارها المبتكرة خلال جلسة مباشرة لمدة يومين في دبي، حيث يتم تجريب أفضل الأفكار.
- تعاونًا مع مؤسسة دبي للمستقبل في وضع خارطة طريق نحو الإسكان الإماراتي المستقبلي، يتضمن ذلك تطوير القوانين واللوائح واستراتيجية التكنولوجيا والابتكار لتعزيز كفاءة البناء.
- لقد تعاوننا أيضًا مع وزير التغير المناخي الإماراتي من أجل المشاركة في مناقشات الاستغناء عن الكربون في صناعة الأسمنت التي سيكون لها تأثير كبير على قطاع التنمية.
- ونحن نعمل على تحديد الفجوة للحصول على شهادة LEED لمحافظة أعمالنا.



وبصفتنا أحد أبرز مطوري العقارات في دبي، فإننا ندرك المسؤوليات التي تقع على عاتقنا كمجموعة في تكييف عملياتنا والأصول التي نبنيها للمساعدة في معالجة تغير المناخ، ونحن ملتزمون بالحد من انبعاثات الكربون والنفايات في أنشطتنا التجارية. كما وضعنا أهدافًا جديدة للحد من الكربون والنفايات والطاقة المتجددة، ونهدف كذلك إلى الحد من تأثير ميانينا ومشاريعنا على البيئة، وتشكيل تطورات مستعدة لمواجهة تغير المناخ في المستقبل، وتقديم قيمة اجتماعية لعملائنا والمجتمعات التي نعمل فيها.

تُعنى الاستدامة بتمكين إنشاء أفضل الأماكن وتلبية الاحتياجات المستقبلية لأصحاب المصلحة لدينا، وفي صميم عملية صنع القرار لدينا، نسعى لأن نكون شريكًا موثوقًا يمكنه تقديم نتائج فعّالة، وصحية، ومرنة، وشاملة ثقافيًا واجتماعيًا، تحقق قيمة طويلة الأجل.



## دراسة الحالة

### طاقة نظيفة وبأسعار معقولة

لقد أكملنا العديد من المشاريع التي ركزت على استبدال لمبات الهالوجين بمصابيح LED، وفي برج خليفة، قمنا باستبدال ما مجموعه 3,200 (3 + 900 + 000) لمبة، ما أدى إلى توفير حوالي 190,251 (18068 + 3876630) كيلوواط/ساعة من استهلاك الكهرباء سنويًا، مما قلل بدوره من انبعاثات الكربون بنحو 190,251 (169859 + 7917 + 12475) كجم من ثاني أكسيد الكربون سنويًا، وقد قمنا أيضًا بتنفيذ مبادرات المراقبة المستمرة التي تركز على الطاقة، والتي مكنت من اتخاذ إجراءات استباقية نحو تحسين أداء الطاقة في المبنى، وتم تنفيذ مبادرات مماثلة عبر مشاريع إعمار التطويرية وممتلكاتها ليكون لها تأثير مشترك إضافي على الاستهلاك الخارجي للكهرباء وانبعاثات الكربون.



## تبريد المناطق المُستدام

سبب أهميته

التبريد الأخضر والتنظيف والفعال والموافق للمناخ من خلال استخدام حلول وممارسات هندسية مستدامة وموفرة للطاقة وصديقة للبيئة يعتبر بالغ الأهمية بالنسبة لشركة إعمار، وذلك لضمان حصول عملائنا على أفضل جودة للخدمة. وتدور خدمة تبريد المناطق الخاصة بنا حول كفاءة الطاقة والمياه وتقليل انبعاثات الكربون وتوفير المعدات بأساليب مسؤولة وأخلاقية.

### المسؤولية

لتزم شركة إعمار لتبريد المناطق (EDC)، ذراع إعمار في قطاع تبريد المناطق، بتحقيق رؤيتها طويلة المدى لخلق بيئة من الطاقة المستدامة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة وتقليل انبعاثات الكربون في هذه العملية، ومن خلال اتباع نهج ذكي في كل ما نقوم به، تُعرف شركة إعمار لتبريد المناطق بأنها أحد المزودين الرائدة لخدمات تبريد المناطق في المنطقة، وشركة إعمار لتبريد المناطق هي شركة رائدة معروفة جيدًا في قطاع تبريد المناطق في دبي، وقد حصلت على جوائز مرموقة من سي بي أي اندستري مثل جائزة مزود مراقف تبريد المناطق وجائزة شركة تبريد المناطق وجائزة شركة التشغيل والصيانة للعام (محطة المياه المبردة) للأعوام 2018 و2019 و2021 لمبادرة تكامل إنترنت الأشياء للعام من جوائز التحكم في المناخ من سي بي أي، وبالإضافة إلى كونها عضوًا في الرابطة الدولية لطاقة المناطق من 2018-2019، مُنحت إعمار لتبريد المناطق جائزة بطل الكربون من الرابطة الدولية لطاقة المناطق لمساهمتها البارزة في الحد من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون من خلال نشر خدمات تبريد المناطق عالية الكفاءة في منطقة الخليج.

### حلول نظيفة

مؤشر الأداء الرئيسي	2021	2020	2019
وقورات إنبيعات الكربون	56,030	34,102	17,995
(كفاءة الطاقة (كيلوواط/ ساعة / طن/ ساعة	0.71	0.73	0.80
تحسين إدارة المياه (كيلو جرام للوحدة / طن / ساعة)	1.18	1.63	1.73

لتقليل استخدام المياه الصالحة للشرب ومياه الصرف الصحي المُعالجة في استخدامات تبريد المناطق، أكملت شركة إعمار مؤخرًا بناء محطة تبريد منطقة مُدمجة في طابق سفلي لبرج في مشروع إعمار بيتشيفرنت مزودة بنظام استخدام مياه البحر مباشرة، وهذا سيمكّن شركة إعمار لتبريد المناطق من تحقيق خفض كبير في البصمة المائية.

وتتمثل مزايًا نظام سحب وتصريف مياه البحر في كونه أكثر استدامة من الناحية البيئية، كما أنه يقلل من التكاليف ويوفر بديلاً للاستهلاك في المناطق التي لا تتوفر فيها مياه الشرب أو مياه الصرف الصحي المُعالجة لتقليل البصمة الكربونية الإجمالية، كما أنه يلغي الحاجة إلى استخدام المياه المحلاة أو العذبة، بما في ذلك مياه الصرف الصحي المُعالجة، وبالتالي الالتزام بأهداف الاستدامة لحكومة دبي.

### تقليل الفاقد في عمليات البناء لدينا

#### تقدّمنا

من خلال تنفيذ مراجعات داخلية شاملة للتصاميم الهيكلية المُقدمة من الاستشاري، حققنا كفاءة استخدام المواد المثلى من خلال التحقيق بشأن الحساسية المغيّرة للعديد من المعلمات في التصميم، وكانت لمراجعات التصميم هذه تأثير مستدام، حيث أدى ذلك إلى توفير نسبة 10 إلى 15% تقريبًا في استخدام الخرسانة والتسليح. وأدى ذلك بالتالي إلى خفض إضافي في وزن المبنى، ما أدى بدوره إلى تقليل متطلبات الأساس، لينعكس كذلك على استهلاك المواد.



20% إلى 25% من الخرسانة والتسليح. ونتيجة لذلك، انخفضت متطلبات الواجبة بسبب انخفاض أحمال الرياح، ما أدى إلى انخفاض إجمالي بنسبة 15% في انبعاثات ثاني أكسيد الكربون، ونظرًا لأن عملية المراجعة هذه قد جرت الآن كجزء من قانون البناء في دبي، فإن تأثير مساهمتنا سيحدد كيفية تصميم جميع المباني الجديدة في دبي مع وضع الاستدامة في الاعتبار.

تلتزم شركة إعمار لتبريد المناطق (EDC)، ذراع إعمار في قطاع تبريد المناطق، بتحقيق رؤيتها طويلة المدى لخلق بيئة من الطاقة المستدامة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة وتقليل انبعاثات الكربون في هذه العملية،

### دراسة نموذجية

فازت إعمار بجائزة الخمسة الكبار - مبادرة الاستدامة لعام 2021 عن المبادرة التالية:

إلى جانب عوفورات المواد المذكورة أعلاه، كان لشركة إعمار، بالتعاون مع بلدية دبي، دور نشط في بحث وتقديم تصميم رسمي وإجراء مراجعة من خلال وضع إرشادات تصميم هيكلية منقّحة وواضحة لإمارة دبي، وقد أدى هذا إلى تقليل الأحمال الجانبية والراسية على المباني بشكل كبير (فعلى سبيل المثال، انخفضت قوى الرياح والزلازل بنسبة 35%)، ما أدى بدوره إلى تقليل المواد المحتملة بنسبة 20 إلى 25% في ما يتعلّق بالخرسانة ومواد التسليح،



التأثيرات على البيئة. ويلتزم جميع شركاء سلسلة التوريد تعاقدياً بالامتثال لمدونة الموردين الخاصة بنا، ويتوفر كل من مدونة الموردين وبيان مكافحة العبودية والاتجار بالبشر على موقعنا الإلكتروني.



### توفير مجتمعات مستدامة

يعد تطوير وإدارة المساحات التي يحثها الناس إحدى أولوياتنا الاستراتيجية الخمس، وتساعدنا صناعة المواضيع الجاذبة في تقديم مجتمعات جذابة ومتنوعة ومترابطة جيداً يمكن للبشر والطبيعة أن يزدهرا فيها، وهي أيضاً تمكّننا من الحد من آثار تغير المناخ وإدارتها وتحسين التنوع البيولوجي وتقديم مشاريع تطوير قادرة على الصمود في المستقبل، وإننا نعمل مع علماء البيئة لوضع خطط لحماية وتعزيز الموائل الطبيعية والتنوع البيولوجي في مشاريعنا، كما ندرك أيضاً قيمة المساحات الخضراء التي يمكن الوصول إليها من أجل رفاهية الأشخاص، كما نعطي الأولوية إذا كان ذلك ممكناً في مشاريعنا لنشر المساحات الخضراء في المجتمع، وقد تم دمج البنية التحتية لتعزيز الحياة المستدامة والصحية - بما في ذلك مرمرات الدراجات وممرات المشاة والوصول الجيد إلى وسائل النقل العام في مشاريعنا.

يساهم نشاطنا التجاري في تشكيل العديد من المزايا الاجتماعية والاقتصادية الأخرى، كما خلق فرص عمل جديدة للمقاولين والمتدربين والخريجين المحليين، بالإضافة إلى دعم التوظيف في سلسلة التوريد الخاصة بنا من خلال إنفاقنا على المواد والعمالة، ويعود هذا بالنفع على المجتمعات المحلية من خلال توفير المرافق الرياضية والتعليمية والفنون العامة والمباني المجتمعية وتحسينات النقل وتدابير حماية وتعزيز البيئة.



### حقوق الإنسان ومدونة قواعد السلوك الخاصة بسلسلة التوريد

إننا نطبق مبادئ قوية، وننصّرف بطريقة أخلاقية ونحترم حقوق الإنسان في أعمالنا وعبر سلسلة التوريد الخاصة بنا، وتحدد مدونة قواعد سلوك سلسلة التوريد الخاصة بنا (مدونة الموردين) المتطلبات المتعلقة بالمسائل البيئية والاجتماعية، وهي تتضمن شرطاً خاص بشركاء سلسلة التوريد يتمثل في ضرورة إدارة عملياتهم التجارية بطريقة تتفق مع قانون العبودية الحديثة، وتتص مدونة الموردين أيضاً على ممارسات العمل الآمنة، ومعاملة الأشخاص باحترام وتقليل التأثيرات على البيئة،



### طباعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد

في إطار جهودنا الرامية إلى زيادة مستويات التقليل من استخدام المواد لدينا، فإننا نستثمر في أحدث التقنيات لتكون في طليعة الجهات العاملة في بناء المباني الأكثر استدامة، وللمضي قدماً نحو بناء أصول أكثر استدامة، أكملنا بنجاح عملية لتصميم النماذج الأولية باستخدام أول منزل مطبوع ثلاثي الأبعاد في المربع العربية 3، وتتماشى هذه المبادرة مع توجيه صاحب النمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، بتشييد 25% من المباني في الإمارة باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد بحلول عام 2030.

### الإنشاءات المكوّنة من وحدات

وقد عملنا مع بلدية دبي للموافقة على نظام المباني الشاهقة الذي يحقق فوائد كبيرة لعملية البناء. وباستخدام هذا النظام، أصبحنا قادرين على تنفيذ ضمان الجودة المعزز في المصنع وتحقيق وفورات كبيرة في وقت البناء (تصل إلى 40%) في الموقع، ما يقلل من التأثير البيئي لعملية البناء الشاملة.



### المشاركة المجتمعية

#### التبرعات الخيرية

تعمل مؤسسة إعمار ككيان رئيسي للمجموعة وتتولى مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات على الصعيد الإقليمي والدولي، تم تشكيل مجلس إدارة مؤسسة إعمار مع أحمد المطروشي من شركة إعمار العقارية.

وبهدف وضع شركة إعمار كشركة رائدة عالمياً تلهم الإنسانية من خلال مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات، تتوافق مؤسسة إعمار تماماً مع قيم العلامة التجارية للشركة المتمثلة في قيادة الفكر الصناعي والتزامها بتقديم مساهمة ملموسة لدعم المجتمعات التي تعمل فيها.

في عام 2021، ساهمت المؤسسة في عدد من المبادرات المتعلقة بتنمية المجتمع المحلي، وفيما يلي بعض الأمثلة:

• اليوم العالمي للتوعية بالتوحد، بالتعاون مع مركز دبي للتوحد - 2 أبريل 2021

• اليوم العالمي للتوعية بمتلازمة داون، 21 مارس 2021

• شهر التوعية بسرطان الثدي، أكتوبر 2021

• مبادرة الهلال الأحمر الإماراتي التربوية لدعم أطفال الأسر المتعققة في دولة الإمارات وتوفير أجهزة الكمبيوتر المحمولة والأجهزة اللوحية لهم.

• حملة التلقيح من إعمار. نجحت إعمار في تلقيح أكثر من 5,000 من موظفيها وأفراد أسرهم والموظفين من قبل الكيانات التابعة لإعمار على مدار خمسة أيام.

• الإفطار لمقّمي الخدمة. قَدّمت إدارة المجتمع في إعمار 188,640 وجبة إفطار لمقّمي خدمات المجتمع عبر 12 مجتمعاً ومخيماً لمزودي الخدمات.

• شراكة إعمار مع هيئة تنمية المجتمع، والتي تُرجمت إلى العديد من المبادرات والتبرعات بقيمة إجمالية تبلغ 3,587,416 درهم إماراتي

• خصصت شركة إعمار أكثر من 10 ملايين دولار أمريكي لمشاريع الإسكان الخاصة بقسم الأشخاص الأضعف اقتصادياً (EWS) في الهند منذ عام 2017.

• إعمار مصر: تم تسليم المرحلة الثانية من مشروع "بيوت الخير" (وحدات سكنية للعائلات المحتاجة) في الأقصر وأسبوط وبنى سويف والشرقية.

• وفي عام 2021، تبرعت إعمار مصر بمبلغ 89 مليون جنيه لصندوق تحيا مصر، وهو صندوق يعمل على التخفيف من حدة الفقر، وتشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص من أجل التنمية المستدامة وتلبية احتياجات الفئة الفقيرة في مصر.

• مارس 2021، يوم الأم العالمي.

• أبريل 2021: عرض التهنائي الرضائية على برج خليفة وإطلاق عرض جديد لنافورة دبي بصوت العفاسي.

• مايو 2021: عرض عيد الفطر وعرض الأغنية الإماراتية الجديدة في نافورة دبي باسم "اسمها دبي"، للملحن والمخرج الإماراتي محمد الأحمد.

• يوليو 2021: عرض عيد الأضحى المبارك على برج خليفة ونافورة دبي.

• أكتوبر 2021: إطلاق عرض إكسبو 2020 دبي الخاص على برج خليفة، إلى جانب إطلاق أغنية إكسبو في نافورة دبي.

• نوفمبر 2021: عرض تحية احتفالات ديوالي على برج خليفة مع عرض موسيقي هندي خاص في نافورة دبي.

• ديسمبر 2021: عرض خاص بمناسبة العيد الوطني الخمسين لدولة الإمارات العربية المتحدة والتحية على برج خليفة وعزف النشيد الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة في نافورة دبي.

• ديسمبر 2021: احتفالات إعمار برأس السنة الجديدة 2022 "عشية العجائب" والألعاب النارية تضيء سماء دبي في عرض يثبت إلى ما يقدر بنحو 3 مليارات مشاهد حول العالم.

• طوال عام 2021، عززت شركة إعمار للترفيه شراكاتها مع عدد من الهيئات الخيرية والإنسانية للترحيب بالأيتام والعائلات ذات الدخل المحدود وأطفالهم في مناطق الجذب الخاصة بها:

• المنظمة الخيرية العالمية (ICO): منظمة خيرية وإنسانية دولية مقرها في الإمارات العربية المتحدة وعجمان.

• مؤسسة دبي للمرأة (مبادرة المنال بالمشراكة مع الهلال الأحمر الإماراتي وسما دبي).

• قرية العائلة التابعة لهيئة تنمية المجتمع بدبي.

• مركز المزه (عيادة الكشف المبكر التابعة لهيئة الصحة بدبي).

• مؤسسة الشارقة للتمكين الاجتماعي.

• جمعية بيت الخير.

• مراقبة الفاقد الغذائي باستخدام أنظمة Winnow Solutions.

• الشراكة مع بنك الطعام الإماراتي عبر فندق أرماني دبي وفنادق العنوان.

• الأنظمة الرقمية داخل الغرف بالتعاون مع Digivalet.

• الحجز عبر الإنترنت للغرف والمأكولات والمشروبات من خلال تطبيق U By Emaar.

• إعادة صياغة عملية NXT LVL في مجمع وسط المدينة.



## القسم 4

103 - 68

68

102

سياق الصناعة والأداء

مناقشة الإدارة وتحليلها

إدارة المخاطر

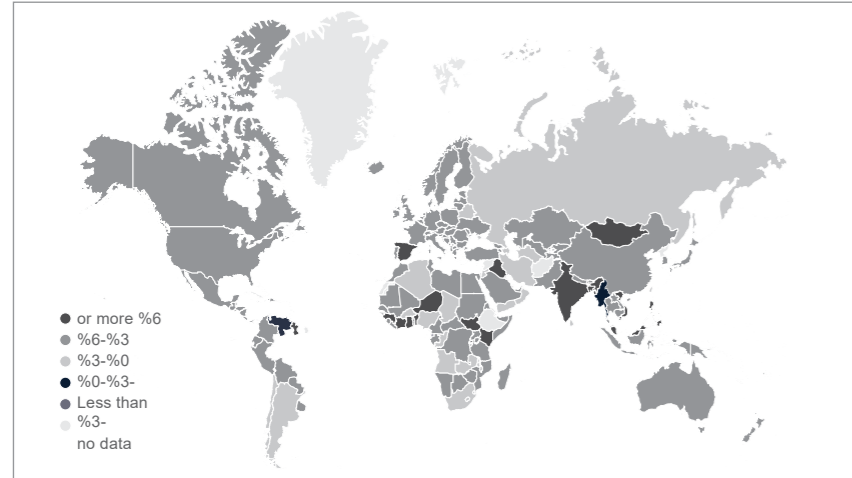


## مناقشة الإدارة والتحليل

### الاقتصاد العالمي

بدأ التعافي الاقتصادي العالمي في عام 2021 وما هو مستمر في التعافي في عام 2022، حتى مع استمرار انتشار الجائحة في بقاع مختلفة من العالم. شهد التعافي القوي في عام 2021 أعلى معدل نمو منذ أكثر من أربعة عقود، مدفوعاً بالإفراق الاستهلاكي القوي وبعض الزيادة في الصفقات الاستثمارية، مع تجاوز التجارة مستويات ما قبل الجائحة. كان هذا على الرغم من الانقطاعات المتعددة في الإمدادات للعديد من السلع والمنتجات، وتفاقم ديناميكية الجائحة في البلدان النامية منخفضة الدخل، فضلاً عن متحور "أوميكرون" سريع الانتشار والذي أطلق العنان لموجات جديدة من العدوى. ومع ذلك، كان التعافي خلال عام 2021 متفاوتاً داخل الاقتصادات. أصبح سوق العمل غير متوازن، حيث يواجه كثيرون صعوبات في العثور على وظيفة، بينما تواجه العديد من الشركات في العديد من القطاعات صعوبة في توظيف العمال. ويعكس النقص في العمال في بعض القطاعات انخفاضاً في معدلات اشتراكات القوى العاملة في معظم بلدان منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. كما لا تزال الاختلالات قائمة عبر الصناعات، حيث تستمر القطاعات التي تعتمد على التواصل بين الأشخاص مثل السفر والسياحة والترفيه في المعاناة، بينما ظل الطلب على السلع الاستهلاكية قوياً، لا سيما في الولايات المتحدة وأوروبا.

وفقاً لصندوق النقد الدولي، نما الاقتصاد العالمي بنحو 5.9% في عام 2021. ومع ذلك، تباطأ زخم النمو خاصة في الصين والولايات المتحدة وأوروبا بشكل كبير بحلول نهاية عام 2021، حيث بدأت آثار المحفزات النقدية والمالية في التراجع وظهرت اضطرابات رئيسية في سلسلة التوريد. تشكل الضغوط التضخمية المتزايدة في العديد من الاقتصادات الآن مخاطر إضافية على التعافي.



يتوقع صندوق النقد الدولي أن يتراجع الاقتصاد العالمي إلى 4.4% في عام 2022. ويعتبر الافتراض المنحرج بإزالة حزمة السياسة المالية الأمريكية "إعادة البناء بصورة أفضل" من خط الأساس، والسحب المبكر لسياسات التوفيق النقدي في بلدان متعددة، واستمرار نقص الإمدادات والاختناقات اللوجستية، من بين الأسباب لتوقع تقدير أكثر تحفظاً لعام 2022. علاوة على ذلك، في الصين، تعتبر الاضطرابات الناجمة عن الجائحة والمتعلقة بسياسة عدم التهاون بشأن جائحة كوفيد-19 والضغوط المالية الممتدة بين مطوري العقارات من الأسباب الرئيسية الأخرى لخفض معدل النمو في عام 2022. بالنظر إلى المستقبل، يتوقع صندوق النقد الدولي أن يتباطأ النمو العالمي إلى حوالي 3.8 في المائة في عام 2023.

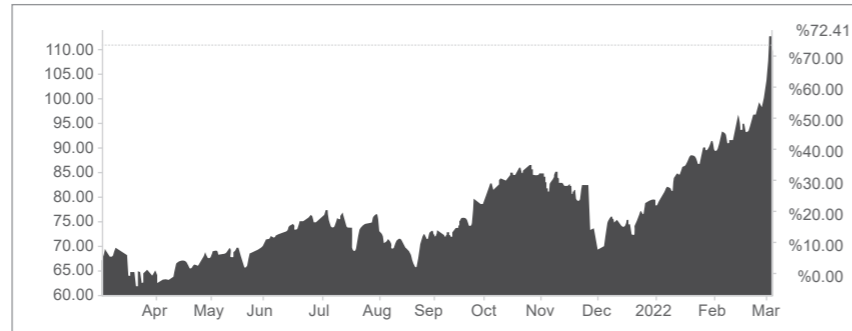
في غضون ذلك، لا يزال الانتعاش يفقد الزخم في عام 2022 مع ظهور ضغوط التضخم في معظم الاقتصادات، حيث أدت الاضطرابات في أسواق الطاقة والغذاء والسلع الأساسية إلى ارتفاع الأسعار وارتفاع أسعار الطاقة ونقص الوقود يحد من تصنيع.

### المواد الأساسية والسلع الوسيطة؛ وتنتشر الاختناقات في سلاسل الإنتاج.

أضاف الصراع الأخير بين روسيا وأوكرانيا المزيد من الوقود على النار، مما يخلق مخاطر اقتصادية كبيرة على التعافي الاقتصادي العالمي. صعقت الولايات المتحدة والقوى الأوروبية العقوبات الاقتصادية غير المسبوقة ضد روسيا، والتي حذر خبراء اقتصاديون من أنها قد تضر بالاقتصاد العالمي. من بين المستويات المتعددة للعقوبات، استهدفت واشنطن وبروكسل البنوك الروسية الكبرى، وعزلتها عن نظام SWIFT، وهو نظام المراسلة العالمي المستخدم لنقل الأموال في جميع أنحاء العالم. من المتوقع أن تؤدي هذه العقوبات والصراع الذي طال أمده إلى تعطيل إمداد العديد من السلع التي تعتبر روسيا وأوكرانيا مورديها المهمين، مما يتسبب في مزيد من الضغط على سلاسل التوريد العالمية.

من المقرر أن يتجاوز الطلب العالمي على النفط مستويات ما قبل الجائحة في عام 2022 مع انحسار المخاوف بشأن موجة فيروس كورونا الأخيرة، مما يخلق احتمالية لعام آخر "متقلب" من حيث أسعار النفط. ترتفع أسعار النفط حالياً إلى مستويات غير مسبوقة مؤخراً، بسبب الانتعاش الاقتصادي الذي أدى إلى زيادة الطلب على النفط والمنتجات القائمة على النفط. تزايد التوترات الجيوسياسية بين روسيا وأوكرانيا وزيادة عدم الاستقرار في الشرق الأوسط تعزز مناخ عدم استقرار أسواق النفط. لن تظهر الزيادة في أسعار النفط في محطات الوقود فحسب، بل ستظهر أيضاً في جميع السلع والخدمات التي يستخدمها المستهلكون. وبسبب صدمات أسعار الطاقة الجديدة، أصبح التضخم مصدر قلق عام عالمي.

### حركة أسعار النفط (خام برنت)



المصدر: <https://markets.businessinsider.com>



مناقشة الإدارة  
والتحليل

يتوقع البنك الدولي أن يتسارع النمو الاقتصادي لدولة الإمارات العربية المتحدة في عام 2022 مقارنة بعام 2021، حيث سينمو بنسبة 4.6% في عام 2022 مقابل 2.6% في عام 2021

تضمنت الأهداف الاقتصادية للدولة كذلك تحقيق عائدات اقتصادية تصل إلى 200 مليار درهم من خلال برنامج الإمارات الوطني للسكك الحديدية؛ وزيادة متحصلات برنامج القيمة المحلية المضافة من 22 مليار درهم إلى 55 مليار درهم بحلول عام 2025؛ ومضاعفة الاستثمارات الأجنبية في الدولة لتصل إلى تريليون درهم في تسع سنوات بزيادة قدرها 550 مليار درهم، كما تخطط الدولة لتحقيق زيادة سنوية في الصادرات بقيمة 45 مليار درهم إماراتي عبر 10 أسواق خارجية من خلال برنامج 10x10.

في شهر أكتوبر، وقعت وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة اتفاقيات مع 12 كيانًا صناعيًا لتشكيل "شبكة الأبطال 4.0"، والتي تهدف إلى إطلاق برنامج الثورة الصناعية الرابعة الذي تم الإعلان عنه مؤخرًا، والمعروف باسم "UAE Industry 4.0". في نوفمبر 2021، عدل رئيس الدولة الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان

أكثر من 40 قانونًا لتعزيز البيئة الاقتصادية للبلاد والبنية التحتية الاستثمارية.

درهم إماراتي  
600  
مليار

الاستثمارات المخطط لها من قبل دولة الإمارات العربية المتحدة في مجال الطاقة المتجددة لتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050

2.6%

نمو الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة على أساس سنوي في عام 2021

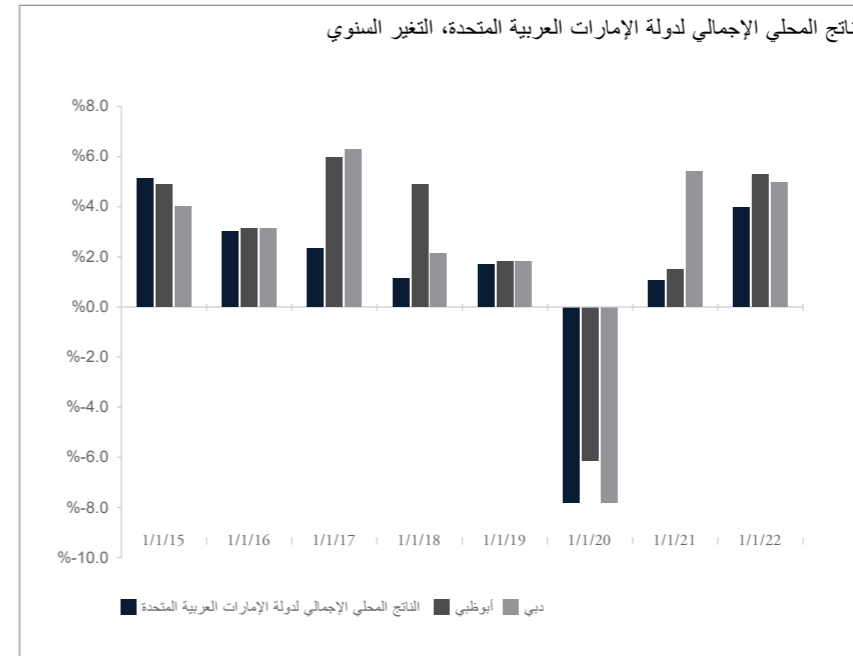


## الاقتصاد الأمريكي

سيذكر عام 2021 بمدى نجاح دولة الإمارات في مواجهة جائحة فيروس كورونا، حيث أطلقت أحد أكثر برامج التطعيم فعالية في العالم، كما سيذكر بالتدخلات الاستراتيجية والإعلانات الصادرة بشأن المشاريع الكبرى لتعزيز الأداء الاقتصادي للدولة.

وفقًا للبنك الدولي، على الرغم من الاضطرابات الناجمة عن جائحة كوفيد-19، ارتفع الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة 2.6% على أساس سنوي في عام 2021، مدعومًا بنمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 3.8% (المصدر: مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي). وبحسب البنك المركزي الإماراتي، استمر النشاط الاقتصادي في الإمارات في التعافي خلال الربع الثاني من عام 2021، حيث اقترب النمو من مستوى ما قبل الجائحة. يتوقع البنك الدولي أن يتسارع النمو الاقتصادي لدولة الإمارات العربية المتحدة في عام 2022 مقارنة بعام 2021، حيث سينمو بنسبة 4.6% في عام 2022 مقابل 2.6% في عام 2021. بالإضافة إلى ارتفاع أسعار النفط، بدأت القطاعات غير النفطية مثل السفر والسياحة والعقارات والضيافة والطيران والتصنيع في تقديم أداء أفضل في عام 2021، خاصة منذ بداية معرض إكسبو 2020 دبي، وهو قوة دافعة رئيسية للنمو الاقتصادي للبلد في الربع الأخير. وكذلك، عادت رحلات السفر من وإلى الإمارات العربية المتحدة إلى وضعها الطبيعي خلال عام 2021، حيث تعافت شركات الطيران الوطنية لدولة الإمارات العربية المتحدة أيضًا من تأثير الجائحة، وتمكنت من إعادة الرحلات إلى ما يقرب من 500 وجهة في 110 بلدان. وهذا يشير خير لقطاع السياحة والضيافة، ويدلل على مرونة اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة.

الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة، التغير السنوي



المصدر: "نايت فرانك ريسيرش"، المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة

وتضمنت الخطط الاقتصادية الرئيسية الأخرى التي أعلنت عنها حكومة الإمارات العربية المتحدة في عام 2021 استراتيجية صناعية لتعزيز مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي الوطني إلى 300 مليار درهم، مقارنة بـ 133 مليار درهم حاليًا، كما كشفت عن خطة تهدف إلى مضاعفة قيمة التجارة الخارجية إلى 3 تريليونات درهم خلال الفترة نفسها، بزيادة قدرها 1.5 تريليون درهم، مع استثمار ما يقرب من 600 مليار درهم في الطاقة المتجددة لتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050.

تضمنت العوامل المحركة لاقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة في عام 2021 ركائز متعددة، منها إطلاق استراتيجية صناعية بقيمة 300 مليار درهم، وبدء التداول في نفط مبربان الخام، وإطلاق المراحل الأولى من "مشاريع الخمسين"، إكسبو دبي 2020 وإعلان رئيس الدولة الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان عن الإصلاح التشريعي الأهم في تاريخ الدولة.

وفقًا لتقرير "نايت فرانك ريسيرش" حول "مراجعة سوق الإمارات العربية المتحدة وتوقعاتها لعام 2021"، من المتوقع مبدئيًا أن تنقسم معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي بين أبوظبي ودبي، حيث سجلت أبوظبي ودبي معدلات نمو تبلغ 1.6% و 5.4% في عام 2021، ومن المتوقع أن تتقارب إلى 5.3% و 5.0% في عام 2022 على التوالي.

مناقشة الإدارة  
والتحليل

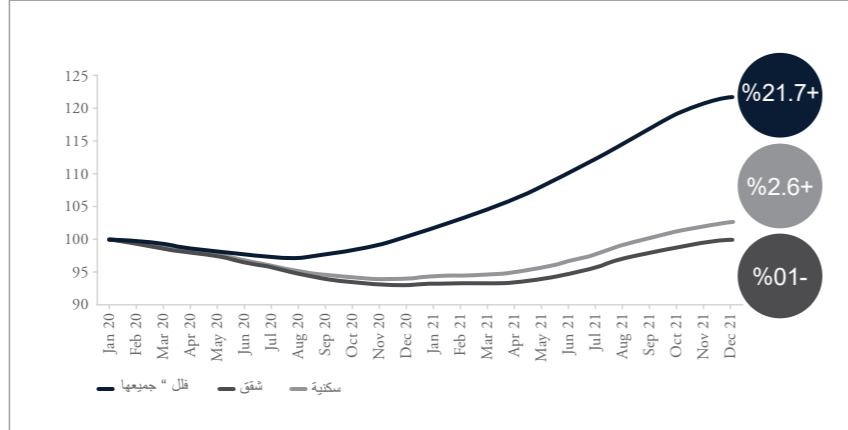
58 ألف\*

عمليات التسليم المخطط 2022  
لها في دبي (الوحدات)بناءً على التجربة السابقة، كانت عمليات\*  
التسليم الفعلية عادةً في حدود 45% إلى  
50% من عمليات التسليم المخطط لها

9 آلاف

عمليات التسليم المخطط 2022  
لها في أبو ظبي (الوحدات)

متوسط الأسعار المتداولة منذ بداية الجائحة - جميع العقارات السكنية



المصدر: نايت فرانك، ريدين

## الاقتصاد الأمريكي

## سوق العقارات السكنية في الإمارات

على الرغم من أن دبي شهدت بعض إجراءات الإغلاق الأكثر صرامة في الإمارات العربية المتحدة طوال المرحلة المبكرة من الوباء في عام 2020، إلا أن الطلب على السكن كان مرناً نسبياً في عام 2021. وفقاً لنايت فرانك كان عام 2021 عاماً قياسياً بالنسبة لدبي فيما يتعلق بالسوق السكنية. خلال عام 2021، سجلت سوق العقارات السكنية في دبي أكثر من 52000 صفقة لشقق وطلب بقيمة إجمالية 114.2 مليار درهم إماراتي، أي أكثر من الإجمالي لعامي 2019 و2020 مجتمعين. كما شهد العام أيضاً وتيرة سريعة في ارتفاع أسعار العقارات، كما هو موضح أدناه.

يشير الرقم القياسي لمبيعات المنازل البالغ 10 ملايين دولار أمريكي إلى وجود إقبال قوي على المساكن فائقة الفخامة.

المصدر: أبحاث سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة من جونز لانج لاسال | مراجعة عام 2021

## الدوافع الرئيسية وراء الأداء القوي للقطاع السكني في دبي

## لدوافع الرئيسية وراء الأداء القوي للقطاع السكني في دبي

إن شعار دبي الراسخ منذ فترة طويلة "ابني وسياتون" يتطور تدريجياً إلى فلسفة "ابني وسياتون ويبقون". يساهم هذا التغيير المهم في ديناميكية الطلب في تحقيق رؤية دبي كوجهة جذابة. يتسارع هذا التغيير الآن لوضع الإمارة في موقع أقوى بكثير من العديد من مدن اليووابات العالمية الأخرى، والتي لا تزال تجابه تبعات الجائحة.

ووفقاً لمؤسسة "نايت فرانك"، فإن كثرة المعروض المستقبلي من الوحدات في دبي قد لا يمثل خطراً سلبياً رئيسياً على توقعات السوق. بين عامي 2022 و2025، من المقرر تسليم حوالي 97000 وحدة، مما يجعل أرقام التوريد لعام 2022 وحدها أكبر عدد من عمليات استكمال المنازل الجديدة منذ عام 2009. ومع ذلك، مع النظر إلى الواقع بعين الاعتبار، فإن قدرة المطورين على التحلي بالمرونة عند المضي قدماً في مراحلهم في المخططات الرئيسية لتلائم دورات الطلب، والتأخيرات الحتمية في جداول البناء ستعني وجود معروض أكثر قابلية للإدارة لتلبية الطلب.



3

نمو الوظائف يدفع الطلب على العقارات السكنية

2

ارتفاع النشاط الاقتصادي مما تسبب في الطلب على المساحات

1

تعافي أسرع من كوفيد لكونها أكثر دول العالم تطعماً

5

يستمر التسعير في الظهور بشكل جذاب بالنسبة للطلب

5

دخول أصحاب ثروات فائقة جدد سوق دبي

4

يشير الرقم القياسي لمبيعات المنازل البالغة 10 ملايين دولار أمريكي إلى إقبال قوي على المساكن فائقة الفخامة

9

خيارات تأشيرة الإقامة الجديدة تسبب هجرة داخلية

8

نقص في المخزون السكني الفائق يقود مشاريع جديدة

7

لا يزال المخزون السكني الفاخر العادي في المتناول نسبياً

10

تحرير الأعمال مما تسبب في تكوّن شركات واستثمارات

مناقشة الإدارة  
والتحليل

يتوقع البنك الدولي أن يتسارع النمو الاقتصادي لدولة الإمارات العربية المتحدة في عام 2022 مقارنة بعام 2021، حيث سينمو بنسبة 4.6% في عام 2022 مقابل 2.6% في عام 2021

70 ألف

المصدر: أبحاث سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة من جونز لانج لاسال | مراجعة عام 2021

128 ألف

عمليات التسليم التجارية المخطط لها في أبوظبي في عام 2022 (المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر مربع)

## سوق الوحدات المكتبية في دبي

وفقاً لمؤسسة جونز لانج لاسال، يبلغ إجمالي مخزون الوحدات المكتبية في دبي حالياً ما يقرب من 9.1 مليون متر مربع من المساحات المخصصة للتأجير. وهناك عدد من المبادرات الجديدة التي تم إطلاقها لزيادة الطلب على العقارات التجارية في دبي مثل إدخال جواز سفر المنطقة الحرة الذي يسمح لشركات المنطقة الحرة بمدّ عملياتها إلى البر الرئيسي في دبي. ومن بين المناطق الحرة التي وقعت اتفاقيات مع دائرة التنمية الاقتصادية لتقديم تراخيص مزدوجة، مركز دبي المالي العالمي ومركز دبي التجاري.

العالمي وداقزا ومركز دبي للسلع المتعددة. شهد عام 2021 تدفقاً قوياً للاستفسارات من الشركات المالية والقانونية والتكنولوجية التي تتنافس على التواجد بمقراتها في دبي. ويفضل حالة عدم اليقين الناجمة عن الجائحة بشأن ظروف العمل المستقبلية والتغيرات في تفضيلات الموظفين، كان هناك زيادة في الاهتمام بخيارات المساحات المرنة مثل مراكز الأعمال المزودة بالخدمات. أعرب شاغلو الوحدات أيضاً عن اهتمامهم بمساحات مكتبية جيدة الجودة في محاولة لتقليل النفقات الرأسمالية بسبب الميزانيات المحدودة.

وفقاً لتقارير جونز لانج لاسال، تم الانتهاء من حوالي 138000 متر مربع و15000 متر مربع من المساحات المكتبية في دبي وأبوظبي على التوالي خلال عام 2021. ونتيجة لذلك، ارتفع إجمالي المخزون في دبي إلى 9.1 مليون متر مربع، وبلغ 3.9 مليون متر مربع في أبوظبي. في عام 2022، من المتوقع أن يتم تشغيل حوالي 70000 متر مربع من المساحات المكتبية في دبي وأكثر من 128000 متر مربع في العاصمة. ومع ذلك، على الرغم من المساحة الإضافية القادمة عبر الإنترنت، استمر توافر المساحات المكتبية في الانخفاض في كلتا المدينتين. بلغت معدلات الشواغر في دبي وأبوظبي 19% و26% على التوالي في الربع الأخير من عام 2021.

المصدر: أبحاث سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة من جونز لانج لاسال | مراجعة عام 2021



مناقشة الإدارة  
والتحليل

16 ألف

عمليات التسليم المخطط لها في دبي لعام 2022

1.2 ألف وحدة جاهزة

عمليات التسليم المخطط لها في  
أبوظبي لعام 2022

المصدر: بحث جونز لانج لاسال عن سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، مراجعة عام 2021



بفضل فعاليات معرض إكسبو والطلب القوي على الخدمات الترفيهية، وصل معدل الإشغال في دبي إلى 63% خلال عام 2021 - وهو ما يمثل زيادة كبيرة بعد أن كان 40% خلال الفترة المماثلة من العام الماضي.

## سوق الضيافة الإماراتي

وفقاً لمؤسسة جونز لانج لاسال، شهد قطاع الضيافة زيادة كبيرة في عام 2019 عبر المدن الرئيسية في الإمارات العربية المتحدة. فقد زاد المعروض من الغرف والشقق الفندقية في أبوظبي بنحو 1500 وحدة في عام 2021، ليصل إجمالي المعروض إلى 32000 وحدة. في دبي، وصل العدد الإجمالي للغرف والشقق الفندقية إلى حوالي 140000 وحدة. في دبي، كان تسليم 5600 وحدة في عام 2021 أقل زيادة سنوية منذ عام 2013.

وكان هذا إلى حد كبير بسبب تأثير الجائحة على السفر، مما دفع المطورين إما إلى تأخير المشاريع أو تعليقها تماماً.



ومن المتوقع دخول 16000 و1200 وحدة إضافية في دبي وأبوظبي -على التوالي- إلى السوق بحلول نهاية عام 2022.

منذ تخفيف التشريعات الخاصة بالإيجارات قصيرة الأجل في دبي، تزداد شعبية بيوت العطلات أيضاً. كما دخلت "إعمار" هذا السوق من خلال منصتها الرقمية الخاصة المسماة "Ease من إعمار"، والتي ستسمح للمالكين ضمن مشاريعها بإدراج عقاراتهم للإيجار قصير الأجل. وبهذه الطريقة، تُحدث إعمار ثورة في مستقبل الضيافة من خلال توفير تجربة لا مثيل لها حيث يمكن للزوار السكن مثل السكان المحليين أثناء زيارة المدينة.

بفضل معرض إكسبو 2020 والطلب القوي على المنتجات الترفيهية، وصل معدل الإشغال في دبي إلى 63% في عام 2021 - مسجلاً ارتفاعاً كبيراً عن نسبة الـ 40% التي حققها في الفترة المماثلة من العام الماضي. وارتفعت نسبة الإشغال في أبوظبي إلى 66% مقارنة بنسبة 60% المحققة قبل عام. وعلى الرغم من ظهور فيروس أوميكرون الجديد المتحور من فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19)، من المتوقع أن يواصل سوق الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة انتعاشه التدريجي خلال عام 2022 حيث يشهد قطاع السفر بغرض العمل والترفيه على السواء مزيداً من التحسن مع استمرار أسواق المصدر الرئيسية في الحد من القيود التي تفرضها على السفر.

## مناقشة الإدارة والتحليل

### 520 ألف

عمليات التسليم المخطط لها في دبي في عام 2022 (إجمالي المساحة المخصصة للتأجير بالمتر مربع)

### 341 ألف

عمليات التسليم المخطط لها في أبوظبي في عام 2022 (إجمالي المساحة المخصصة للتأجير بالمتر مربع)

ويكتسب نموذج التجزئة الهجين شعبية في دولة الإمارات وفي المنطقة ككل بعد تفشي الجائحة. ومع استمرار الاتجاهات الناشئة، خلال أوقات ما بعد الجائحة، في الكشف عن الحاجة إلى الابتكار الذي يتناسب مع سلوكيات المستهلك المتطورة داخل مجال التجزئة، يبدو أن نموذج التجزئة الهجين قد احتل الصدارة من حيث الشعبية بين المستهلكين الإقليميين. وتشير التقارير الأخيرة أيضاً إلى وجود زيادة هامشية في قطاع الخدمات الترفيهية والتسليية في دبي بين الربعين الثاني والثالث من عام 2021، حيث ارتفع إقبال المستهلكين على خوض التجارب الممتعة، وواصلت السلطات في دبي حرصها على ضمان أن تكون مراكز التسوق آمنة للجميع.

بالنظر إلى المستقبل، ينتعش قطاع السياحة في جميع أنحاء المنطقة ويبدو أنه سيواصل انتعاشه في عام 2022 مع تخفيف القيود المفروضة على السفر بشكل أكبر، ومن المتوقع حدوث دفعة كبيرة من برنامج التطعيم الناجح للغاية الذي طبقه دولة الإمارات العربية المتحدة.

تشير التوقعات إلى أن انتعاش قطاع السياحة وزيادة فرص العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة سيدعم نمو الإنفاق الاستهلاكي الصحي خلال الفترة ما بين 2022-2023. وهذا بدوره من شأنه أن يساعد في تحقيق طفرة في مبيعات التجزئة، والتي من المتوقع أن تعود على نطاق واسع إلى مستويات ما قبل الجائحة بحلول نهاية العام المقبل. وتوقع تقرير صدر حديثاً عن غرفة تجارة وصناعة دبي أن تصل مبيعات التجزئة في دولة الإمارات إلى 70.5 مليار دولار (259 مليار درهم) بحلول عام 2025 - بمعدل نمو سنوي يبلغ 6.6 في المائة.



### سوق التجزئة في دولة الإمارات العربية المتحدة

سيُذكر عام 2021 باعتباره العام الذي انتعش فيه اقتصاد قطاع التجزئة في دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل كبير مع استمرار ثقة المستهلك والإنفاق من جانبه في دفع هذا الانتعاش. وقد وصلت ثقة المستهلك في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى أعلى مستوى لها منذ 10 سنوات، حيث تجاوز الإنفاق الإجمالي المستويات التي شوهدت آخر مرة قبل تفشي الجائحة مع تحسن الإقبال السنوي بنسبة 18% تقريباً بين عامي 2020 و2021، حيث تشكل مراكز التسوق، في دبي ودولة الإمارات ومنطقة الخليج الأوسع نطاقاً، جزءاً من النسيج الاجتماعي، إذ لا يذهب الناس إليها للتسوق فحسب، بل بغرض التواصل الاجتماعي كذلك، وتعتبر مراكز التسوق في دبي على وجه التحديد من مناطق الجذب السياحي العالمية الرئيسية، حيث تستقبل مراكز التسوق الكبرى فيها أكثر من 80 مليون زائر سنوياً.

وفقاً لشركة نايت فرانك، أدى إضافة حوالي 205,000 متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للتأجير في قطاع التجزئة خلال عام 2021 إلى رفع إجمالي مخزون التجزئة في دبي إلى 4.4 مليون متر مربع. بينما في أبوظبي، تم إضافة ما يقرب من 100,000 متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للتأجير في قطاع التجزئة خلال عام 2021 - مما رفع إجمالي المخزون إلى 2.9 مليون متر مربع.

وقد وصلت ثقة المستهلك في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى أعلى مستوى لها منذ 10 سنوات، حيث تجاوز الإنفاق الإجمالي المستويات التي شوهدت آخر مرة قبل تفشي الجائحة مع تحسن الإقبال السنوي بنسبة 18% تقريباً بين عامي 2020 و2021.

تسلط نايت فرانك الضوء أيضاً على حقيقة أن أسواق شاعلي التجزئة في المدينتين لا تزال تعاني من بعض الضغوط. فبينما شهدت الإيجارات في مراكز التسوق الأولية والثانوية، في الربع الأخير من العام الماضي، انخفاضاً متوسطاً سنوياً بنسبة 4% في دبي و5% في أبوظبي، يسجل تجار التجزئة ارتفاعاً في الإقبال وحجم الأعمال. ويعزى ذلك إلى عوامل مختلفة، بما في ذلك نجاح برنامج التطعيم الإماراتي الذي أدى إلى تخفيف القيود، واستئناف حركة السفر العالمي وكذلك بدء فعاليات معرض إكسبو في شهر أكتوبر من عام 2021.

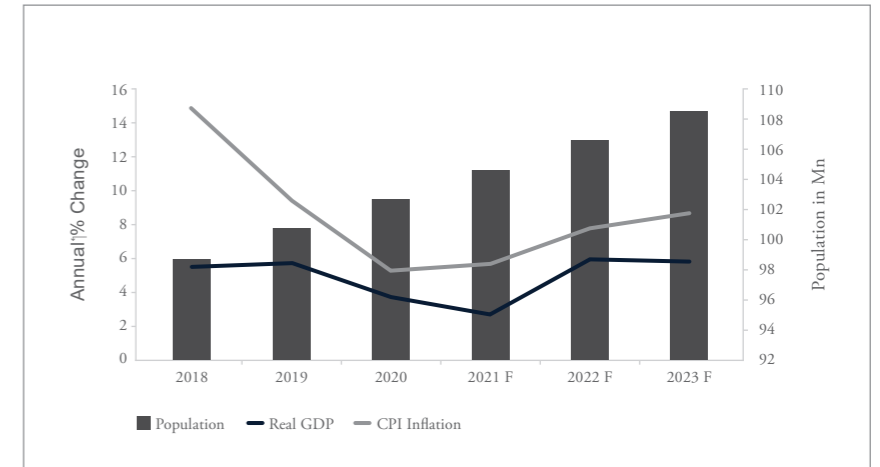


مناقشة الإدارة  
والتحليل

## مصر

يعتبر قطاع العقارات في مصر مزدهراً ويشهد نشاطاً كبيراً ولا تظهر أي بوادر تشير إلى إمكانية حدوث تباطؤ فيه، ويُعد أكثر تفوقاً من نظرائه في المنطقة، وذلك نظراً لحقيقة أن البلاد تستوعب أكثر من 100 مليون نسمة من الفئات السكانية الشابة للغاية، ولا يزال الكثير منهم لم يبدأ بعد سنواته الأولى من حيث الكسب والشراء.

اتجاه السكان والناتج المحلي الإجمالي والتضخم



يتميز الاقتصاد في البلاد كذلك ببينة مستقرة من حيث الاقتصاد الكلي، ويرجع ذلك إلى الإصلاحات الجريئة في الحاصلة في القطاع المالي والنقدي وقطاع الطاقة. فيحسب "تقرير سوق العقارات المصري" الصادر عن سافيلز، استهدفت الحكومة تحقيق إيرادات موازنة بقيمة 1.3 تريليون جنيه في السنة المالية 2020/21، بزيادة 1.1 تريليون جنيه في العام المالي السابق، وهو ما يمثل حوالي 19.2% من الناتج المحلي الإجمالي. وبلغ إجمالي الإنفاق الحكومي للسنة المالية 2019/20 حوالي 1.5 تريليون جنيه مصري، وهو ما يمثل 27.1% من الناتج المحلي الإجمالي.

## العوامل المحركة الرئيسية التي تؤثر على قطاع العقارات في الدولة:

- 1 برنامج الإصلاح الاقتصادي الناجح من جانب الحكومة
- 2 أداء الاقتصاد القوي
- 3 تعتبر العقارات تحوطاً آمناً ضد التضخم
- 4 الثقافة الشعبية التي تفضل الاستحواذ على الأصول العقارية بغرض الادخار
- 5 نشأة العاصمة الإدارية الجديدة التي تستوعب 6.5 مليون نسمة
- 6 الارتفاع المتزايد للطلب في قطاع التجزئة
- 7 نمو عدد الشركات الأجنبية التي تتدخل الأسواق في البلاد



ورغم الكم الهائل من عرض التجزئة، لا تزال هناك فرص لوضع مجموعة من مفاهيم التجزئة الجديدة والفريدة من نوعها الموجهة نحو تقديم عروض تجريبية وترفيهية.

تماشياً مع النمو الحاصل في الإنفاق الاستهلاكي، من المرجح أن يظل الطلب على مراكز البيع بالتجزئة التي تركز على المأكولات والمشروبات ومفاهيم الترفيه العائلي قوياً. ورغم الكم الهائل من عرض التجزئة، لا تزال هناك فرص لوضع مجموعة من مفاهيم التجزئة الجديدة والفريدة من نوعها الموجهة نحو تقديم عروض تجريبية وترفيهية. وبغرض المضي قدماً، قد نشهد المزيد من العرض الموجه نحو مراكز التسوق الضخمة المغلقة وشوارع التسوق المفتوحة على طراز الشوارع الأوروبية الرئيسية.

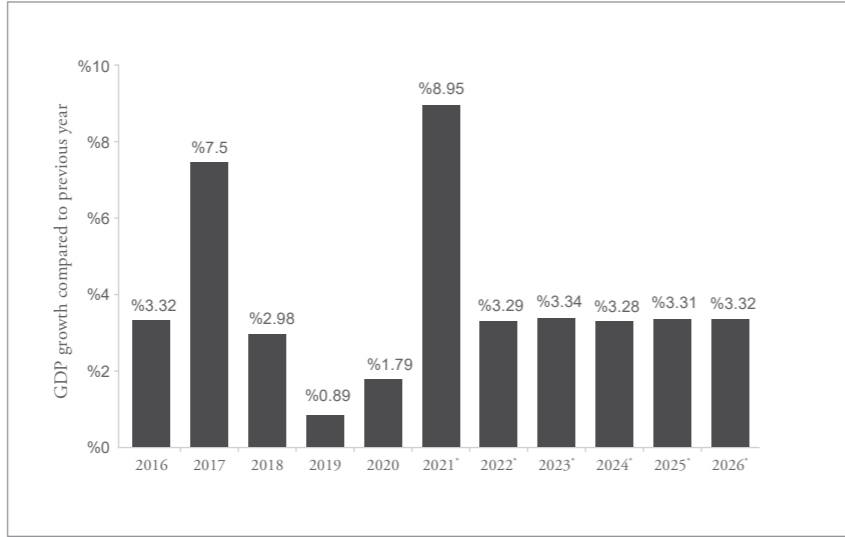
يُشكل السكان والقوى العاملة في القاهرة الكبرى المحرك الرئيسي للطلب على المساحات المكتبية في المدينة، حيث يبلغ عدد سكان القاهرة الكبرى حوالي 19 مليون نسمة ومن المتوقع أن يصل إلى 20.5 مليون نسمة بحلول عام 2025. من ناحية أخرى، تبلغ القوة العاملة في القاهرة الكبرى حوالي 6.1 مليون موظفاً، ومن المتوقع أن تصل إلى نحو 7 ملايين موظفاً بحلول عام 2025. وإلى جانب النمو السكاني، سيعمل الاستقرار السياسي والاقتصادي المستمر في مصر على جذب رؤوس الأموال والشركات الأجنبية إلى المنطقة. ومن المتوقع أن ينمو العرض المكتبي في القاهرة الكبرى إلى حوالي 4.5 مليون متر مربع بحلول عام 2025.

(المصدر: "تقرير سوق العقارات المصري" الصادر عن سافيلز).



## مناقشة الإدارة والتحليل

### اتجاه السكان والنتائج المحلي الإجمالي والتضخم



أظهر قطاع الضيافة في تركيا تحسناً في عام 2021 مع إزالة القيود المفروضة على السفر وزيادة التطعيمات، حيث تحسن قطاع السياحة بشكل ملحوظ مقارنة بالعام السابق ولكنه تخلف عن الركب خلال فترة ما قبل الجائحة. وتم تسجيل معدل الإشغال بنسبة 52% في جميع أنحاء تركيا خلال عام 2021، و55% في إسطنبول. وبلغ متوسط السعر اليومي 82 يورو في تركيا و91 يورو في إسطنبول.

### تركيا

بناءً على المعايير الاقتصادية، تُعرف تركيا بأنها سوق ناشئة واحدة من الدول الصناعية الحديثة في العالم، وذلك بعد أن حصلت على مقعد لها في مجموعة العشرين، وهي مجموعة تتألف من أهم عشرين دولة اقتصادية في العالم. وتُعدّ الأهمية الاقتصادية لتركيا بشكل جزئي إلى النمو الذي تحقّقه البلاد وبخاصة أثناء الركود المالي العالمي الأخير. وفي الوقت الذي تكافح فيه البلدان في جميع أنحاء العالم من أجل النمو، ناهيك عن الحفاظ على اقتصاد متوازن، شهدت تركيا نسبة عالية إلى حد ما من نمو الناتج المحلي الإجمالي سنوياً.

بلغت المبيعات السكنية في تركيا 1.49 مليون وحدة، محطة رقمًا قياسيًا آخر في السنوات العشر الماضية على الرغم من الجائحة وضغط التضخم وتقلبات سعر الصرف.

فيما يتعلق بالقطاع السكني في عام 2021، بلغ إجمالي المبيعات في تركيا 1.49 مليون وحدة، محطة بذلك رقمًا قياسيًا آخر في السنوات العشر الماضية على الرغم من التأثير المستمر الناجم عن الجائحة والضغط الحاصل بسبب التضخم والتقلبات في سعر الصرف. وأظهرت مبيعات الوحدات السكنية المرهونة انخفاضًا ملحوظًا بنسبة 48.6% على أساس سنوي لتصل إلى 294,530 وحدة. ومن ناحية أخرى، ارتفعت المبيعات للأجانب بنسبة 43.5% لتصل إلى 58,576 وحدة، حيث تحتل إسطنبول المرتبة الأولى مرة أخرى بالتوازي مع إجمالي مبيعات الوحدات السكنية.

وفقًا لشركة كوشمان آند وكفيلد، ظل العرض الإجمالي في قطاع المكاتب في تركيا عند 6.46 مليون متر مربع بحلول نهاية عام 2021. وتحول الطلب المحتجز إلى معاملات في الربع الأخير من عام 2021، بينما وصل التملك الكامل إلى حوالي 123,553 متر مربع في الربع الرابع، ليصل المجموع إلى 304,507 مترًا مربعًا في عام 2021. وخلال العام، شرعت العديد من الشركات في نظام العمل عن بُعد في النصف الأول من العام، وسرعان ما تكيفت مع نموذج العمل المختلط في النصف الثاني وعادت إلى العمل المكتبي إلى حد كبير.

بالنظر إلى قطاع التجزئة، تسببت المتحورات الجديدة لفيروس كوفيد-19 والزيادة الحاصلة في عدد الحالات المصابة في إثارة القلق خلال النصف الثاني من عام 2021 ولكنها لم تؤثر على قطاع التجزئة المادي بالقدر المتوقع. وفي نوفمبر 2021، عندما ظهرت متحورات جديدة لفيروس كوفيد-19 وزاد عدد الحالات، كان هناك انخفاض بنسبة 6.25% في مؤشر الإقبال مقارنة بالشهر السابق. ومع ذلك، تم تسجيل زيادة قدرها 38.9% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق. وخلال الربع الأخير من عام 2021، دخل عرض جديد بمساحة 282,000 متر مربع إلى السوق من خلال 6 مراكز تسوق جديدة. وعليه، بلغ دخول المعروض من مراكز التسوق 324,644 متر مربع في عام 2021، بزيادة قدرها 5% مقارنة بالعام السابق. كما بلغ إجمالي المعروض 13.8 مليون متر مربع من خلال 439 مركز تسوق.



## مناقشة الإدارة والتحليل

### الهند

وفقاً لصندوق النقد الدولي، يعتبر اقتصاد الهند مهياً للانعاش بعد تعرضه لموجة ثانية من إصابات كوفيد-19 في عام 2021 والتي أدت إلى فرض مزيد من القيود على النشاط وتسببت في تكبد خسائر فادحة لشعبها. وقدمت المجموعة الواسعة من الاستجابات المالية والنقدية والصحية التي قامت بها الهند لتخطي الأزمة الدعم اللازم لتعافيها، كما تساعد، جنباً إلى جنب مع الإصلاحات الاقتصادية، في التخفيف من الآثار السلبية طويلة الأمد الناجمة عن الأزمة.

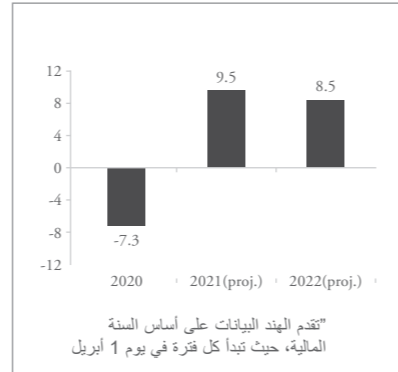
# 48 مليار دولار

المبلغ الذي من المتوقع أن تجمعته الشركات الهندية من خلال صناديق الاستثمار في البنية التحتية والعقارات في عام 2022، وفقاً لوكالة أي سي آر آيه

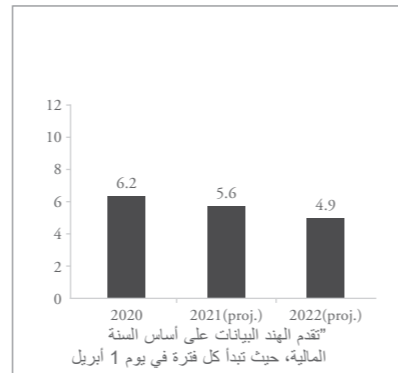


ومن المتوقع أن يصل حجم سوق العقارات في الهند إلى تريليون دولار أمريكي بحلول عام 2030، ارتفاعاً من 200 مليار دولار أمريكي المحققة في عام 2021 وأن يساهم بنسبة 13% في الناتج المحلي الإجمالي للبلاد بحلول عام 2025.

#### نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي (%)



#### المصدر: صندوق النقد الدولي (Inflation) (percent) التضخم (%)



#### المصدر: صندوق النقد الدولي

يعد قطاع العقارات في الهند ثاني أعلى مصدر لفرص العمل بعد قطاع الزراعة. وفقاً للتقارير الصادرة عن مؤسسة حقوق ملكية العلامة التجارية الهندية (IBEF)، سينمو سوق العقارات بحلول عام 2040 إلى 9.30 مليار دولار أمريكي زيادة من 1.72 مليار دولار أمريكي المحققة عام 2019. ومن المتوقع أن يصل حجم سوق العقارات في الهند إلى تريليون دولار أمريكي بحلول عام 2030، ارتفاعاً من 200 مليار دولار أمريكي المحققة في عام 2021 وأن يساهم بنسبة 13% في الناتج المحلي الإجمالي للبلاد بحلول عام 2025. وتنمو قطاعات التجزئة والضيافة والعقارات التجارية بشكل ملحوظ، مما يوفر البنية التحتية التي تشتمل الحاجة إليها من أجل تلبية احتياجات الهند المتزايدة.

اتخذت حكومة الهند، جنباً إلى جنب مع حكومات الدول المعنية، العديد من المبادرات التي ترمي إلى تشجيع التنمية في هذا القطاع. ويُعد مشروع المدينة الذكية، مع وجود خطة لبناء 100 مدينة ذكية، فرصة متميزة للشركات العقارية. منح مجلس الأوراق المالية والبورصة الهندي (SEBI) موافقته على إنشاء منصة صناديق الاستثمارات العقارية (REIT)، والتي ستسمح لجميع أنواع المستثمرين بالاستثمار في سوق العقارات الهندي، كما سيعمل على خلق فرصة بقيمة 19.65 مليار دولار أمريكي في السوق الهندي خلال السنوات القادمة. علاوة على ذلك، من المتوقع أن ينمو القطاع السكني بشكل كبير، حيث تهدف الحكومة المركزية إلى بناء 20 مليون منزل بأسعار معقولة في المناطق الحضرية في جميع أنحاء البلاد بحلول عام 2022، وذلك في إطار مبادرة "برادمان مانترتي أواس يوجانا (PMAY) الطموحة التابعة لوزارة الإسكان والشؤون الحضرية. ومن المقرر أن يؤدي النمو المتوقع في عدد الوحدات السكنية في المناطق الحضرية إلى زيادة الطلب على المساحات المكتبية التجارية والمخصصة لقطاع التجزئة

التجارية بشكل ملحوظ، مما يوفر البنية التحتية التي تشتمل الحاجة إليها من أجل تلبية احتياجات الهند المتزايدة.

شهد قطاع العقارات الهندي نمواً كبيراً في الآونة الأخيرة مع ارتفاع الطلب على المساحات المكتبية والسكنية على السواء. وفقاً لوكالة كولينرز إنديا العاملة في مجال الخدمات الاستشارية العقارية، من المتوقع أن تزداد الاستثمارات المؤسسية في قطاع العقارات الهندي، مدفوعة باهتمام المستثمرين المتزايد نحو الحصول على تقييمات جذابة في خضم تفشي الجائحة.

وفقاً لتقديرات وكالة أي سي آر آيه، من المتوقع أن تجمع الشركات الهندية < 48 مليار دولار أمريكي من خلال صناديق الاستثمار في البنية التحتية والعقارات في عام 2022، مقارنة بالأموال المجمعة التي بلغت حتى الآن 29 مليار دولار أمريكي. وبحسب ما نشرته جونز لانغ لاسال إنديا، بلغ صافي استيعاب المكاتب في الهند 5.85 مليون قدم مربع خلال الربع الثالث من عام 2021، بزيادة 8% سنوياً في المدن الرئيسية. وتمثل ثلاث مدن - دلهي-إن سي آر ومومباي وبيون - ما يقرب من 62% من إجمالي الأحجام المسجلة في الفصل السنوي. وخلال الفترة من 2021 إلى 2222، من المتوقع أن تسجل المساحات التجارية استثمارات متزايدة.

وفقاً لقمّة إيكونوميك تايمز للتطوير الإسكاني، يتم بناء حوالي 3 منازل لكل 1,000 شخص سنوياً مقارنة بمعدل البناء المطلوب البالغ خمسة منازل لكل 1,000 نسمة. ويقدر النقص الحالي في المساكن بالمناطق الحضرية بحوالي 10 ملايين وحدة. وتقتضي الحاجة إلى توفير 25 مليون وحدة سكنية إضافية بأسعار معقولة بحلول عام 2030 حتى يمكن تلبية النمو الحاصل في عدد سكان المناطق الحضرية في البلاد.



## مناقشة الإدارة والتحليل



على مر السنين، أرسيت شركة إعمار العقارية مكانتها كشريك التطوير العقاري المفضل في أسواق متعددة. حيث تشتهر الشركة بجودتها العالية وجدول تسليمها المتسق. فقد مكنتها مصداقيتها من الدخول في شراكات مع الكيانات الحكومية ذات الصلة، مما أتاح للشركة الوصول إلى الأراضي المرغوبة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة باستخدام نموذج حيازة الأراضي الذي يتطلب الحد الأدنى من المدفوعات النقدية

### المقدمة.

كما تتميز محافظة إعمار العقارية بتنوعها الاستراتيجي من خلال فئات الأصول والمناطق الجغرافية. فقد حققت الشركة نمواً ثابتاً في بيئات السوق الصعبة. ويمكن عزو هذا النجاح إلى مزيج الأعمال المفيد لشركة إعمار، حيث توفر خبرة التطوير العقاري للشركة إمكانات إيجابية كبيرة مدعومة بالأعمال التجارية المتزايدة باستمرار والمدرة للإيرادات

### نظرة عامة على الشركة

#### مقدمة عن الشركة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع، المدرجة في سوق دبي المالي، هي شركة عالمية تعمل في مجال التطوير العقاري وتوفير خدمات أنماط الحياة المتميزة، وتحظى بحضور كبير وقوي في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وآسيا. تعتبر "إعمار" إحدى أكبر الشركات العقارية في العالم، وتمتلك مصرفاً عقارياً يمتلك حوالي 1.7 مليار قدم مربع في الإمارات العربية المتحدة والأسواق الدولية الرئيسية.

# <45%

تأتي من إجمالي الإيرادات التي تحققها شركة إعمار من مراكز التسوق وقطاعات التجزئة والضيافة والترفيه والشركات التابعة الدولية.

تعتبر شركة إعمار العقارية من بين أكبر الشركات العاملة في مجال تطوير المخططات الرئيسية في دولة الإمارات العربية المتحدة وتعتز كثيراً بدورها في تحويل وضع دبي على مدار 24 عاماً الماضية.

مناقشة الإدارة  
والتحليل

سجلت شركة إعمار العقارية ش.م.ع أعلى إيرادات سجلتها الشركة على الإطلاق منذ تأسيسها في عام 1997، مسجلةً مبلغ 28.270 مليار درهم إماراتي (7.697 مليار دولار أمريكي) خلال عام 2021.

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين: تحققت الزيادة على أساس سنوي بنسبة 76% في أرباح الشركة قبل احتساب الفوائد والضرائب نتيجة للزيادة القياسية المتحققة في الإيرادات بالإضافة إلى الرقابة على النفقات وإدارتها بحكمة. كما أن هذه الزيادة في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين مدعومة بحصة أعلى من الأرباح من الكيانات الشريكة.

**إجمالي الأرباح:** كانت الزيادة السنوية في إجمالي أرباح المجموعة بنسبة 80% نتيجة للزيادة القياسية في الإيرادات. على خلفية ارتفاع مبيعات قطع الأراضي؛ وزيادة الإيرادات الناتجة عن أعمال مراكز التسوق الخاصة بالشركة، كما أدى هذا التغيير في مزيج الإيرادات إلى حدوث تحسن ملحوظ في الهوامش الإجمالية بنحو 42% مقارنةً بنحو 36% خلال عام 2020.

## التحليل المالي الموحد لعام 2021

**الإيرادات:** سجلت شركة إعمار العقارية ش.م.ع، ارتفاعاً بنسبة 57% على أساس سنوي، وهي أعلى إيرادات سجلتها الشركة على الإطلاق منذ تأسيسها في عام 1997، مسجلةً 28.270 مليار درهم إماراتي (7.697 مليار دولار أمريكي) لعام 2021. وقد تحقق هذا الإنجاز القياسي نتيجة تحقيق مبلغ 27.517 مليار درهم إماراتي (7.492 مليار دولار أمريكي) من مبيعات العقارات المحلية خلال عام 2021، وهو نمو مطرد بلغت نسبته 335% مقارنةً بعام 2020؛ وعن طريق تسجيل أعلى مبيعات عقارية إجمالية بلغت قيمتها 33.762 مليار درهم إماراتي (9.192 مليار دولار أمريكي) (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفافية التطوير المشترك غير الموحدة)، أكثر من 3 أضعاف مبيعات العقارات خلال الفترة نفسها من عام 2020. وتحقق هذا الأداء غير المسبوق بفضل العديد من المبادرات التي أطلقتها حكومة الإمارات العربية المتحدة منذ بداية الجائحة، فضلاً عن أساسيات سوق العقارات القوية والتقدم الكبير المحرز في البناء خلال العام؛ فقد استمرت الثقة في علامة إعمار التجارية من قبل المستثمرين النهائيين والمستثمرين العقارين على حد سواء. وجرى استكمال ذلك من خلال الأداء القوي الذي حققته أعمال التطوير العقاري الدولية لشركة إعمار، وكذلك من خلال انتعاش عائدات الشركة المتكررة من مراكز التسوق وأعمال الضيافة.

نظرة عامة على الشؤون المالية لعام 2021

نظرة عامة على النتائج الموحدة لعام 2021

الملخص المالي

النسبة المئوية للتغيير	2020	2021	مليون درهم إماراتي
			الإيرادات
	17,959	28,270	
	6,533	11,751	الربح الإجمالي
			نسبة هامش الربح الإجمالي
	36.4%	41.6%	
	5,296	9,343	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين
	29.5%	33.0%	هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (%)
	2,806	5,717	إجمالي الأرباح بعد الضرائب (PAT)
	15.6%	20.2%	هامش إجمالي الأرباح بعد الضرائب (%)
	2,109	3,800	إجمالي الأرباح بعد الضرائب المستحق للملاك
	11.7%	13.4%	هامش الأرباح (%)

مؤشرات الأداء الرئيسية الموحدة الهامة لعام 2021

نحو  
**33.8**  
مليار درهم  
إجمالي مبيعات العقارات  
(بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة غير الموحدة واتفافية التنمية المشتركة)

نحو  
**28.3**  
مليار درهم  
إيرادات

نحو  
**9.3**  
مليار درهم  
الأرباح قبل الفوائد والضرائب  
والاستهلاك وإطفاء الدين

27%

الإيرادات المتكررة

50%

المعدل الافتراضي  
لقائمة المبيعات

1%

نسبة الأرباح قبل الفوائد والضريبة  
والاستهلاك وإطفاء الدين المتكررةنحو  
**6.2**  
مليار درهم إماراتي  
مبيعات العقارات الدولية  
(زيادة بنسبة 36% مقارنة بعام 2020)نحو  
**5.7**  
مليار درهم  
صافي الأرباحنحو  
**101**  
مليار  
عدد الزوار في إعمار مولز  
(ارتفاع بنسبة 33% من 76 مليون في 2020)

## مناقشة الإدارة والتحليل

**صافي الأرباح:** أعلنت إعمار عن صافي أرباح منسوبة إلى أصحابها بقيمة 3.800 مليار درهم إماراتي (1.035 مليار دولار أمريكي) لعام 2021، مقارنة بصافي 2.109 مليار درهم إماراتي (574 مليون دولار أمريكي) في عام 2020، مسجلة نمواً سنوياً بنسبة 80%.

### التحليل المالي التقسيمي لعام 2021

#### الأداء المالي للتطوير العقاري بشركة إعمار

**مبيعات العقارات والإيرادات:** خلال عام 2021، حققت إعمار أعلى معدل للمبيعات العقارية على الإطلاق من خلال شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (سوق دبي المالي: EMAARDEV)، شركة تطوير العقارات المبنية لبيعها في الإمارات العربية المتحدة، في دبي، محققة زيادة بنسبة 335% لتصل إلى 27.440 مليار درهم (7.471 مليار دولار أمريكي) (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة) مقارنة بعام 2020 مدفوعة بانتعاش قوي في سوق العقارات في دبي. حققت شركة إعمار للتطوير إيرادات بلغت 15.602 مليار درهم إماراتي (4.248 مليار دولار أمريكي) بمعدل ارتفاع قدره 60% مقارنة بعام 2020.

**إجمالي الربح:** جاءت الزيادة في إجمالي أرباح شركة إعمار للتطوير مدفوعةً بزيادة الإيرادات، فضلاً عن زيادة في هوامش الربح. وكان هذا مدفوعاً بمبيعات العقارات القوية في القطاعات المتميزة مثل قطع الأراضي ومنازل الأسرة الواحدة والشقق الفاخرة، مع وجود هوامش أفضل، مما أدى إلى ارتفاع إجمالي الأرباح، الذي ارتفع بنسبة 65% محققاً 5.735 مليار درهم إماراتي (1.561 مليار دولار أمريكي) خلال عام 2021، مقارنة بـ 3.478 مليار درهم إماراتي (947 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020.

#### الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين:

ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين لشركة إعمار للتطوير بشكل كبير بسبب نمو الإيرادات والرقابة القوية على النفقات، والتي تحققت من خلال تطبيق تدابير صارمة للتحكم في التكاليف. وارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين لشركة إعمار للتطوير بنسبة 89% لتصل إلى 4.389 مليار درهم إماراتي (1.195 مليار دولار أمريكي) خلال عام 2021، مقارنة بـ 2.318 مليار درهم إماراتي (631 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020.

**صافي الربح المنسوب إلى الملاك:** ارتفع صافي الأرباح بنسبة 96% خلال عام 2021 إلى 3.244 مليار درهم إماراتي (883 مليون دولار أمريكي)، مقارنة بصافي أرباح قدره 1.657 مليار درهم إماراتي (451 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020.

# 335%

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

# 65%

النمو السنوي في إجمالي الأرباح لشركة إعمار للتطوير

# 89%

زيادة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين على أساس سنوي بالنسبة لشركة إعمار للتطوير

# 96%

نمو صافي أرباح شركة إعمار للتطوير على أساس سنوي

#### الأداء المالي للعمليات الدولية

**الإيرادات:** ارتفعت إيرادات الشركة من التطوير العقاري في أعمالها الدولية خلال عام 2021، بقيادة شركة إعمار مصر للتطوير العقاري ش.م.م (البورصة المصرية: EMFD)، مصر. وقد تم استكمال ذلك من خلال أعمال التطوير العقاري الدولية للشركة في العديد من البلدان الأخرى. حيث نمت الإيرادات المتحققة من العمليات الدولية بنسبة 66% لتصل إلى 5.096 مليار درهم إماراتي (1.387 مليار دولار أمريكي)، مقارنة بالعام المالي السابق.

**إجمالي الأرباح:** تُعزى الزيادة في إجمالي أرباح العمليات الدولية إلى زيادة الإيرادات، فضلاً عن زيادة هوامش الأرباح من التغيير في مزيج الإيرادات. ومن ثم بلغ إجمالي الأرباح لعام 2021 مبلغ 1.084 مليار درهم إماراتي (295 مليون دولار أمريكي).

**الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين:** زادت مساهمة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين للعمليات الدولية بشكل كبير بسبب الزيادة في الإيرادات والرقابة الكبيرة على النفقات. وبالتالي بلغت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين لعام 2021 مبلغ 283 مليون درهم إماراتي (77 مليون دولار أمريكي)، مقابل خسارة قدرها 707 مليون درهم إماراتي (192 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020.

# 36%

نمو مبيعات العقارات في عام 2021 مقارنة بعام 2020

# 66%

نمو الإيرادات مقارنة بالسنة المالية السابقة

معدل النمو السنوي المركب محسوب خلال الفترة من 2017 حتى 2021 \*

ارتفعت إيرادات أعمال مراكز التسوق بنسبة |44% على أساس سنوي من 3.409 مليار درهم (928 مليون دولار أمريكي) في عام 2020 إلى 4.900 مليار درهم إماراتي (1.334 مليار دولار أمريكي) في عام 2021.

# 75.8%

ارتفاع هامش الربح التشغيلي قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين باستثناء نمشي

# 3,447

مليون درهم

اجمالي دخل الإيجار السنوي في عام 2021 باستثناء نمشي

# 21%

سنوي مركب قدره \*

نمو متعدد القنوات من خلال إيرادات معدل نمو سنوي

# 21%

سنوي مركب قدره \*

\* معدل النمو السنوي المركب محسوب خلال الفترة من 2017 حتى 2021

#### أعمال إعمار مولز

**الإيرادات:** ارتفعت إيرادات أعمال مراكز التسوق بنسبة 42% على أساس سنوي من 3.507 مليار درهم إماراتي (955 مليون دولار أمريكي) في 2020 لتصل إلى 4.988 مليار درهم (1.358 مليار دولار أمريكي) في عام 2021، بفضل الانتعاش العام في مبيعات التجزئة للمستأجرين عبر أصول مراكز التسوق ومساهمة المبيعات المتزايدة من نمشي، وهي شركة تابعة للتجارة الإلكترونية تابعة للمراكز التجارية.

**إجمالي الأرباح:** وقع ارتفاع إجمالي أرباح مراكز التسوق من 2.375 مليار درهم إماراتي (647 مليون دولار أمريكي) في عام 2020 إلى 3.594 مليار درهم إماراتي (978 مليون دولار أمريكي) في 2021 مدفوعاً بالزيادة في الإيرادات.

**الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين:** ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (EBITDA) في مراكز التسوق بشكل كبير نتيجة ارتفاع إجمالي الربح الذي يكمله التحكم في التكلفة والمصروفات. نمت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين لعام 2021 بنسبة 87% لتسجل 2.559 مليار درهم إماراتي (697 مليون دولار أمريكي) مقابل 1.370 مليار درهم إماراتي (373 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020.

**صافي الأرباح:** ارتفع صافي الأرباح بنسبة 160% خلال عام 2021 إلى 1.832 مليار درهم إماراتي (499 مليون دولار أمريكي)، مقارنة بصافي أرباح قدره 704 مليون درهم إماراتي (192 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020.

مناقشة الإدارة  
والتحليل

إعمار للضيافة

**الإيرادات:** زادت الإيرادات المتأتبة من قطاع الضيافة بنسبة 74% على أساس سنوي من 819 مليون درهم إماراتي (223 مليون دولار أمريكي) في عام 2020 إلى 1.427 مليار درهم إماراتي (389 مليون دولار أمريكي) في عام 2021، وذلك بفضل الانتعاش العام الحاصل في قطاع السفر والضيافة في دبي المدعوم بالاتجاه القوي لخدمات الإقامة (ستايبكيشن) المحلية. سجلت فنادقنا متوسط إشغال بلغت نسبته 66% في الإمارات العربية المتحدة مع نمو كبير في متوسط السعر اليومي (ADR) مقارنةً بعام 2020.

**إجمالي الأرباح:** وتعزى الزيادة في إجمالي ربح الشركة إلى تعاضم الإيرادات، فضلاً عن زيادة هامش الربح من المنحدرات الكبيرة في النفقات التشغيلية كنتيجة لمبادرات

\* بما فيها روف سيتي ووك.

مختلفة، مما أدى إلى نمو إجمالي الربح بنسبة 138% من 287 مليون درهم (78 مليون دولار أمريكي) في عام 2020 إلى 684 مليون درهم (186 مليون دولار أمريكي) في عام 2021.

**الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين:** نمت أرباح الشركة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بنسبة 162% لتصل إلى 544 مليون درهم إماراتي (148 مليون دولار أمريكي) مقابل 208 مليون درهم إماراتي (57 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020 نتيجة للزيادة في إجمالي تدفق الأرباح والرقابة على النفقات العامة.

**صافي الأرباح:** ارتفع صافي الأرباح من أعمال الضيافة بشكل ملحوظ بنسبة 211% ليسجل 235 مليون درهم إماراتي (64 مليون دولار أمريكي)، مقارنةً بصافي خسائر بقيمة 212 مليون درهم إماراتي (58 مليون درهم إماراتي) خلال عام 2020.

74%

نمو الإيرادات السنوية لأعمال الضيافة

162%

نمو الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين السنوية لأعمال الضيافة

66%

أفضل من متوسط إشغال السوق

211%

نمو صافي الربح على أساس سنوي

## الأوراق المالية الصادرة عام 2021

**بيع الصكوك الإسلامية:** في يوليو 2021، أكملت شركة إعمار إصدار صكوك إسلامية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي (1.837 مليار درهم إماراتي) بسعر عائد مغزى بنسبة 3.7%. ومن ثم عكست عملية البيع الناجحة لهذه السندات ثقة المستثمرين المستمرة في شركة إعمار العقارية.

**شطب إعمار مولز ودمجها مع شركة إعمار العقارية:** خلال شهر نوفمبر 2021، أكملت إعمار دمج إعمار مولز ش.م.ع مع إعمار من خلال إصدار وتخصيص 0.51 سهم جديد من إعمار مقابل كل سهم يملكه مساهمون لهم حصص غير مسيطرة في إعمار مولز. في 22 نوفمبر 2021 وبعد الحصول على

الموافقات المطلوبة من السلطات المعنية، أصدرت إعمار 1,020,000,000 سهم جديد للمساهمين أصحاب الحصص غير المسيطرة في إعمار مولز. بعد ذلك، تم شطب "إعمار مولز" من سوق دبي المالي، وتم نقل أصول "إعمار مولز" وحقوقها وخصومها وأعمالها إلى شركة إعمار مولز مانجمنت ش. ذ.م.م، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة إعمار العقارية

لأنشطة الترفيهية والتأجير التجاري والأعمال الأخرى

44%

نمو الإيرادات السنوية لأعمال الترفيه والتأجير

**الإيرادات:** زادت الإيرادات من الأنشطة الترفيهية والتأجير التجاري والأعمال الأخرى بنسبة 44% على أساس سنوي مقارنةً بـ 801 مليون درهم إماراتي (218 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020 لتسجل 1,157 مليون درهم إماراتي (315 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2021، وذلك بفضل الانتعاش العام في الإقبال على أماكن الترفيه لدينا والطلب المكبوت على مساحات التأجير التجاري.

**إجمالي الأرباح:** مدفوعاً بزيادة الإيرادات، نما إجمالي الأرباح بنسبة 73% مقارنةً بـ 379 مليون درهم إماراتي (103 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020 ليسجل 654 مليون درهم إماراتي (178 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2021.

73%

نمو إجمالي الربح السنوي لأعمال الترفيه والتأجير

**الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين:** سجلت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين لعام 2021 مبلغ 1.568 مليار درهم إماراتي (427 مليون دولار أمريكي) مقارنةً بـ 2.107 مليار درهم إماراتي (574 مليون دولار أمريكي) خلال عام 2020. تضمنت السنة المالية 2020 مكاسب من بيع أعمال التبريد في وسط المدينة بقيمة 2.197 مليار درهم إماراتي (598 مليون دولار أمريكي).



## مناقشة الإدارة والتحليل

نظرة عامة على الأداء التشغيلي لشركة إعمار العقارية لعام 2021

حوالي 10,000 وحدة

الوحدات المسلمة في عام 2021 (بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة)

~92%

إشغال دبي مول

نحو

1.54 مليار درهم إماراتي

مبيعات التجارة الإلكترونية في نمشي

حوالي 35,000 وحدة قيد الإنشاء سيتم تسليمها في السنوات الأربع القادمة (بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة)

7,100 مفتاح

فندق كيز

نحو 1.7 مليار قدم مربع

مساحة الأراضي في البلدان الرئيسية

نحو ~46.1 مليار

تراكم إيرادات يجب الاعتراف به على مدى 3-4 سنوات القادمة (بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة)

~66%

معدلات متوسط إشغال الفنادق (بما في ذلك الفنادق المدارة)

### الأداء التشغيلي حسب الأعمال لعام 2021

إعمار للتطوير

تتولى شركة إعمار للتطوير ش.م.ع.، وهي شركة تابعة مملوكة بالأغلبية لشركة إعمار والتي تم إدراجها في سوق دبي المالي منذ نوفمبر 2017، قيادة أعمال البناء بغرض البيع في الإمارات العربية المتحدة. بصفتها المطور الرئيسي للمخطط الرئيسي في دبي، سلم هذا القسم أكثر من 52,000 وحدة سكنية منذ عام 2002 (بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة). وتمتلك إعمار حاليًا مجموعة أراضي تبلغ مساحتها 331 مليون قدم مربع في الإمارات العربية المتحدة، وقد نجح السوق في استيعاب 95% من مشاريع إعمار قيد الإنشاء في الإمارات العربية المتحدة. كما نجحت الشركة في تعزيز مصداقيتها من خلال إقامة شراكات طويلة الأمد مع الكيانات الحكومية ذات الصلة

#### الأهداف الاستراتيجية المستقبلية لأعمال تطوير إعمار

1	الاستفادة من مشاريع التطوير المجتمعية الرئيسية الحالية من أجل إطلاق مشاريع جديدة
2	توفير تجربة "مدينة داخل مدينة" للعملاء المميزين
3	ابتكارات المنتجات
4	التسويق للعملاء الدوليين
5	التنفيذ والتسليم بتخطيط جيد
6	الوصول إلى الأراضي المتميزة من خلال المشاريع المشتركة/اتفاقية التطوير المشترك مع الكيانات الحكومية ذات الصلة
7	توسيع علامة إعمار التجارية وتغلغلها في الأسواق الحالية والجديدة على المدى الطويل
8	العائد على رأس المال التراكمي - رأس مال أقل (الحد الأدنى من النفقات النقدية الفورية لشراء الأرض)
9	كسب حصة أرباح التطوير العقاري ورسوم إدارة المشروع
10	النقد المحفوظ لاستخدامه في الشراء الحكيم للأراضي الرئيسية

وتمتلك إعمار حاليًا مجموعة أراضي تبلغ مساحتها 331 مليون قدم مربع في الإمارات العربية المتحدة، وحوالي 95% من مشاريع إعمار قيد الإنشاء في الإمارات العربية المتحدة تم بنجاح

~4,700

الوحدات المسلمة في عام 2021 (بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة)

نحو 331 مليون

البنك العقاري (بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة)

نحو

27.4 مليار درهم

أعلى مبيعات على الإطلاق للعقارات في عام 2021 (بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة)

~24,500

وحدات سكنية قيد الإنشاء (بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة)

نحو

~28.6 مليار درهم

الإيرادات المتركمة التي يتم الاعتراف بها على مدى الـ 3-4 سنوات القادمة

(بما في ذلك الأرقام المتعلقة بالمشاريع المشتركة واتفاقية التطوير المشترك غير الموحدة)

## مناقشة الإدارة والتحليل

حققت أعمال إعمار الدولية إيرادات بلغت 5.096 مليار درهم (1.387 مليار دولار أمريكي) حيث نمت بنسبة 66% مقارنة بعام 2020 وهو ما يمثل 18% من إجمالي إيرادات إعمار.

### إعمار الدولية

تنشط أعمال إعمار الدولية في 10 دول مستهدفة عالية النمو، حيث قامت بتسليم حوالي 30,000 وحدة سكنية منذ إنشائها. تمتلك الشركة حوالي 1.3 مليار قدم مربع في البنوك العقارية في الدول الرئيسية عالميًا.

حققت الشركة، خلال عام 2021، مستوى مبيعات إجمالي بلغت نسبته 91% من الوحدات التي تم إصدارها في عملياتها الدولية. واصلت عمليات إعمار الدولية بقيادة عملياتها في مصر، تحسين نتائجها التشغيلية و

سجلت مبيعات عقارية بقيمة 6.244 مليار درهم إماراتي (1.700 مليار دولار أمريكي) في عام 2021، مقارنة بمبلغ 4.581 مليار درهم إماراتي (1.247 مليار دولار أمريكي) في عام 2020، بزيادة تزيد عن 36%. وهذا يسلط الضوء على الانتعاش الإيجابي لسوق العقارات بالإضافة إلى الاهتمام الكبير بعمليات إعمار الدولية، مما جعل إعمار تصبح مطورًا رئيسيًا موثوقًا به في الأسواق العالمية.

حققت أعمال إعمار الدولية إيرادات بلغت 5.096 مليار درهم (1.387 مليار دولار أمريكي)، والتي نمت بنسبة 66%،

نحو  
**6.2 مليار درهم**

ارتفعت مبيعات العقارات الدولية في عام 2021 بنسبة 36% على أساس سنوي

نحو  
**17.4 مليار**

تراكم الإيرادات من أعمال تطوير العقارات الدولية في نهاية 31 ديسمبر 2021

**رقم 1 مصر**

وضعت شركة إعمار مصر نفسها شركة رائدة في السوق المحلية محققة نموًا فائقًا

### الخطط والأهداف الاستراتيجية المستقبلية لأعمال تطوير إعمار:

<b>1</b>	تسريع الاستثمار في الأسواق الدولية الحالية بأساسيات قوية
<b>2</b>	شراكة مع ملاك الأراضي في الأسواق الحالية من خلال المشاريع المشتركة/اتفاقيات التطوير المشتركة من أجل تحقيق عائد الاستثمار الأمثل
<b>3</b>	التوسع الانتقائي في أسواق/مدن جديدة بناءً على الملاءمة المحتملة والاستراتيجية
<b>4</b>	التنفيذ والتسليم لعملائنا في الوقت المناسب
<b>5</b>	مواصلة التركيز على حفظ النقد وإدارة التكاليف
<b>6</b>	تلبية احتياجات العملاء المتغيرة من خلال ابتكار المنتجات والتمايز التنافسي
<b>7</b>	الحفاظ على مستويات عالية من الجودة ورضا العملاء
<b>8</b>	الاستفادة من قدرات إدارة البيع بالتجزئة والضيافة والمجتمع في إعمار لزيادة عمليات الأسواق الدولية

تتألف محفظة الشركة المجموعة من مراكز التسوق من أكثر من 7.5 مليون قدم مربع من المساحات القابلة للتأجير في عقارات البيع بالتجزئة في جميع أنحاء دبي، والتي زادت بمقدار 11% من 6.7 مليون قدم مربع في 2020.

ومطامح اختارهم محررو تايم أوت دبي ليكونوا الأفضل في المدينة. يتميز تايم أوت ماركت بمساحة داخلية مترامية الأطراف مع شرفة في الهواء الطلق على شرفة تبلغ مساحتها 3000 قدم مربع بإطلالة جميلة على المناظر الخلابة لبرج خليفة وناقورة دبي.

تتألف محفظة الشركة المجموعة من مراكز التسوق من أكثر من 7.5 مليون قدم مربع من المساحات القابلة للتأجير في عقارات البيع بالتجزئة في جميع أنحاء دبي، والتي زادت بمقدار 11% من 6.7 مليون قدم مربع في 2020.

خرجت إعمار مولز من عام 2020 المضطرب بمركز أقوى بكثير في عام 2021، حيث سجلت إيرادات قوية بلغت 4.988 مليار درهم (1.358 مليار دولار أمريكي) في عام 2021، مع صافي ربح قدره 1.832 مليار درهم (499 مليون دولار أمريكي)، وهو ما يمثل نموًا قدره 42% و160% على التوالي، مقارنة بعام 2020. حافظت أصول إعمار مولز على مستوى إشغال جيد بنسبة 91% مع احتلال دبي مول الرائد المرتبة الأولى بنسبة إشغال بلغت 92%.

### إعمار مولز

تدير الشركة أيضًا، من خلال الجمع بين طموحات دبي في المباني الشاهقة وأسلوب الحياة الفريد والحيوي على الواجهة البحرية، مركزًا تجاريًا رئيسيًا ثانيًا يسمى "دبي مارينا مول"، وهو وجهة حديثة مصممة بعناية للتسوق والترفيه وأسلوب الحياة لسكان المجتمع وزائريه، وكذلك للسياح الباحثين عن أفضل ما تقدمه المدينة.

كما افتتحت الشركة مؤخرًا أول تايم أوت ماركت في الشرق الأوسط في سوق البحار، وهو أحدث وجهات الطهي الجذابة في دبي. يعد تايم أوت ماركت موطنًا لعدد 17 طاهيًا محليًا شهيرًا

**101 مليون**

زيادة عدد الزوار بنسبة 33% على أساس سنوي في عام

**7.5 مليون قدم مربع**

المولات ومراكز البيع بالتجزئة

**أفضل أداء خدمة مول 2021**

حصل عليها دبي مول من دائرة التنمية الاقتصادية في دبي عام 2021

**أفضل أداء خدمة مول 2021**

جوائز الشرق الأوسط للتنظيف والنظافة والمرافق

## سجلت أعمال الضيافة والترفيه والتأجير التجاري لشركة إعمار إيرادات بقيمة 2.584 مليار درهم (704 مليون دولار أمريكي) في عام 2021، بزيادة قدرها 60% عن عام 2020.

**66%**

إشغال الفنادق

إشغال قوي في عام 2021 على الرغم من ظروف السوق الصعبة

درهم إماراتي

**497**

الإيراد لكل غرفة فندقية متاحة في 2021 مقابل 259 في 2020

معايير النظافة والسلامة الرائدة في السوق التي أقرتها دبي للسياحة

تصنيف اختيار المسافرين لعام 2021

جائزة فاز بها فندق العلمين

على الرغم من جائحة كوفيد المستمرة. كما شهدت الشركة أيضًا تحقيق متوسط سعر يومي وإشغال أعلى من السوق في عام 2021.

احتفلت شركة إعمار للترفيه بإطلاق وجهتين ترفيهيتين مذهلتين في الربع الرابع من عام 2020 - منطقة زعبيل الرياضية، الواقعة على سطح دبي مول زعبيل، ومرصد سكاى فيوز، وهو أحدث مرصد في المدينة يقع على قمة فندق أدريس سكاى فيو في وسط مدينة دبي.

حققت أعمال إعمار المتكررة والمدرة للإيرادات من مراكز التسوق والضيافة والترفيه والتأجير التجاري معاً عائدات بلغت 7.572 مليار درهم (2.062 مليار دولار أمريكي) تمثل 27% من إجمالي إيرادات إعمار.

### إعمار للضيافة والترفيه والتسليّة

يدير قسم الضيافة في إعمار أكثر من 32 فندقًا تضم 7,100 غرفة وهذا يشمل علامات تجارية مثل "العنوان"، وأرمانى، وفيداء، ومنزل، فضلًا عن علامات تجارية في القطاع الراقى بأسعار معقولة مثل "روف". شهد عام 2021 أيضًا علامة فارقة تاريخية تتمثل في وجود أكثر من 60 مشروعًا فندقيًا في محفظة العام، بما في ذلك مشاريع قيد التشغيل وقيد التطوير.

يتفوق قسم الترفيه والتسليّة، بفضل محفظته التي تزيد عن 2.48 مليون قدم مربع من المساحة القابلة للتأجير في العقارات التجارية في جميع أنحاء دبي، بكونه مزودًا لتجارب الترفيه المتميزة ومديرًا للأصول الترفيهية الشهيرة. بعض الأمثلة تشمل "دبي أكواريوم" و"حديقة الحيوانات المائية" و"ريل سينما" و"كيدزانيا" و"في آر بارك" و"حلبة دبي للترليج" و"أت ذا توب". هذا القسم أيضًا يمتلك ويدير دبي الوجهة الثقافية الشهيرة "أوبرا دبي".

سجلت أعمال الضيافة والترفيه والتأجير التجاري لشركة إعمار إيرادات بقيمة 2.584 مليار درهم (704 مليون دولار أمريكي) في عام 2021، بزيادة قدرها 60% عن عام 2020. حققت الفنادق التابعة لمجموعة إعمار للضيافة، بما في ذلك الفنادق التي تديرها الشركة، متوسط مستويات إشغال بنسبة 66% خلال عام 2021، وهو في الواقع دليل على مرونة قطاع السياحة في دبي

### الخطط والأهداف الاستراتيجية المستقبلية لأعمال إعمار للضيافة والترفيه:

3	2	1
وضع استراتيجية توسع في المملكة العربية السعودية لتتماشى مع أهدافنا للنمو	إطلاق أعمال السينما في المملكة العربية السعودية	التفوق على أرقام ما قبل الجائحة عام 2019 من خلال الاستمرار في العمل على التصعير وإعادة هيكلة المنتجات
6	5	4
إثراء تجربة السينما من خلال الالتزام بأعلى معايير خدمة العملاء	الوصول المباشر إلى الأسواق المصدرة لجذب السياح	الاستمرار في تطوير نموذج أعمالنا ليصبح أكثر كفاءة

**18+**

النمو السنوي لعملاء نمشي النشطين

**30+**

النمو السنوي لحجم الطلب على نمشي

**9+**

النمو السنوي لإيرادات نمشي الصافية

**34+**

الهامش الإجمالي

الهامش الإجمالي

**37+**

النمو السنوي لحركة نمشي على الإنترنت

**16+**

النمو السنوي لمتابعي نمشي على انستغرام

1

الإدارة الفعالة للمساحات والمستأجرين مع التجديد السليم لاتفاقيات الإيجار

2

تلبية اتجاهات البيع بالتجزئة المتغيرة واحتياجات المستهلك المتطورة

3

عرض مفاهيم البيع بالتجزئة المبتكرة والجديدة

4

إعادة تقسيم المستأجرين وتعديل أحجامهم لزيادة إنتاجية المبيعات

5

عرض فترات إيجار قصيرة (3-5 سنوات) وتنظيم جيد لقوائم الانتظار للسماح بالمرونة في إدارة المستأجرين

6

عرض شروط تأجير معقولة

## مناقشة الإدارة والتحليل

تمتلك إعمار خطة تطوير واسعة ورصيداً كبيراً من الأراضي، ما يعزز من موقع الشركة وجهوزيتها لتنفيذ استراتيجيتها الواضحة بهدف تحقيق عوائد جذابة ومستدامة لجميع أصحاب المصلحة.

### توقعات الأعمال

تعمل إعمار في الغالب في أسواق الإمارات العربية المتحدة ومصر وتركيا والهند وباكستان. ولدى كل من هذه الأسواق ديناميكية سوق خاصة بها مع محركات قوية للطلب على العقارات في المستقبل وقد تعاملت بشكل جيد مع الجائحة لتشهد نمواً متجدداً. ورغم أن النزاعات العالمية الإقليمية وتقلبات أسعار النفط تمثل سبباً للقلق بشأن تأثيرها على النمو العالمي، إلا أن إدارة إعمار متفائلة بشأن آفاق الأعمال المتوسطة والطويلة الأجل للشركة.

وتعد سوق العقارات في دبي، باعتبارها أحد أكثر الأسواق ديناميكية ونمواً في العالم، شهادة على قوة دولة الإمارات العربية المتحدة ومرونتها كدولة، وتفخر شركة إعمار بقيادة المسيرة نحو مزيد من التقدم. ومن المقرر أن تواصل محفظة إعمار من الأصول الممتازة والمستدامة للغاية الاستفادة من التحولات الأساسية التي تحدث في سوق العقارات بالإضافة إلى نهج الشركة في تحسين المحفظة. إن شعار دبي الراضخ منذ فترة طويلة "ابني وسياتون" يتطور تدريجياً إلى فلسفة "ابني وسياتون ويبقون". يتسارع هذا التغيير الآن لوضع الإمارة في موقع أقوى بكثير من العديد من مدن البوابات العالمية الأخرى، والتي لا تزال تجابه تبعات الجائحة. وبالمثل، تُظهر كل من أسواق مصر وتركيا والهند وباكستان، حيث تمتلك إعمار مشاريع قائمة وجديدة، اتجاهات انتعاش متفاوتة ومرونة في مواجهة الرياح المعاكسة العالمية في قطاعات العقارات.

اليوم، أصبحت إعمار تمتلك مسار تطوير عقاري كبير وبنكاً للأراضي في كل من هذه الأسواق، والتي، عند دمجها مع قاعدة عملائنا المخلصين عالية الجودة وتوسيع فريقها الموهوب والمتفاني، تضع إعمار في وضع جيد يمكنها من تنفيذ استراتيجيتها المحددة بوضوح وكذلك من تحقيق عوائد جذابة ومستدامة لجميع أصحاب المصلحة. من خلال الركائز الإستراتيجية القوية (الصفحات 36-51) لدفع نمو الأعمال إلى الأمام، تحتل الشركة مكانة جيدة فيما يتعلق بمواردها الرأسمالية المتنوعة ونموذج أعمال خلق القيمة (الصفحات 18-21). مع تراكم عائدات قوية من مبيعات العقارات بقيمة 46.057 مليار درهم (12.539 مليار دولار أمريكي)، والتي سيتم الاعتراف بها كإيرادات مستقلة لشركة إعمار في السنوات القادمة، وعودة عمليات الإيرادات المتكررة، تتمتع الشركة بإيرادات قوية تعكس قوة الشركة. المركز المالي للشركة للحفاظ على إيرادات وربحية وعائد مساهمين قويين في المستقبل المنظور.

نيابة عن مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع:  
الأستاذ جمال بن ثنية رئيس مجلس الإدارة

### ملخص المركز المالي في نهاية عام 2021

مليون درهم إماراتي	2021	2020	النسبة المئوية للتغيير
مليون درهم إماراتي	0.52	0.29	79%
عائد السهم (درهم/سهم)	68,195	64,582	5.6%
إجمالي حقوق الملكية بما في ذلك حقوق الأقلية	8,658	6,271	38%
الدين	18,580	21,361	(13%)
صافي الدين	9,922	15,090	(34%)

لضمان توفر التمويل الكافي لدعم متطلبات الأعمال والفرص الجديدة.

### حركة التدفقات النقدية الموحدة خلال عام 2021

(مليار درهم)	2021	2020
صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	10,759	2,137
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية	(2,786)	997
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية	(6,151)	(2,533)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	5,764	5,158
النقد وما في حكمه في نهاية العام	7,583	5,764

على مدار السنوات الأخيرة لتحقيق أساس مالي قوي، مما جعلها في وضع جيد في مواجهة تحديات 2021 و2022 وتحسين فرص السوق. استفادت الشركة من الخطوات التي اتخذتها على مدى عدة سنوات لتعزيز مركزها المالي.

يشير حجم أعمال إعمار العقارية، جنباً إلى جنب مع جودة أصولها وإيرادات الإيجارات ونسبة الدين إلى حقوق الملكية، إلى أن الشركة قادرة على التعامل مع مجموعة متنوعة من مزودي الديون لترتيب التمويل بشروط جذابة. يتيح الوصول السهل إلى أسواق الأسهم والديون للشركة الاستفادة من الفرص عندما تلوح. فهي تراقب متطلبات الديون الخاصة بها من خلال مراجعة مستويات الاقتراض الحالية والمتوقعة والتسهيلات المتاحة وأجال استحقاق الديون ومخاطر أسعار الفائدة. تعمل الشركة على تحليل الحساسية لتقييم تأثير المعاملات المقترحة وتحركات أسعار الفائدة وتغيرات قيم العقارات على الميزانية العمومية الرئيسية ومعدلات السيولة والربحية.

بالإضافة إلى الدين المسحوب على شركة إعمار العقارية، تهدف الشركة دائماً إلى الحصول على مستوى جيد من التسهيلات المصرفية المتجددة غير المسحوبة والملتزم بها وغير المضمونة للحفاظ على السيولة الكافية. توفر هذه التسهيلات سيولة مالية، وتقلل من الحاجة إلى الاحتفاظ بالموارد في صورة نقد وودائع، وتقليل التكاليف الناشئة عن الفرق بين معدلات الاقتراض والودائع، مع الحد من الانكشاف الائتماني. تقوم الشركة بترتيب هذه التسهيلات الائتمانية المتجددة بما يزيد عن متطلباتها الملتمزم بها والمتوقعة.





# إدارة المخاطر في إعمار

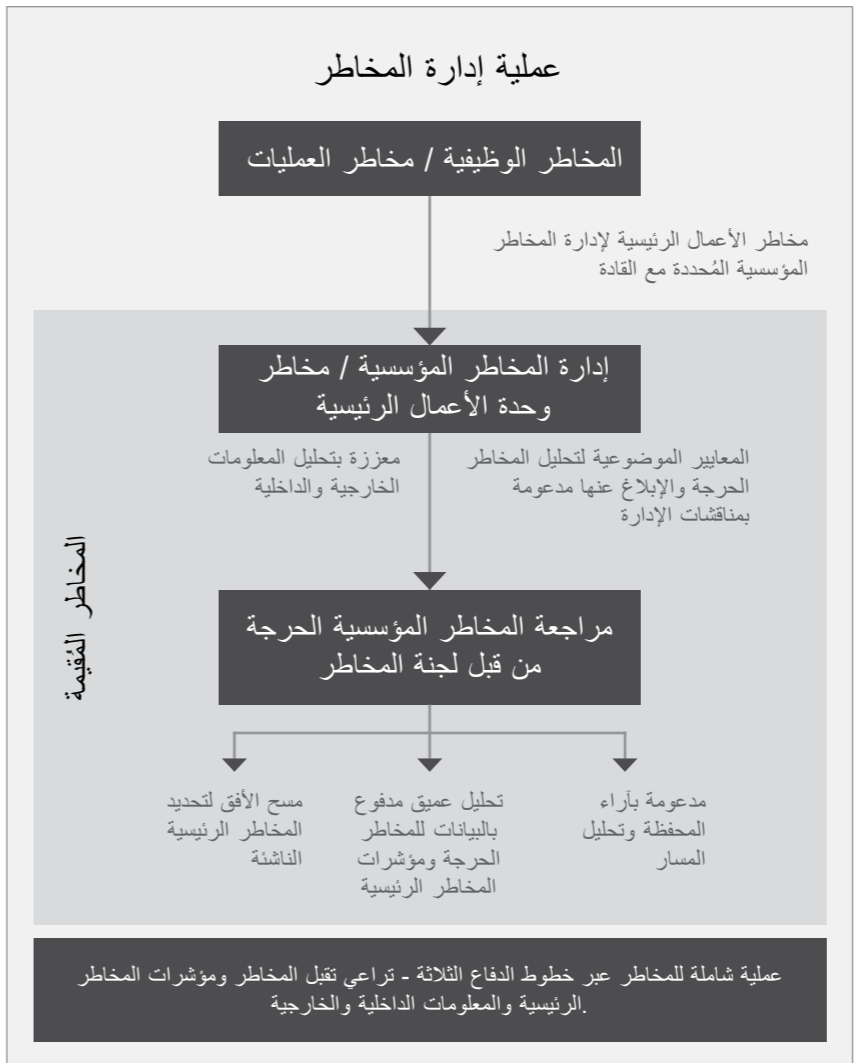
في ظل علمنا في بيئة أعمال سريعة التطور ومتطورة باستمرار، فإننا نفهم أهمية التقييم المنهجي لتعرضنا للمخاطر للمساعدة في بناء المرونة واتخاذ قرارات أعمال رشيقة ومدروسة، ونفهم أيضاً أن الإدارة الشاملة للمخاطر تدعم قدرة الشركة ليس فقط على تحقيق الأهداف الاستراتيجية بنجاح ولكن أيضاً لحماية قيم ومصالح أصحاب المصلحة.

وفي هذا الصدد، اعتمدنا إطاراً شاملاً لإدارة يدمج (ERM) المخاطر على مستوى المؤسسة أفضل الممارسات الخارجية وأهداف العمل والعناصر الداخلية الأخرى المميزة للمؤسسة، وقد تم تصميم نهج إدارة المخاطر المضمن هذا ليكون عملية تعاونية تستخدم منهجية خطوط الدفاع الثلاثة، ويتولى مراقبة عملية إدارة المخاطر لدينا لجنة المخاطر المعنية من قبل مجلس الإدارة ويدعمها في ذلك فريق إدارة المخاطر المؤسسية.

## عملية إدارة المخاطر الشاملة:

تُعزز مبادئ إدارة المخاطر لدينا من خلال بيانات تقبل المخاطر التي تحدد الحد الأقصى من المخاطر التي يجب القيام بها لتحقيق أهدافنا، وتتوافق بيانات تقبل المخاطر هذه مع أهدافنا الإستراتيجية وسياق أعمالنا ويتم تفعيلها من خلال آليات مراقبة المخاطر المستمرة

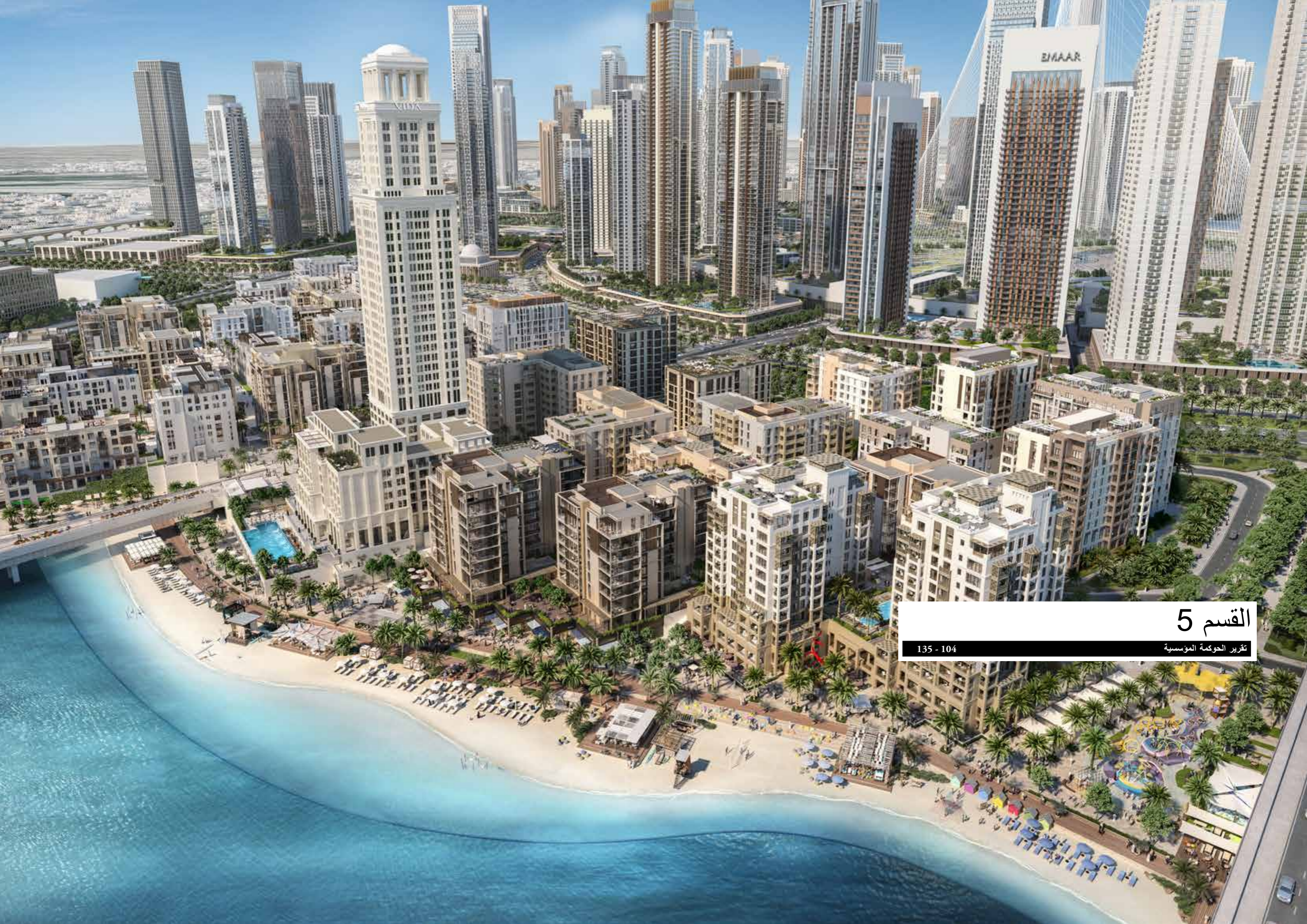
وإلى جانب بيانات تقبل المخاطر، فإن نهجنا المتكامل لإدارة المخاطر يستخدم استراتيجيات القياس والمراقبة والتخفيف كنظام مترابط ويعزز الرؤى المتعلقة بالبيانات، متى كان ذلك مناسباً، وقد اعتمدنا نهجاً شاملاً لتحديد وتقييم مخاطر العمليات / المخاطر التشغيلية والمخاطر على مستوى المؤسسة، ويجري تقييم جميع المخاطر وتحديد أولوياتها بناءً على مصفوفة التأثير والاحتمالية مقابل شهيبتنا للمخاطر الراضخة وأداء مؤشرات المخاطر الرئيسية، وتُحدد المخاطر إلى جانب خطط التخفيف الخاصة بهم بصورة مستمرة عبر مختلف مستويات المؤسسة، ويساعدنا هذا النهج في تحديد حجم مخاطر مترابط وشامل ويسمح بتطبيق الرؤية على مستوى المؤسسة



تماشياً مع سعيينا الحثيث نحو الارتقاء بمستوى الأعمال وكفاءتها، فإننا نعمل بنشاط نحو تحويل عمليات المخاطر ونضجنا. وهذا يشمل دراسة وتنفيذ الممارسات لتعزيز بيئة الرقابة الداخلية لدينا وإرساء مبادئ إدارة المخاطر القوية في العمليات اليومية، ويواصل فريق إدارة المخاطر المؤسسية لدينا دعم التنفيذ المنهجي لإطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية، كما يتعامل بانتظام مع خط الدفاع الأول لضمان إدارة المخاطر بشكل استباقي

## المخاطر الرئيسية والتخفيف منها

الوصف	سبل التخفيف	القيمة التي نحققها (الأيقونات)
تقلبات السوق	عدم القدرة على تحديد ديناميكيات السوق المتغيرة والاستجابة لها	تقوم إعمار بمراجعة وحدة الأعمال لديها واستراتيجيات الموقع الجغرافي، وبالتالي تراقب أداء الأعمال عبر محفظتها بصورة منتظمة، وعند الاقتضاء، تتخذ قرارات رشيقة مستنيرة للمخاطر لإعادة تنظيم مسار أعمالها في مواجهة اتجاهات السوق والتوجهات الاقتصادية المتغيرة.
الوصول إلى السيولة	عدم القدرة على الاحتفاظ بمستويات كافية من السيولة لدعم عمليات المجموعة وطموحاتها الإستراتيجية	وتشمل ذلك الحفاظ على رأس المال المطلوب، وتخصيص النقد مقابل تكاليف تطوير المشروع، وضمان توفير خطوط ائتمان نشطة مع المؤسسات المالية ذات السمعة الطيبة.
المخاطر والأخطار التشغيلية	يؤثر عدم توفير بيئة تعزز الصحة والسلامة والرفاهية على قدرتنا على تحقيق مسؤولياتنا المؤسسية والاجتماعية	تلتزم إعمار بالحفاظ على صحة وسلامة ورفاهية موظفينا، ومن خلال العديد من المبادرات التي تستهدف كلاً من السلامة الجسدية والصحة والرفاهية، نقوم بتمكين موظفينا للعمل وفق معيار ثابت في جميع عملياتنا.
التكنولوجيا	فشل المرونة الإلكترونية وأنظمة الدفاع. تسرب البيانات أو اختلاسها أو تخزينها غير المصرح به.	لا يزال الأمن المادي وأمن البيانات من مجالات التركيز الرئيسية على مستوى العالم، ونحن بدورنا نستثمر في التكنولوجيا الوقائية ونقيف الموظفين لتحقيق ثقافة أمنية مستدامة.
إدارة المواهب والموظفين	عدم القدرة على جذب المواهب الرئيسية والاحتفاظ بها واكتسابها مهارات ضرورية لتحقيق الأهداف الاستراتيجية؛ أو الافتقار إلى عمليات قابلة للتطوير لدعم النمو المتوقع.	لتقديم المستوى المطلوب من الأداء، نواصل الاستثمار في تنمية قدراتنا الأساسية من خلال توظيف المواهب النشطة وإدارة الأفراد والتطوير المهني المستهدف.
الامتثال التنظيمي	عدم الامتثال الفعال للوائح الداخلية والخارجية	تؤكد استراتيجيات المواهب المطبقة لدينا على تركيزنا على جذب أفضل الموظفين والاحتفاظ بهم وتمييزهم، وقد تم تصميم عملياتنا لتكون متسقة وقابلة للتطوير وفعالة
		قامت إعمار بتضمين ضوابط الامتثال في جميع عملياتها التشغيلية والاستراتيجية.
		كما وضعت هيكل حوكمة متعدد المستويات، مع لجان معينة من مجلس الإدارة ومستندات السياسات، وتتم مراقبة الامتثال المستمر بواسطة لجنة التدقيق ومسؤول الامتثال وقسم التدقيق الداخلي والفرق القانونية.



## القسم 5

135 - 104

تقرير الحوكمة المؤسسية

## مجلس الإدارة:



**السيد/ هلال المرّي**  
عضو مجلس الإدارة

عضو غير تنفيذي ومستقل  
يعمل في مجلس الإدارة منذ 9 أشهر  
الملف الشخصي في الصفحة 113

M	لجنة المخاطر
M	لجنة الترشيحات والمكافآت



**معالي المهندس سلطان المنصوري**  
عضو مجلس الإدارة

عضو غير تنفيذي ومستقل  
يعمل في مجلس الإدارة منذ 9 أشهر  
الملف الشخصي في الصفحة 112

C	لجنة التدقيق
M	لجنة الاستثمارات



**السيد/ جاسم العلي**  
عضو مجلس الإدارة

عضو غير تنفيذي ومستقل  
يعمل في مجلس الإدارة منذ 4 أعوام  
الملف الشخصي في الصفحة 112

M	لجنة المخاطر
M	لجنة التدقيق



**السيد/ أحمد جاوه**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو غير تنفيذي وغير مستقل  
يعمل في مجلس الإدارة منذ 16 عامًا  
الملف الشخصي في الصفحة 111

C	لجنة المخاطر
M	لجنة التدقيق
M	لجنة الترشيحات والمكافآت



**السيد/ جمال بن ثنية**  
رئيس مجلس الإدارة

عضو غير تنفيذي وغير مستقل  
يعمل في مجلس الإدارة منذ 10 سنوات  
الملف الشخصي في الصفحة 110

M	لجنة الاستثمارات
---	------------------

M	عضو
C	رئيس

### اللجان

	لجنة المخاطر
	لجنة التدقيق
	لجنة الترشيحات والمكافآت
	لجنة الاستثمارات
	لجنة مراقبة التداول الداخلي



**السيدة/ ايمان عبد الرزاق**  
عضو مجلس الإدارة

عضو غير تنفيذي ومستقل  
تعمل في مجلس الإدارة منذ 9 أشهر  
الملف الشخصي في الصفحة 114

C	لجنة الترشيحات والمكافآت
---	--------------------------



**السيد/ بطي الملا**  
عضو مجلس الإدارة

عضو غير تنفيذي ومستقل  
يعمل في مجلس الإدارة منذ 9 أشهر  
الملف الشخصي في الصفحة 113

M	لجنة الاستثمارات
---	------------------



**السيد/ أحمد المطروشي**  
عضو مجلس الإدارة التنفيذي

تنفيذي وغير مستقل  
يعمل في مجلس الإدارة منذ 16 عامًا  
الملف الشخصي في الصفحة 112

C	لجنة مراقبة التداول الداخلي
---	-----------------------------



**السيد/ محمد علي العبار**  
العضو المنتدب

تنفيذي وغير مستقل  
يعمل في مجلس الإدارة منذ 24 عامًا  
الملف الشخصي في الصفحة 111

C	لجنة الاستثمارات
---	------------------

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

## 1. بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها لاستيفاء متطلبات دليل الحوكمة خلال عام 2021 وكيفية تطبيقها:

فيما يتعلّق بالإجراءات المتّخذة لاستيفاء متطلبات دليل الحوكمة خلال عام 2021، نود أن نوضّح أنّ نظام الحوكمة للشركة لسنة 2021 جاء مستوفياً لجميع الشّروط والقواعد الأساسية الواردة بدليل الحوكمة.

أمّا بخصوص كِيفيّة تطبيق الشركة للقواعد الواردة بدليل الحوكمة، فقد قامت الشركة بتطبيق السياسات المتعدّدة التي اعتمدها مجلس الإدارة في مجال الحوكمة أخذاً في الاعتبار مصالح الشركة والمساهمين وكافة الأطراف الأخرى ذات الصّلة وذلك على النّحو التالي:

### أ. مجلس الإدارة:

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

تلتزم الشركة بقواعد العمل التي وضعها مجلس الإدارة والخاصّة بكيفية تشكيله وطريقة عمله ومسئوليّاته كما يلي:

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

# شركة إعمار العقارية ش.م.ع.

# تقرير الحوكمة للعام 2021

2- أكّد أعضاء مجلس الإدارة المستقلّون على استمرارية استقلالهم عن الشركة خلال العام 2021 واطمأنّت الشركة إلى استيفاء المتطلّبات القانونية في هذا الخصوص من حيث الحدّ الأدنى لعدد الأعضاء المستقلّين في المجلس.

3- أوصى مجلس الإدارة بدفع مكافأة سنوية للعام 2021 لأعضاء مجلس الإدارة كما هو مبين في البند ج.2 من هذا التقرير، بشرط موافقة الجمعيّة العموميّة السنويّة للشركة على ذلك وأخذاً في الاعتبار القوانين والّوائح والقرارات ذات الصّلة والنّظام الأساسي للشركة.

4- أقرّ المجلس المسؤوليات والمهام والصّلاحيات والمتطلّبات الأخرى اللازمة لعمله من خلال القواعد الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة.

5- تتضمّن مهام ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة المهام المنصوص عليها في دليل الحوكمة وقد نصّنت على ذلك القواعد الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة.

6- تحدّد القواعد الخاصة بتنظيم عمل المجلس مسؤوليات الجهاز الإداري بالشّركة تجاه مجلس الإدارة. وتتضمّن تلك المسؤوليات على سبيل المثال لا الحصر تنظيم جولة تعريفية لأعضاء مجلس الإدارة الجدد وإتاحة المعلومات بشكل منتظم لأعضاء المجلس مما يتيح لأعضاء المجلس القيام بمهامهم بكفاءة وفقاً للقوانين والتشريعات والقرارات ذات الصّلة وسياسات الشركة.

7- تم تفويض بعض سلطات مجلس الإدارة من خلال وضع جداول لتفويض السلطات معتمدة من المجلس ويتمّ مراجعة تلك الجداول دورياً ويتم إرسالها لأعضاء الجهاز الإداري المعنيين للالتزام بها.

8- يخضع أعضاء مجلس الإدارة لالتزامات إفصاح خاصة بهم ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر- الإفصاح عن أية مناصب يشغلونها في الشركات المساهمة الأخرى وأي تغيير يطرأ على استقلاليتهم ومعاملاتهم على الأوراق المالية للشركة، وأي تغيير على البيانات التي يتمّ تقديمها سنوياً فور حدوث ذلك التغيير. كما يجب عليهم الإفصاح في حالة وجود تعارض في المصالح فيما يتعلّق بأي مسألة ينظر فيها المجلس أو أحد لجانه.

### ب. لجان مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بتشكيل خمسة لجان هي:

- لجنة التدقيق
- لجنة التّرشيدات والمكافآت
- لجنة الاستثمار
- لجنة المخاطر
- لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

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

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

وقد روعي في تشكيل لجنة التدقيق ولجنة الترشيدات والمكافآت متطلّبات الاستقلالية وعدد الأعضاء غير التنفيذيين المنصوص عليها في قواعد عمل هاتين اللّجنتين.

### ج. الرقابة الداخلية

وضع مجلس الإدارة نظام للرّقابة الداخلية في شكل سياسة للرّقابة الداخليّة ويهدف هذا النّظام إلى تقييم وسائل وإجراءات إدارة المخاطر، والتّأكد من التّطبيق السليم لدليل الحوكمة، والالتزام بالقوانين والّوائح المطبقة والسياسات الداخليّة، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشّركة. تقوم لجنة التّدقيق بمساعدة المجلس في الإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخليّة، وتقوم إدارة الرقابة الداخليّة بتنسيق الأعمال اليومية المتعلّقة بهذا النّظام.

تتطلّب سياسة الرّقابة الداخليّة أن يقوم المجلس بمراجعة نظام الرّقابة الداخليّة بالشّركة بشكل دوري.

### د. مراقب الحسابات الخارجي

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

وسوف تقوم لجنة التّدقيق بعد موافقة الجمعية العامّة على تعيين مراقبي الحسابات بإبلاغهم بالشّروط والقيود الواردة على عملهم أخذاً في الاعتبار متطلّبات دليل الحوكمة.

### هـ. قواعد السلوك المهني

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

يلتزم أعضاء مجلس الإدارة والموظّفون ومدقّو الحسابات الداخليين بتلك القواعد في أداء مهامهم.

### و. سياسة التّعامل في الأوراق المالية المصدرة من الشّركة

وضع مجلس الإدارة سياسة تتضمّن تعامل أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة في الأوراق المالية التي تصدرها الشركة تتفقّ مع أحكام القانون والّوائح والقرارات ذات الصّلة.

وتتطلّب تلك السّياسة التزام أعضاء مجلس الإدارة والموظّفين بالقيود الواردة على التّعامل في الأوراق المالية ومتطلبات الإفصاح المتعلّقة بالتّعامل المسموح به وتوضّح أيضاً الأفعال المحظورة وذلك وفقاً لأحكام تلك السّياسة.

### ز. سياسة حقوق المساهمين

وضع مجلس الإدارة سياسة توضح حقوق المساهمين وتتضمّن هذه السّياسة الحقوق الواردة في القوانين والقرارات ذات الصّلة وتلك الواردة في النّظام الأساسي.

والغاية من تلك السّياسة هي تمكين وتشجيع المساهمين على ممارسة حقوقهم بطريقة فعّالة.

### ح. لجنة الإفصاحات

تم تشكيل لجنة للإفصاحات تتكوّن من أعضاء فريق الإدارة العليا بالشركة وتهدف لجنة الإفصاحات إلى وضع نظم للتأكد من الالتزام بالقوانين والّوائح المتعلّقة بالإفصاح والحفاظ على سمعة الشّركة وتوفير الشّفاقيّة لمساهمي الشركة الحاليين والمستقبليين والأطراف ذوي الصّلة ومنع استغلال سوق الأوراق المالية.

## تقرير الحوكمة للعام 2021

### 2. بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام 2021

اسم عضو مجلس الإدارة	صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 31 ديسمبر 2021	صافي إجمالي عملية الشراء (بدون ضريبة القيمة المضافة أو أي مصاريف أخرى)
السيد / محمد علي العبار	نفسه	2,700,500 سهم	لا يوجد
السيد/ جمال بن ثنية	الأقارب*	324,310 سهم	لا يوجد
السيد/ جاسم العلي	نفسه	39,088 سهم	لا يوجد
	نفسه	1,000 سهم	لا يوجد

\* تشمل لفظة "الأقارب" الزوجة والأبناء.

بخلاف ما سبق، لا يوجد ملكيات أو تعاملات أخرى لأعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم في الأوراق المالية للشركة خلال عام 2021.

### 3. تشكيل مجلس الإدارة

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

الاسم / الصفة	الفئة (تنفيذي/غير تنفيذي، مستقل/غير مستقل)	العضوية والمناصب في شركات مساهمة أخرى داخل الدولة وجهات حكومية	تاريخ ومدة التعيين
السيد/ جمال بن ثنية رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي، غير مستقل	1- إعمار للتطوير ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة	تاريخ التعيين: 23 أبريل 2012 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 10 سنوات
السيد/ أحمد جاوه نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي، غير مستقل	1- إعمار للتطوير ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة	تاريخ التعيين: 8 مارس 2006 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 16 عاماً
السيد/ محمد علي العبار العضو المنتدب	عضو تنفيذي، غير مستقل	1- إعمار للتطوير ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة تنفيذي 2- إعمار مولز ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة حتى 21 نوفمبر 2021 (تاريخ الاندماج بين شركة "إعمار العقارية ش.م.ع." وشركة "إعمار مولز ش.م.ع.")	تاريخ التعيين: 30 ديسمبر 1997 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 24 عاماً
السيد/ أحمد المطروشي عضو مجلس إدارة تنفيذي	عضو تنفيذي، غير مستقل	إعمار مولز ش.م.ع. - نائب رئيس مجلس الإدارة حتى 21 نوفمبر 2021 (تاريخ الاندماج بين شركة "إعمار العقارية ش.م.ع." وشركة "إعمار مولز ش.م.ع.")	تاريخ التعيين: 1 ديسمبر 2005 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 16 عاماً

الاسم / الصفة	الفئة (تنفيذي/غير تنفيذي، مستقل/غير مستقل)	العضوية والمناصب في شركات مساهمة أخرى داخل الدولة وجهات حكومية	تاريخ ومدة التعيين
السيد/ جاسم العلي عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	مصنع جبل علي للأسمت (ش.م.خ.)	تاريخ التعيين: 22 أبريل 2018 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 4 سنوات
معالي المهندس/ سلطان المنصوري عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1- بنك دبي التجاري - نائب رئيس مجلس الإدارة 2- أورينت للتأمين - عضو مجلس إدارة 3- مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية - عضو مجلس إدارة 4- موانئ دبي العالمية - عضو مجلس إدارة	تاريخ التعيين: 11 أبريل 2021 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 9 أشهر
السيد/ هلال المري عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1- دائرة الاقتصاد والسياحة دبي - المدير العام 2- سلطة مركز دبي التجاري العالمي - المدير العام 3- اللجنة المنظمة لإكسبو 2020 دبي - عضو اللجنة 4- غرفة تجارة وصناعة دبي - عضو مجلس إدارة 5- مؤسسة "تعليم" - عضو مجلس إدارة 6- مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية - عضو مجلس إدارة 7- سوق دبي المالي ش.م.ع. - رئيس مجلس الإدارة 8- إعمار مولز ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة حتى 21 نوفمبر 2021 (تاريخ الاندماج بين شركة "إعمار العقارية ش.م.ع." وشركة "إعمار مولز ش.م.ع.")	تاريخ التعيين: 11 أبريل 2021 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 9 أشهر
السيد/ بطي الملا عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1- بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة 2- شركة دبي للتأمين ش.م.ع. - رئيس مجلس الإدارة 3- مصرف الإمارات الإسلامي ش.م.ع. - نائب رئيس مجلس الإدارة 4- شركة دبي للمطبات ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة	تاريخ التعيين: 11 أبريل 2021 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 9 أشهر

## تقرير الحوكمة للعام 2021

الاسم / الصفة	الفئة (تنفيذي/غير تنفيذي، مستقل/غير مستقل)	العضوية والمناصب في شركات مساهمة أخرى داخل الدولة وجهات حكومية	تاريخ ومدة التعيين
السيدة/ إيمان عبدالرزاق	عضو غير تنفيذي، مستقل	1- مجموعة بنك الإمارات دبي الوطني – المسؤول الرئيسي للموارد البشرية للمجموعة	تاريخ التعيين: 11 أبريل 2021
عضو مجلس إدارة		المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة:	9 أشهر
السيد/ جمال المري	لا يوجد	2- شركة دبي للمرطبات ش.م.ع. – عضو مجلس إدارة	لا يوجد
(عضو مجلس إدارة حتى 11 أبريل 2021)			لا يوجد
السيد/ عارف الدحيل	لا يوجد		لا يوجد
(عضو مجلس إدارة حتى 11 أبريل 2021)			
السيد/ عبدالله بالبوحة	لا يوجد		لا يوجد
(عضو مجلس إدارة حتى 11 أبريل 2021)			

##### مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

يتمتع أعضاء مجلس الإدارة بالمؤهلات والخبرات التالية:

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

جمال بن ثنيه مواطن إماراتي من مواليد عام 1958 ويحمل شهادة البكالوريوس في الإدارة العامة.

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

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

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

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

ويعد بن ثنيه من الشركاء المؤسسين لموانئ دبي العالمية، رابع أكبر مشغّل للموانئ في العالم بطاقة استيعابية تبلغ 100 مليون حاوية نمطية كما في العام 2006. واستكملت موانئ دبي الدولية عملية الاستحواذ على موانئ "بي أند أو بورتس" لتصبح بذلك ثالث أكبر مشغل موانئ في العالم، وتم

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

##### السيد/ أحمد جمال حسن جاوه، نائب رئيس مجلس الإدارة:

يجسّد أحمد جاوه قصة نجاح رجل أعمال من منطقة الشرق الأوسط. ويصفته رئيس مجلس إدارة شركة "ستارلينج هولدنغ ليمتد"، ساهم جاوه على الدوام في إرساء معايير التميّز في مجال الأعمال وريادة الأعمال.

وأسّس رجل الأعمال السعودي المشهور شركة "ستارلينج هولدنغ"، وهي مجموعة استثمارية دولية تعمل في مجال الملكية الخاصة ورأس المال الاستثماري، بعد تخرّجه من الجامعة مباشرةً، في الوقت الذي كان فيه مفهوم الملكية الخاصة لا يزال في مراحله الأولى في منطقة الشرق الأوسط.

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

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

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

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

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

كما يتّ رأس أحمد جاوه مجلس إدارة شركة "إعمار الشرق الأوسط (السعودية)"، التي تقوم بتطوير مشاريع عالية القيمة في المملكة العربية السعودية.

بالإضافة إلى ذلك، يتّ رأس أحمد جاوه مجلس إدارة شركة "إعمار تركيا". كما أنّه أحد أعضاء مجلس إدارة شركة "إعمار مصر" في مصر التي يشغل رئاسة لجنة التدقيق وعضوية لجنة الاستثمار فيها.

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

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

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

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

ويحمل أحمد جاوه شهادتَي الماجستير في إدارة الأعمال والبكالوريوس في علوم إدارة الأعمال من جامعة "سان فرانسيسكو". وهو يجيد التحدّث بطلاقة باللّغات العربية، والإنجليزية، والفرنسية.

##### سعادة/ محمد العبار، العضو المنتدب:

المؤسّس وعضو مجلس الإدارة المنتدب لشركة 'إعمار العقارية'

**https://www.emaar.com/**

مؤسّس ومدير موقع 'نون.كوم'

**https://www.noon.com/**

رئيس مجلس إدارة شركة 'إيغل هيلز'

**https://www.eaglehills.com/**

رئيس مجلس إدارة مجموعة 'أمريكانا'

**https://americana-group.com/**

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

## تقرير الحوكمة للعام 2021

الخبرات

تصدّر محمد العيَّار منذ العام 1997 مشهد القطاع العقاري على الصعيد العالمي، بحكم قيادته شركاتٍ رائدة مثل 'إعمار العقارية'، المعروفة بكونها مطوّر أطول مبنى في العالم "برج خليفة"، إضافة إلى شركة 'إيغل هيلز ' العقارية، والتي تعتبر إحدى روّاد التطوير العقاري في الأسواق الناشئة. وكان العيَّار سر النمو المضطرد الذي حققته شركة 'إعمار العقارية' التي ارتبط اسمها بمشروعات أيقونية أسهمت بشكلٍ فاعلٍ في تغيير نمط حياة الناس في مختلف أنحاء العالم، ضمن محافظةٍ متنوعةٍ تتضمن المشروعات السكنية الحديثة، ووحدات التجزئة، والمرافق الترفيهية والضيافة. وأشرف العيَّار على مدى سنواتٍ على إنجاز مشروعات عالمية متعددة الاستخدامات، بما في ذلك أعماله في قطاع التجزئة، في أكثر من 20 دولة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وجنوب الصحراء الكبرى، إضافةً إلى مشروعاتٍ أنجزها في كل من شرق ووسط أوروبا، والولايات المتحدة، ومنطقة جنوب آسيا وجنوب شرقها.

ريادة الأعمال

إضافةً إلى ذلك، قاد العيَّار قاطرة نمو مجموعةٍ من الشركات الإقليمية، مرتقياً بها إلى المستوى العالمي، ومنها مجموعة أمريكانا (شركة أغذية تبلغ قيمتها مليارات الدولارات، وأكبر شركة غذائية متكاملة في الشرق الأوسط)، إلى جانب منصة 'نون.كوم' الرائدة إقليمياً في مجال التجارة الإلكترونية. وهو أيضاً مساهم في شركة "Artstreet Limited" التي تمتلك مصالح في مجال العقارات. كما يشغل منصب رئيس مجلس إدارة "Zand"، وهو أحد البنوك الرقمية الأولى من نوعها في العالم التي تقدم خدمات مصرفية للشركات والأفراد والذي سيتم إطلاقه من دولة الإمارات العربية المتحدة.

المؤهلات العلمية

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

**السيد/ أحمد المطروشي، عضو مجلس الإدارة التنفيذي:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وشغل معالي سلطان المنصوري بالإضافة إلى منصبه الحالي المناصب التالية:

- وزير المواصلات والاتصالات من 2004-2006
- وزير تطوير القطاع الحكومي 2006-2008
- رئيس اللجنة العليا لحماية المستهلك

- رئيس لجنة التنسيق والتعاون الاقتصادي

- رئيس اللجنة الوطنية لمتابعة برنامج المناخ الاستثماري

- رئيس مجلس الإمارات للمستثمرين بالخارج

- رئيس مجلس المشاريع والمنشآت الصغيرة والمتوسطة

- رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع

- رئيس مجلس إدارة هيئة التأمين

- رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للطيران المدني

- رئيس مجلس إدارة مركز دبي لتطوير الاقتصاد الإسلامي

- رئيس مجلس إدارة هيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس

- رئيس مجلس الأمناء للصندوق الوطني للمسؤولية المجتمعية للشركات والمنشآت

- رئيس لجنة التدقيق لمجلس إدارة جهاز الإمارات للاستثمار

- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد لانتمان الصادرات

- عضو مجلس التعليم والموارد البشرية

- عضو مجلس إدارة جهاز الإمارات للاستثمار

- عضو باللجنة الوزارية للتشريعات

- عضو باللجنة الوطنية للتركيبة السكانية

- عضو باللجنة المالية والاقتصادية

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

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

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

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

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

تقرير الحوكمة للعام 2021

- نائب رئيس بنك دبي الإسلامي للفترة من 1999 2008-

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

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

كما يشغل معاليه حالياً المناصب التالية:

1- عضو مجلس إدارة مؤسسة دبي للاستثمارات

2- نائب رئيس مجلس الإدارة / عضو مجلس إدارة بنك دبي التجاري

3- عضو مجلس إدارة موانئ دبي العالمية

4- عضو مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع

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

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

وقد تم تعيين المري خلال شهر نوفمبر 2021 بمنصب رئيس مجلس إدارة سوق دبي المالي، كما أنه عضو في اللجنة العليا لـ "إكسبو 2020 دبي"، إضافة إلى كونه عضواً في مجلس إدارة غرفة تجارة وصناعة دبي، وإعمار العقارية، ومؤسسة "تعليم".

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

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

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

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

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

## تقرير الحوكمة للعام 2021

يشغل الملا عدة مناصب مرموقة، منها منصب رئيس مجلس إدارة شركة

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

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

تشغل إيمان عبد الرزاق حالياً منصب المسؤول الرئيسي للموارد البشرية للمجموعة والعضو التنفيذي لمجموعة بنك الإمارات دبي الوطني، وهي مسؤولة عن أكثر من 26,000 موظف في 9 دول. وتلعب إيمان دوراً فاعلاً وأساسياً في قيادة التغيير الثقافي فيما يتعلق بممارسات العمل الديناميكية والاستباقية، فضلاً عن دورها البارز في تنمية المهارات المستقبلية من أجل إعادة تأهيل وبناء قوى عاملة مرنة وقادرة على التكيف مع التطور الرقمي الراهن.

قبل انضمامها إلى بنك الإمارات دبي الوطني، شغلت إيمان منصب الرئيس الإقليمي للاستراتيجية ورئيس الموظفين في بنك “انتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود” لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتركيا، حيث تولّت أيضاً مسؤولية الإشراف على التمويل المستدام.

واستهلّت إيمان حياتها المهنية مع بنك “انتش اس بي سي” في مجال الخدمات المصرفية للشركات قبل انتقالها إلى قسم الموارد البشرية حيث تولّت دفة القيادة من خلال تنفيذ عدد من برامج التغيير المعقّدة، بما فيها اعتماد التكنولوجيا الجديدة، مما أدّى إلى إحداث تغيير ثقافي كبير وابتكار طرق عمل جديدة فيما يتعلق بقسم الموارد البشرية والعملاء في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتركيا.

ومع توليها منصب رئيس الموظفين ورئيس قسم الاستراتيجية والتخطيط في بنك “انتش اس بي سي”، أصبحت إيمان مستشارة موثوقة للرئيس التنفيذي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتركيا، حيث لعبت دوراً رائداً في تقديم عدد من البرامج الاستراتيجية مع التركيز على تسريع النمو لتحقيق نمو متزايد في الإيرادات والأعمال. أما على الصعيد العالمي، فقد عملت في شراكة وثيقة مع الإدارة العليا لمجموعة “انتش اس بي سي” لإدارة عمليات الدمج والاستحواذ في المنطقة، بالإضافة إلى دفع عجلة النمو بنجاح في جميع أنحاء المنطقة، بفضل قدرتها على بناء علاقات قوية مع أصحاب المصالح الخارجيين، والعملاء، والهيئات الرقابية.

وتشغل إيمان حالياً منصب رئيس لجنة الموارد البشرية في “اتحاد مصارف الإمارات”، وعملت عن كثب مع الهيئات الرقابية والبنوك المركزية لتقديم سياسات مكافآت سليمة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة، والبحرين، وعمّان، والمملكة العربية السعودية. وتم تعيينها كعضو في مجلس إدارة شركة “دبي للمطبات ش.م.ح”. وشغلت أيضاً عضوية مجلس إدارة شركة “انتش اس بي سي الشرق الأوسط للتمويل”.

كما شغلت منصب عضو مجلس إدارة “معهد الإمارات للدراسات المصرفية والمالية” حيث لعبت دوراً رئيسياً في دعم الشباب الإماراتي وتشجيعه على متابعة مسيرته المهنية في مجال الخدمات المصرفية والتمويل. وعلى مدى حياتها المهنية، لم تتوان إيمان عن تقديم التوجيه والتدريب للعديد من الأفراد انطلاقاً من شغفها في تطوير المواهب الإماراتية في عالم الشركات.

وشاركت في العديد من المنتديات العامة حيث تحدّثت عن مواضيع متنوّعة، كالاقتصاد الإقليمي، والتحكيز اللاواعي في مكان العمل، فضلاً عن مشاركتها كمتحدّثة عن مهارات المستقبل في مكان العمل في المنتدى الاقتصادي العالمي في دافوس في العام 2019، وكمتحدّثة رئيسية عن التسامح والإشراك في معرض “إكسبو 2020”.

**ب- بيان بنسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة للعام 2021:**

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

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

**ج.1- مجموع مكافآت أعضاء مجلس إدارة الشركة المدفوعة عن العام 2020:**

تم دفع مجموع مكافآت لأعضاء مجلس إدارة الشركة (التنفيذيين وغير التنفيذيين) عن العام 2020 وفقاً لما أقرّته الجمعية العموميّة السنوية للشركة وكما هو مبين في تقرير حوكمة الشركة للعام 2020.

**ج.2- مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة (وأعضاء مجلس إدارة شركة إعمار مولز ش.م.ع. التي تم حلّها عقب الاندماج مع الشركة) عن العام 2021، تماشياً مع سياسة الشركة فيما يتعلّق بمكافآت مجلس الإدارة المعتمدة من قبل المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 11 أبريل 2021، حيث تخضع هذه المكافآت لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة:**

- 6,199,316 درهم إماراتي كمكافأة إجمالية يتم دفعها للأعضاء غير التنفيذيين في الشركة.
- مكافأة وقدرها 36 مليون درهم إماراتي لعضو مجلس الإدارة المنتدب، السيد/ محمد العبار، بالإضافة إلى راتبه السنوي وسداد نفقات السفر المتعلقة بالأعمال والمصروفات اللوجستية المذكورة في الملحق (د) من هذا التقرير، عن مهامه التنفيذية في العام 2021.

iii. مكافأة وقدرها 2,494,000 درهم إماراتي لعضو مجلس الإدارة التنفيذي، السيد/ أحمد المطروشي، بالإضافة إلى راتبه السنوي المذكور في الملحق (د) من هذا التقرير عن مهامه التنفيذية في العام 2021.

iv. مكافأة وقدرها 3 ملايين درهم إماراتي لرئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي، السيد/ جمال بن ثنيه، بالإضافة إلى المكافأة الواردة في النقطة (i) أعلاه، عن مسؤولياته الإضافية وجهوده الخاصة المبذولة للشركة.

v. مكافأة إجمالية بقيمة3,267,808درهم إماراتي يتم دفعها لأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين في شركة “إعمار مولز ش.م.ع.” التي تم حلها عقب الاندماج مع الشركة في 21 نوفمبر 2021، باستثناء العضو المنتدب للشركة حيث لن يتم الدفع له مقابل عضويته في مجالس إدارة الشركات التابعة للشركة، بما يتماشى مع السياسة المعتمدة لمكافآت العضو المنتدب.

**ج.3- مكافآت وبدلات حضور اجتماعات اللجان:**

بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن العام 2021:

تقرّر دفع بدلات حضور لاجتماعات لجان المجلس للعام 2021 بلغت مليون ومائتان وعشرة آلاف (1,210,000) درهم إماراتي على النحو المبين بالملحق (ب1-)، وذلك وفقاً للمعدل المبين أدناه عن كل اجتماع بما يتماشى مع سياسة الشركة فيما يتعلّق بمكافآت مجلس الإدارة، مع عدم حصول أي من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين على بدلات حضور جلسات اللجان.

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

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

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

تقرير الحوكمة للعام 2021

**د- عدد اجتماعات المجلس المنعقدة خلال العام 2021:**

عقد مجلس الإدارة خمس (5) اجتماعات خلال العام المالي 2021 في التاريخ التالية لمناقشة أمور لا تتطلب الإفصاح وفقاً لقواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن الهيئة بهذا الشأن:

- 2 مارس 2021
- 11 أبريل 2021
- 14 يوليو 2021
- 20 أكتوبر 2021
- 8 ديسمبر 2021

وقد جاء الحضور الشخصي لأعضاء المجلس على النحو المبين بالملحق (ب-2) المرفق بهذا التقرير.

**هـ- عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية 2021 مع بيان تواريخ انعقادها:**

أصدر مجلس الادارة عشرة (10) قرارات بالتمرير خلال السنة المالية 2021 في التاريخ التالية وذلك بخصوص أمور لا تتطلب إفصاح وفقاً لقواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن الهيئة بهذا الشأن عدا القرارات الصادرة بالتمرير بتاريخ 17 مارس 2021 بشأن الدعوة لانعقاد الجمعية العموميّة السنوية، وبتاريخ 9 سبتمبر 2021 بشأن دعوة الجمعية العمومية للموافقة على صفقة الاندماج:

- يناير 2021
- 28 يناير 2021
- 2 فبراير 2021
- 17 مارس 2021
- 24 مايو 2021
- 22 يونيو 2021
- 5 سبتمبر 2021 (قرارين منفصلين لمجلس الإدارة)
- 9 سبتمبر 2021
- 8 ديسمبر 2021

**و- تفويض الصلّاحيات:**

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



## تقرير الحوكمة للعام 2021

### ز- تعاملات الأطراف ذات العلاقة:

لم تقم الشركة بأية صفقات مع أي من الأطراف ذوي العلاقة وفقاً للتعريفات المقررة لهذه المصطلحات الواردة بدليل الحوكمة. ويوضح الملحق (ك) المرفق بهذا التقرير أبرز تعاملات الأطراف ذوي العلاقة وفقاً لقواعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) والتي سبق وأوردناها في البيانات المالية الموحدة لعام 2021، والتي تمت خلال السنة في السياق العادي للأعمال وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف.

### ح- الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

يُرجىمراجعةالملحق(ج)المرفقبهذاالتقريروالذييتضمّنالهيكل التنظيمي للشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2021.

### ط- كبار الموظفين التنفيذيين:

يُرجىمراجعةالملحق(د)المرفقبهذاالتقريرويشملبيان تفصيلي عن كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة وتواريخ تعيينهم وإجمالي الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2021.

### 4. مدقق الحسابات الخارجي

#### أ. نبذة عن مدقق حسابات الشركة:

”كيه بي إم جي“ هي شبكة عالمية من الشركات الأعضاء المستقلة التي تقدّم خدمات مراجعة الحسابات، والخدمات الضريبية والاستشارية. وتعمل الشركات الأعضاء في ”كيه بي إم جي“ في أكثر من 145 بلداً، وتوظّف مجتمعةً ما يزيد على 236,000 شخص. وتتولى شركة ”كيه بي إم جي لوار جلف ليمتد“ تزويد خدمات مراجعة الحسابات، والخدمات الضريبية والاستشارية لمجموعة واسعة من العملاء المحليين والدوليين في جميع قطاعات الأعمال والاقتصاد. وتعمل ”كيه بي إم جي لوار جلف ليمتد“ في دولة الإمارات العربية المتحدة منذ أكثر من 40 عاماً من خلال مكاتبها في أبو ظبي، ودبي، والشارقة، التي تضم كلُّها معاً أكثر من 190 شريكاً ومديراً وما يزيد على 1,700 موظف.

وبالإضافة إلى حضورها القوي في دولة الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عُمان، تتمتع ”كيه بي إم جي“ بتمثيل واسع النطاق في منطقة الشرق الأوسط منذ أكثر من 50 عاماً، ولديها مكاتب في الإمارات العربية المتحدة، والبحرين، ومصر، والأردن، والكويت، ولبنان، وعُمان، وفلسطين، وقطر، والمملكة العربية السعودية، وتضمّ أكثر من 5,000 موظف في منطقة الشرق الأوسط.

وتعدّ ”كيه بي إم جي“ أولى الشركات الكبرى التي تنظّم نفسها بما يتوافق مع مجالات القطاعات – حيث مكّنتها هذه الهيكلية من تطوير معرفة عميقة بأنشطة عملاتها وتزويدهم بمنظور واسع الاطلاع. وعلى مرّ السنين، قامت ”كيه بي إم جي“ بتطوير مجموعات متخصصة في مختلف القطاعات لتلبية متطلبات العملاء من

المستشارين المحترفين الذين يتمتّعون بإدراك عميق وخبرة كبيرة في العديد من مجالات الأعمال. كما تتمتع ”كيه بي إم جي“ بخبرة واسعة عبر مختلف المناطق الجغرافية الرئيسية، وتعمل مع عدد من الشركات الرائدة حول مجموعة من القضايا الجوهرية لمستقبل القطاعات التي تنتمي إليها. وبالإضافة إلى امتلاكها قاعدة عملاء كبيرة تشمل العديد من الجهات والمنظمات الرائدة في منطقة الشرق الأوسط والكيانات ذات الصلة بالحكومة، شكّلت ”كيه بي إم جي“ في منطقة الخليج السفلي طرفاً في العديد من المشاركات والتعاقدات البارزة في المنطقة.

#### ب. الأتعاب:

مرفق بالتقرير جدول (الملحق أ) يبيّن إجمالي الأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق والخدمات التي قدّمها مدقق الحسابات الخارجي مع بيان تفاصيل وطبيعة الخدمات والأجور المستحقة وبيان بالخدمات الأخرى التي قام مدققو حسابات خارجيين آخرين غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال العام 2021 إضافة إلى بيان بعدد السنوات التي قضّاها كمدقق حسابات خارجي للشركة.

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

لم يتضمن تقرير مدقق الحسابات أي تحفظات بشأن القوائم المالية المرحلية أو السنوية للعام 2021.

### 5. لجنة التدقيق

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

#### ب. تشكيلها واختصاصاتها:

تألّفت لجنة التدقيق بالشركة خلال العام 2021 على النحو التالي:

- 1- السيّد/ عبدالله بالبوحة (رئيساً).
- 2- السيّد/ أحمد جاوه (عضواً).
- 3- السيّد/ جاسم العلي (عضواً).

وبتاريخ 11 أبريل 2021، تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق لتتألف من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- 1- معالي المهندس/ سلطان المنصوري (رئيساً).
- 2- السيّد/ أحمد جاوه (عضواً).

#### 3- السيّد/ جاسم العلي (عضواً).

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

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

#### ج. الاجتماعات والحضور

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2021 لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأمور أخرى كما يلي:

- |   |             |
|---|-------------|
| - | فبراير 2021 |
| - | مارس 2021   |
| - | مايو 2021   |
| - | أغسطس 2021  |
| - | نوفمبر 2021 |
| - | ديسمبر 2021 |

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

### 6. لجنة الترشّحات والمكافآت:

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

#### ب. تشكيلها واختصاصاتها:

تألّفت لجنة الترشّحات والمكافآت بالشركة خلال العام 2021 على النحو التالي:

- 1- السيّد/ عارف التحيل (رئيساً).
- 2- السيّد/ جمال المري (عضواً).
- 3- السيّد/ عبدالله بالبوحة (عضواً).

وبتاريخ 11 أبريل 2021، تم إعادة تشكيل لجنة الترشّحات والمكافآت لتتألف من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- 1- السيّد/ إيمان عبدالرزاق (رئيسةً).
- 2- السيّد/ أحمد جاوه (عضواً).
- 3- السيّد/ هلال المري (عضواً).

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

#### ج. الاجتماعات والحضور:

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2021 كما يلي:

- |   |                |
|---|----------------|
| - | 27 يناير 2021  |
| - | 28 فبراير 2021 |
| - | 30 مارس 2021   |
| - | 13 يوليو 2021  |
| - | 14 أكتوبر 2021 |
| - | 6 ديسمبر 2021  |

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

### 7. لجنة الاستثمار:

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

#### ب. تشكيلها واختصاصاتها:

تألّفت لجنة الاستثمار بالشركة خلال العام 2021 على النحو التالي:

- 1- السيّد/ أحمد جاوه (رئيساً).
- 2- السيّد / محمد علي العبار (عضواً).
- 3- السيّد/ جمال بن ثنيه (عضواً).
- 4- السيّد/ عارف التحيل (عضواً).

## تقرير الحوكمة للعام 2021

ويتاريخ 11 ابريل 2021، تم إعادة تشكيل لجنة الاستثمار لتتألف من الاعضاء التالية أسماؤهم:

- 1- السيد/ محمد علي العبّار (رئيساً).
- 2- السيد / جمال بن ثنيه (عضواً).
- 3- معالي المهندس/ سلطان المنصوري (عضواً).
- 4- السيد/ بطي الملا (عضواً).

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

### ج.

#### الاجتماعات والحضور

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2021 كما يلي:

- مارس 2021
- 8 يونيو 2021
- 12 يوليو 2021
- 17 أكتوبر 2021
- 8 ديسمبر 2021

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

## 8. لجنة المخاطر:

### أ.

يقرّ السيّد/ أحمد جاوه كرئيس لجنة المخاطر بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لألية عملها والتأكد من فعاليتها.

### ب.

#### تشكيلها واختصاصاتها:

تألفت لجنة المخاطر بالشركة خلال العام 2021 على النحو

التالي:

- 1- السيّد/ احمد جاوه (رئيساً).
- 2- السيّد/ عبدالله بالبوحة (عضواً).
- 3- السيّد/ جمال المري (عضواً).

ويتاريخ 11 ابريل 2021، تم إعادة تشكيل لجنة المخاطر لتتألف من الاعضاء التالية أسماؤهم:

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

### ج.

#### الاجتماعات والحضور

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2021 كما يلي:

- 25 مارس 2021

- 30 يونيو 2021

- 23 سبتمبر 2021

- 19 ديسمبر 2021

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

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

## 9- لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

### أ.

يقرّ السيّد/ أحمد المطروشي كرئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لألية عملها والتأكد من فعاليتها.

### ب.

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

اللجنة مشكّلة من السيّد/ أحمد المطروشي (عضو مجلس الإدارة التنفيذي) والسيّد/ أميث جاين (الرئيس التنفيذي للمجموعة). وتتولى اللجنة مسئولية إدارة ومتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين وملكيّتهم لأسهم الشركة والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم ورفع الكشوف والتقارير الدورية إلى سوق الأسهم.

### ج.

ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام 2021

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

## 10- نظام الرقابة الداخلية

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

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

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

1- محاسب قانوني معتمد (FCCA)، المملكة المتحدة.

2- محاسب عام معتمد (CPA)، الولايات المتّحدة الأمريكية.

3- محاسب مهني معتمد (CPA)، كندا.

4- مدقق داخلي معتمد (CIA)، الولايات المتّحدة الأمريكية.

5- مكتشف تحايل معتمد (CFE)، الولايات المتّحدة الأمريكية.

تساعد إدارة التدقيق الداخلي الشركة على تحقيق أغراضها عن طريق اتباع منهج منظم ومنضبط هدفه تقييم وتحسين كفاءة إدارة المخاطر، وأنظمة الرقابة، وعمليات الحوكمة.

في حال وجود مخالفات جوهرية تدخل ضمن اختصاصات إدارة التدقيق الداخلي أو مسائل يلزم الإفصاح عنها في التقرير السنوي، يتم إعداد تقارير بشأنها تقدم إلى لجنة التدقيق والتي تقوم باتخاذ التدابير اللازمة للتعامل مع كل من هذه الحالات، بما في ذلك قيام اللجنة بمطالبة إدارة الشركة بتقديم الإيضاحات الأساسية أو اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان التوصل إلى حل فعال.

في العام 2021، تسلّمت لجنة التدقيق تقارير ومذكرات من إدارة التدقيق الداخلي حول الفعالية التشغيلية، والتقارير المالية، والامتثال لسياسات الشركة، بما في ذلك القوانين واللوائح المعمول بها. وتساعد لجنة التدقيق مجلس الإدارة في الإشراف على تطبيق أنظمة الرقابة الداخلية، ورفعت اللجنة إلى مجلس الإدارة تفاصيل تقارير ومذكرات إدارة التدقيق الداخلي مع محاضر اجتماعات لجنة التدقيق لحفظها في سجلات المجلس. وبلغ عدد تقارير ومذكرات التدقيق المقدمة للجنة التدقيق 26 تقريراً.

## 11- المخالفات

لم ترتكب الشركة مخالفات جوهرية لدليل الحوكمة خلال العام 2021.

## 12- تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

ساهمت الشّركة في عدد من المبادرات المتعلّقة بتنمية المجتمع المحليّ ومنها على سبيل المثال:

- اليوم العالمي للتوعية بالتوحد، بالتعاون مع مركز دبي للتوحد - 2 أبريل 2021
- اليوم العالمي للتوعية بمتلازمة داون - 21 مارس 2021
- شهر التوعية بسرطان الثدي - أكتوبر 2021
- مبادرة الهلال الأحمر الإماراتي لدعم التعليم من أجل دعم أطفال الأسر ذات الدخل المنخفض في دولة الإمارات العربية المتحدة وتوفير أجهزة الكمبيوتر المحمول والأجهزة اللوحية لهم.

• حملة التلقيح من إعمار، حيث نجحت إعمار في تلقيح أكثر من 5000 شخص من موظفيها، وأفراد أسرهم، والموظفين لدى شركات إعمار على مدار خمسة أيام.

• الإفطار لمزوّدي الخدمات: قامت إعمار لإدارة المجمعات بتوفير 188,640 وجبة إفطار لمزوّدي الخدمات في المجمعات عبر 12 مجمعاً ومخيماً لمزوّدي الخدمات.

• شراكة إعمار مع هيئة تنمية المجتمع، حيث تجلّت هذه الشراكة في العديد من المبادرات والتبرّعات بقيمة إجمالية بلغت 3,587,416.05 درهم إماراتي.

• خصّصت إعمار أكثر من 10 ملايين دولار أمريكي لمشاريع الإسكان الخاصة بالفئة الأضعف اقتصادياً في الهند منذ العام 2017.

• "إعمار مصر": تسليم المرحلة الثانية من مشروع "بيوت الخير" (الذي يتولى تطوير وحدات سكنية للأسر المتعقّفة) في الأقصر، وأسيوط، وبني سويف، والشرقية.

• مارس 2021: اليوم العالمي للأم.

• أبريل 2021: عرض ضوئي للتهنئة بحلول شهر رمضان المبارك على واجهة برج خليفة وإطلاق عرض جديد لنافورة دبي بصوت العفاسي.

• مايو 2021: عرض عيد الفطر وعرض أغنية إماراتية جديدة في نافورة دبي بعنوان "اسمها دبي"، للملحن والمخرج الإماراتي محمد الأحمد.

• يوليو 2021: العرض الضوئي الخاص بعيد الأضحى على واجهة برج خليفة وعروض العيد في نافورة دبي.

• أكتوبر 2021: إطلاق العرض الضوئي الخاص بمعرض "إكسبو 2020 دبي" على واجهة برج خليفة، إلى جانب إطلاق أغنية إكسبو في نافورة دبي.

• نوفمبر 2021: عرض ضوئي خاص باحتفالات ديوالي على واجهة برج خليفة مع عرض موسيقي هندي خاص في نافورة دبي.

• ديسمبر 2021: عرض ضوئي خاص بمناسبة العيد الوطني الخمسين لدولة الإمارات العربية المتحدة على واجهة برج خليفة وعرض النشيد الوطني الإماراتي في نافورة دبي.

• ديسمبر 2021: إعمار تحتفل برأس السنة الجديدة 2022 في "سهرة الروائع"، والألعاب النارية تضيء سماء دبي في عرض حضره حوالى 3 مليارات مُشاهد حول العالم.

• خلال العام 2021، قامت شركة "إعمار للترفيه" بتعزيز شراكاتها مع عدد من الهيئات الخيرية والإنسانية للترحيب بالأيّام، وكذلك بالأسر ذات الدخل المنخفض وأطفالهم في المرافق التابعة لها:

« هيئة الأعمال الخيرية العالمية: منظمة خيرية وإنسانية دولية مقرّها في عجمان بدولة الإمارات العربية المتحدة.

## تقرير الحوكمة للعام 2021

- « مؤسسة دبي للمرأة (مبادرة المنال بالشراكة مع الهلال الأحمر الإماراتي وسما دبي).
- « قرية العائلة التابعة لهيئة تنمية المجتمع بدبي.
- « مركز المزهر (عيادة الكشف المبكر التابعة لهيئة الصحة بدبي).
- « مؤسسة الشارقة للتمكين الاجتماعي.
- « جمعية بيت الخير.
- ساهمت مجموعة "إعمار للضيافة" بالمبادرات التالية:
- « مراقبة هدر الطعام باستخدام أنظمة "Winnow Solutions".
- « الشراكة مع بنك الإمارات للطعام في فندق "أرماني دبي" وفنادق "العنوان".
- « الأنظمة الرقمية داخل الغرف بالتعاون مع "Digivalet".
- « الحجز عبر الإنترنت للغرف وخدمات الأطعمة والمشروبات من خلال تطبيق "U By Emaar".
- « إعادة تنظيم عملية "NXT LVL" في وسط المدينة.

### 13- معلومات عامة

- أ- يُرجى مراجعة الملحق (هـ) المرفق بهذا التقرير لمعلومات حول سعر سهم الشركة في السوق في نهاية كل شهر خلال العام 2021.
- ب- يُرجى مراجعة الملحق (و) حول الأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2021.
- ج- يُرجى مراجعة الملحق (ز) حول توزيع ملكية المساهمين كما في تاريخ 31 ديسمبر 2021.
- د- لا يوجد مساهمين يملكون 5% أو أكثر من رأسمال الشركة، باستثناء مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية التي تبلغ نسبة الأسهم التي تمتلكها في رأسمال الشركة 25.57% بتاريخ 31 ديسمبر 2021 من خلال ملكيتها لعدد 2,092,114,750 سهماً.
- هـ- يُرجى مراجعة الملحق (ح) حول توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في تاريخ 31 ديسمبر 2021.
- و- يُرجى مراجعة الملحق (ط) حول الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال العام 2021.
- ز- لا توجد صفقات قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2021 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما هو محدد في دليل الحوكمة.

- ح- نسبة التوطن في الشركة بنهاية الأعوام 2019 و2020 و2021 هي كالتالي:
  - 2019: 3.33%
  - 2020: 3%
  - 2021: 3.2%
- ط- يُرجى مراجعة الملحق (ي) حول بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام 2021.

### ي- ضوابط علاقات المستثمرين

- اسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه: السيد/ **ابهاى سينغفي**
- بيانات التواصل معه: « رقم الهاتف: 04 362 7466
- « البريد الإلكتروني: investor-relations@emaar.ae

الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة:

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

يرجى العلم بأن تعيين السيد/ **ابهاى سينغفي** كمسؤول علاقات المستثمرين هو تعيين مؤقت نظراً لاستقالة مسؤول علاقات المستثمرين السابق وأن الشركة لا تزال تعمل على تعيين مسؤول علاقات المستثمرين في أقرب وقت ممكن وأن يكون مستوفياً لمتطلبات المادة (51) من دليل الحوكمة.

### ك- القرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقدة خلال عام 2021 والإجراءات المتخذة بشأنها هي كالتالي:

- تقرّر بموجب قرار خاص تفويض مجلس الإدارة بإقرار مساهمات طوعية عن العام 2021 بشرط ألا تزيد تلك المساهمات الطوعية على (2%) من متوسط الأرباح الصافية للشركة خلال السنتين الماليتين السابقتين. وعليه، فقد ساهم مجلس الإدارة في عدة تبرعات خلال عام 2021 بمبلغ إجمالي قدره 23,875,418 درهم إماراتي كما هو موضح في البيانات المالية للشركة والتي تمثل 0.58% من متوسط صافي الأرباح للشركة خلال السنتين الماليتين السابقتين.
- تقرّر بموجب قرار خاص تعديل تعريف "الأطراف ذات العلاقة" الوارد في المادة (1) من النظام الأساسي للشركة بما يتماشى مع قانون الشركات ودليل الحوكمة، ليقراً على النحو التالي:

يقصد بـ"الأطراف ذات العلاقة" رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة، وأعضاء الإدارة التنفيذية العليا للشركة، وموظفي الشركة، والشركات التي يمتلك فيها أي من هؤلاء الأشخاص نسبة 30% أو أكثر من رأسمالها، بالإضافة إلى الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الشركات الحليفة.

### - تقرّر بموجب قرار خاص الموافقة على البنود التالية:

- أ. الاندماج المقترح للشركة مع شركة "إعمار مولز ش.م.ع" من خلال إصدار وتخصيص (0.51) سهم جديد في الشركة مقابل كل (1) سهم واحد في شركة "إعمار مولز ش.م.ع" باستثناء الأسهم المسجلة باسم الشركة ("الاندماج")، بالإضافة إلى إعادة عملية تنظيم داخلي للأصول، والحقوق، والالتزامات، والأعمال الخاصة بشركة "إعمار مولز ش.م.ع." بعد استكمال عملية الاندماج وتحويلها إلى شركة "إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م"، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة ("إعادة التنظيم")؛
- ب. شروط اتفاقية الاندماج (بصيغتها المعدلة)؛
- ج. تعيين شركة "إرنست ويونغ للاستشارات ش.ذ.م.م." (EY Consulting L.L.C) كمقّم مستقل؛
- د. تقييم الشركة وشركة "إعمار مولز ش.م.ع"؛
- هـ. زيادة رأس مال الشركة إلى 8,179,738,882 درهماً إماراتياً (ثمانية مليارات ومائة وتسعة وسبعين مليوناً وسبعمائة وثمانية وثلاثين ألفاً وثمانمائة واثنان وثمانين درهماً إماراتياً) وتعديل المادة (6) من النظام الأساسي للشركة وفقاً لذلك لتعكس هذه الزيادة في رأس المال؛ و
- و. تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مخول بذلك من قبل مجلس الإدارة، لاتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ الاندماج و/أو إعادة التنظيم.

### ل- اسم مقرّر اجتماعات مجلس الإدارة وتاريخ تعيينها:

تم تعيين السيدة/ رنا مطر كمقرّر لاجتماعات مجلس الإدارة بتاريخ 10 ديسمبر 2020.

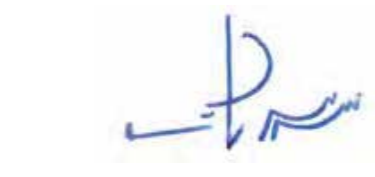
انضمت رنا إلى الدائرة القانونية لشركة إعمار في مارس 2008. وتم تعيينها كمقرّر لاجتماعات مجلس إدارة إعمار. وبدأت رنا مسيرتها المهنية في العام 2000 مع مكتب "أبو سليمان وشركاه"، الرائد في مجال المحاماة والاستشارات القانونية في لبنان. ثم التحقت بالدائرة القانونية التابعة لبنك البحر المتوسط في لبنان في العام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



جمال بن ثنيه  
رئيس مجلس الإدارة



إيمان عبدالرزاق  
رئيسة لجنة الترشحات والمكافآت



معالي المهندس/ سلطان المنصوري  
رئيس لجنة التدقيق



عرفان صادق  
مدير إدارة الرقابة الداخلية

التاريخ: 17 مارس 2022

## تقرير الحوكمة للعام 2021

### الملحق (أ)

#### تقرير جدول أتعاب التدقيق

اسم مكتب التدقيق واسم المدقق الشريك	اسم مكتب التدقيق واسم المدقق الشريك
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	3 سنوات
إجمالي أتعاب التدقيق للعام 2021 (بالدرهم)	330,000
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف تدقيق البيانات المالية لعام 2021 (بالدرهم)	4,545,239
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت)	الأتعاب المهنية مقابل المراجعة الربع سنوية للبيانات المالية لشركة "إعمار العقارية ش.م.ع"، وشركاتها التابعة المختلفة، والمراجعة السنوية لحسابات مختلف الشركات التابعة، والأتعاب المهنية المتعلقة بإصدار الصكوك، وتقديم الاستشارات فيما يتعلق بمنصة تكنولوجيا التجارة الإلكترونية، وغيرها من الخدمات الاستشارية.
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال العام 2021 (إن وجد)	10,800,194

بيان بالخدمات الأخرى التي قام بتقديمها مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة في العام 2021:

اسم شركة التدقيق	المستفيد من الخدمة	2021 (بالدرهم)	الملاحظات
JITENDER NAVNEET AND CO	"إعمار الهند المحدودة"	26,092	أتعاب الاستشارات
BAŞARMAN GLOBAL DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ	"إعمار تركيا"	27,347	أتعاب الاستشارات
A & T business consultants and FCO	"إعمار مصر"	82,897	أتعاب الاستشارات
Allied Accounting And Auditing Chartered Accountants	"إعمار العقارية ش.م.ع."	56,000	أتعاب الاستشارات
Anwar Associates	"إعمار كراتشي ليمتد"	795	أتعاب الاستشارات
.Asrem (Private) Ltd	"إعمار كراتشي ليمتد"	22,363	أتعاب الاستشارات
ASREM Pvt Ltd	"إعمار دي انتش إيه إسلام أباد ليمتد"	14,258	تأمين الأراضي والتقييم الاكتواري
"تشارترد هاوس للاستشارات الضريبية"	"مجموعة إعمار مولز"	27,796	الأتعاب الاستشارية والضريبية
Colliers International .Pakistan (Pvt) Ltd	"إعمار كراتشي ليمتد"	96,004	أتعاب الاستشارات
Dhruva Advisors LLP	"إعمار العقارية ش.م.ع."	175,645	تقديم التقرير الخاص بالشركات المتعددة الجنسيات (CBCR)
القنصلية المصرية	"مجموعة إعمار مولز"	25,418	الأتعاب المهنية المتعلقة بمراجعة مبيعات المستأجرين لدى "مجموعة إعمار مولز"
Haraiak & co	منارات المنزل	2,938	أتعاب الاستشارات
Horwath Mak	"مجموعة إعمار مولز"	16,625	الأتعاب المهنية المتعلقة بمراجعة مبيعات المستأجرين لدى "مجموعة إعمار مولز"
الياس سعيد وشركاه	"إعمار كراتشي ليمتد"	1,129	أتعاب الاستشارات
Kinanis LLC	"إعمار العقارية ش.م.ع."	934	أتعاب الاستشارات
KSI Shah & Associates Chartered Accountants	"إعمار العقارية ش.م.ع."	12,500	أتعاب الاستشارات
MCA AUDITING	"إعمار العقارية ش.م.ع."	33,873	أتعاب الاستشارات
MJ PANNI ASSOCIATES	"إعمار كراتشي ليمتد"	16,419	أتعاب الاستشارات
R.A. & Co. Chartered Accountants	"إعمار كراتشي ليمتد"	22,463	أتعاب الاستشارات
RightCFO Services Pvt Limited	"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"، و"إعمار هيلز تاونشيب الخاصة المحدودة"	14,910	خدمات استشارية بخصوص ضريبة السلع والخدمات
.ST & CO	"إعمار كراتشي ليمتد"	5,204	أتعاب الاستشارات
W T S Dhruva Consultants	"إعمار العقارية ش.م.ع."	110,192	خدمات الامتثال للوائح المواد الاقتصادية
شركات تدقيق أخرى	"إعمار دي انتش إيه إسلام أباد ليمتد"، و"إعمار جيجا كراتشي ليمتد"، و"إعمار لبنان"، و"إعمار مصر"، و"إعمار تركيا"، والشركات التابعة الهندية، و"مجموعة إعمار مولز"	951,218	استشارات متعلقة بالضرائب، وأتعاب استشارية
<b>المجموع</b>		<b>10,800,194</b>	

اسم شركة التدقيق	المستفيد من الخدمة	2021 (بالدرهم)	الملاحظات
"برايس ووتر هاوس كوبرز"	دبي هيلز "تبريد المناطق"، و"الضيافة والتجزئة"	105,000	أتعاب التدقيق
"إرنست ويونغ"	"إعمار مصر"، و"إعمار دي انتش إيه إسلام أباد ليمتد"، و"إعمار كراتشي ليمتد"، و"إعمار الشرق الأوسط"، و"إعمار تركيا"، و"منارات المنزل"، و"إعمار العقارية ش.م.ع"، و"كازا فيدا"، و"إعمار للفنادق والمنتجعات ذ.م.م"، و"إعمار لإعادة التأمين"، و"مجموعة روف للضيافة"	5,152,569	أتعاب التدقيق لمختلف الشركات التابعة، والخدمات الاستشارية الضريبية، والخدمات الاستشارية الأخرى.
"فاين سيرف للاستشارات"	إعمار مصر	1,808,876	الاستشارات المتعلقة بضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة
ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)	"إعمار للفنادق والمنتجعات"، و"إعمار العقارية ش.م.ع"، و"إعمار لبنان"، وغيرها	532,245	أتعاب التدقيق والاستشارات الضريبية
مريم بن بليلة لتدقيق الحسابات	عماركو للاستثمار ذ.م.م	4,000	أتعاب التدقيق
الجيرودي للتدقيق والمحاسبة	إعمار للترفيه ذ.م.م	20,000	تدقيق الإيرادات والبلدية
إن آر دوشمي وشركاه	إعمار للترفيه ذ.م.م	2,550	تدقيق الإيرادات والبلدية
جرانت ثورنتون	"إعمار العقارية ش.م.ع"، و"إعمار القابضة"، و"إعمار القابضة II"، و"منارات المنزل".	176,355	المراجعة القانونية لحسابات الشركات التابعة والخدمات الاستشارية
"جي ام آر وشركاه"	سايبير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"، و"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"، و"إعمار هيلز تاونشيب الخاصة المحدودة"	26,838	تتعلق بخدمات مرتبطة بأمانة سر الشركة
AHMET YILDIZ - YILDIZ MALİ MÜŞAVİRLİK	إعمار تركيا	82,496	أتعاب الاستشارات
"ان ايه سي وشركاه ال ال بي"	شركة سايبير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"، و"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"، و"إعمار هيلز تاونشيب الخاصة المحدودة"	166,850	التدقيق الداخلي، ومسائل تتعلق بأمين سجل الشركات (ROC)، والتدقيق الضريبي
"بي دي أو الهند ال ال بي" (BDO India LLP)	"سايبير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"، و"بولدر هيلز"	15,718	التدقيق الداخلي والضريبي
"ام ان فيه وشركاه"	"إعمار الهند المحدودة"	16,774	أتعاب المراجعة الضريبية للشركات التابعة
"ووكر تشاندنيوك وشركاه ال ال بي"	"إعمار الهند المحدودة"، "سايبير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"، و"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"، و"إعمار هيلز تاونشيب الخاصة المحدودة"	946,903	أتعاب التدقيق القانوني، وضريبة السلع والخدمات (GST)، وأتعاب المراجعة الضريبية للشركات التابعة

## الملحق (ب-1)

حضور اجتماعات اللجان التابعة لمجلس الإدارة وبدلات<sup>1</sup> الحضور المستحقة لأعضاء مجلس إدارة شركة "إعمار العقارية ش.م.ع" للعام 2021

الاسم	اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت		اجتماعات لجنة التدقيق		اجتماعات لجنة المخاطر		اجتماعات لجنة الاستثمار	
	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات
1 السيد/ جمال بن ثنيه	-	-	-	-	-	-	5	85,000
2 السيد/ أحمد جاوه	3	45,000	5	100,000	4	100,000	5	80,000
3 السيد/ محمد علي العبار	-	-	-	-	-	-	3	-
4 السيد/ أحمد المطروشي	-	-	-	-	-	-	-	-
5 السيد/ جاسم العلي	-	-	6	120,000	3	60,000	-	-
6 معالي المهندس/ سلطان المنصوري	-	-	4	100,000	-	-	4	60,000
7 السيد/ هلال المري	3	45,000	-	-	2	40,000	-	-
8 السيد/ بطي الملا	-	-	-	-	-	-	4	60,000
9 السيدة/ إيمان عبدالرزاق	3	60,000	-	-	-	-	-	-
10 السيد/ جمال المري	3	45,000	-	-	1	20,000	-	-
11 السيد/ عارف الدحيل	3	60,000	-	-	-	-	1	15,000
12 السيد/ عبدالله باليوحه	3	45,000	2	50,000	1	20,000	-	-

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

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

## الملحق (ب-2)

حضور اجتماعات مجلس الإدارة

الاسم	الحضور
السيد/ جمال بن ثنيه	5
السيد/ أحمد جاوه	5
السيد/ محمد علي العبار	5
السيد/ أحمد المطروشي	5
السيد/ جاسم العلي	5
معالي المهندس/ سلطان المنصوري	4
السيد/ هلال المري	4
السيد/ بطي الملا	4
السيدة/ إيمان عبدالرزاق	4
السيد/ جمال المري	*1
السيد/ عارف الدحيل	*1
السيد/ عبدالله باليوحه	*1

\* السيد/ جمال المري، والسيد/ عارف الدحيل، والسيد/ عبدالله باليوحه لم يعودوا أعضاء مجلس إدارة في أبريل 2021.

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

## الملحق (د)

### كبار الموظفين التنفيذيين\*

م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة في عام 2021 (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة في عام 2021 (Bonuses) (درهم)	أي مكافآت أخرى نقدية/ عينية للعام 2021 أو تستحق مستقبلاً
1	عضو مجلس الإدارة المنتدب	1 يناير 1997	9,800,000	-	يُرجى مراجعة الملاحظات أدناه
2	عضو مجلس الإدارة التنفيذي	1 نوفمبر 2005	2,191,813	-	يُرجى مراجعة الملاحظات أدناه
3	الرئيس التنفيذي للمجموعة	1 مايو 2006	4,170,469	4,758,924	-
4	الرئيس التنفيذي للعمليات الدولية	1 سبتمبر 2015	2,458,416	2,038,939	-
5	الرئيس التنفيذي المالي للمجموعة	22 نوفمبر 2020	2,403,289	-	-
6	المدير التنفيذي لعمليات المجموعة	10 مارس 2002	2,130,676	1,019,550	-
7	الرئيس التنفيذي للمشاريع الاستراتيجية	10 سبتمبر 2000	1,830,004	1,317,026	-
8	الرئيس التنفيذي السابق للشؤون القانونية	25 نوفمبر 2020 (غادر الشركة في 13 سبتمبر 2021)	1,120,000	-	420,000
9	المدير الأول للشؤون القانونية	13 أبريل 2021	716,090	-	-
10	الرئيس التنفيذي للتدقيق الداخلي للمجموعة	14 مايو 2014	1,805,275	953,201	-
11	رئيس قسم تقنية المعلومات	19 نوفمبر 2020	1,609,701	-	-
12	الرئيس التنفيذي لإعمار للترفيه	12 نوفمبر 2008	1,379,148	392,098	-
13	الرئيس التنفيذي للعمليات لإعمار للضيافة	16 نوفمبر 2014	1,071,112	401,500	-

الملاحظات:

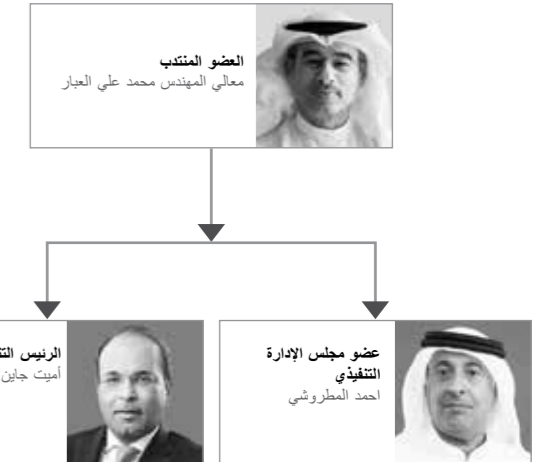
-يرجى الرجوع إلى البند ج.1 و ج.2 من هذا التقرير بخصوص مكافآت أعضاء مجلس إدارة الشركة.

- يستحق العضو المنتدب أيضاً استرداد نفقات السفر المتعلقة بالأعمال والمصروفات اللوجستية ذات الصلة والبالغة 7,325,800 درهم إماراتي بما يتماشى مع سياسة الشركة فيما يتعلق بمكافآت مجلس الإدارة.

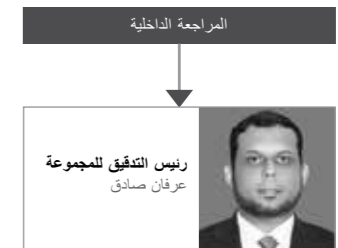
## الملحق ج

الهيكل التنظيمي للشركة كما في 31 ديسمبر 2021

### فريق إدارة مجموعة إعمار

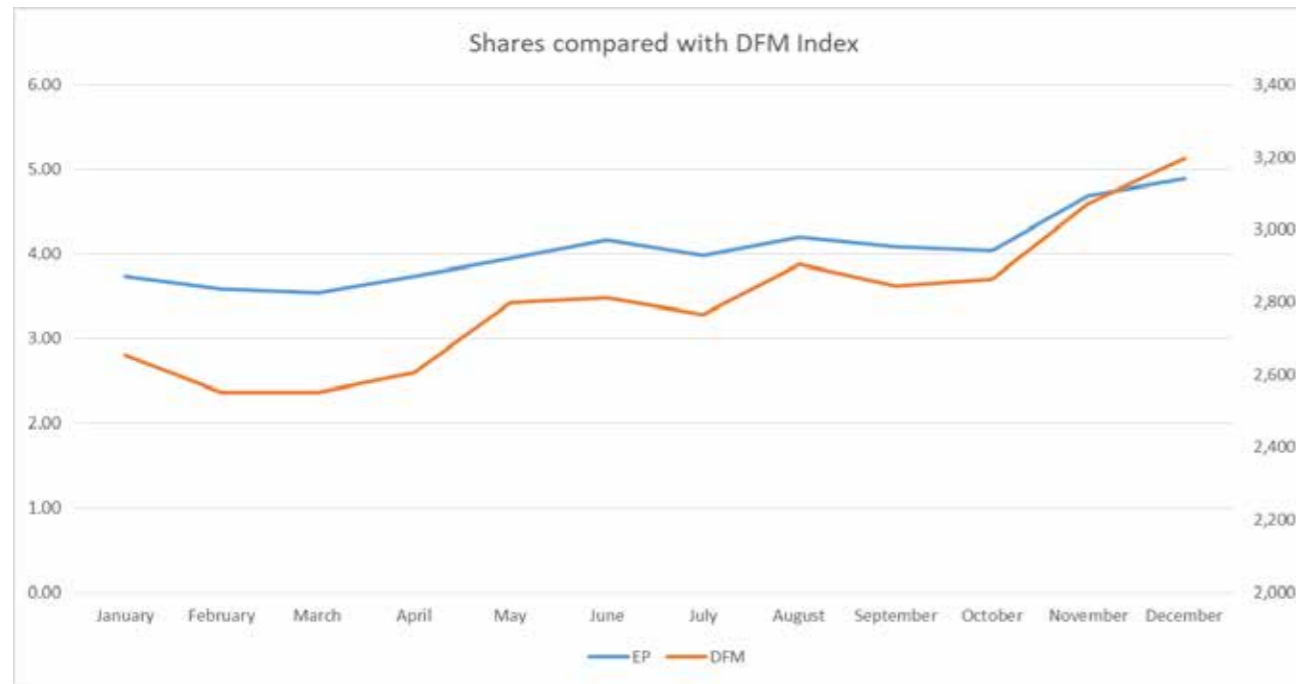


### لجنة التدقيق



## الملحق (و)

الأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال عام 2021



## الملحق (هـ)

بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق وأعلى وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال العام 2021

2021	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	4.22	3.54	3.73
فبراير	4.00	3.40	3.58
مارس	3.81	3.43	3.54
أبريل	4.03	3.53	3.73
مايو	4.15	3.72	3.95
يونيو	4.29	3.95	4.16
يوليو	4.19	3.89	3.98
أغسطس	4.22	3.95	4.20
سبتمبر	4.26	3.97	4.08
أكتوبر	4.13	3.91	4.04
نوفمبر	5.33	4.04	4.69
ديسمبر	5.10	4.65	4.89

## الملحق (ح)

بيان بتوزيع ملكية المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في تاريخ 31 ديسمبر 2021

ملكية الأسهم (السهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	42,242	366,238,135	%4.477
من 50,000 إلى أقل من 500,000	4,234	605,666,353	%7.405
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	828	1,238,139,410	%15.137
أكثر من 5,000,000	201	5,969,694,984	%72.982
<b>المجموع</b>	<b>47,505</b>	<b>8,179,738,882</b>	<b>%100</b>

## الملحق (ز)

بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2021 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي وخليجي وعربي وأجنبي

تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة (%)			
	أفراد	شركات	حكومة	المجموع
محلي	%21.0245	%15.1602	%26.2109	%62.3955
خليجي	%1.8549	%4.8266	-	%6.6815
عربي	%1.6243	%0.0802	-	%1.7045
أجنبي	%1.3862	%26.0258	%1.8065	%29.2185
<b>المجموع</b>	<b>%25.8899</b>	<b>%46.0928</b>	<b>%28.0173</b>	<b>%100</b>



## الملحق (ط)

### الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال العام 2021

- ”دبي مول“ و”دبي مارينا مول“ يحتفلان بالعام الصيني الجديد.

- افتتاح ”تايم أوت ماركت دبي“ في سوق البحار.

- افتتاح منطقة زعبيل الرياضية في زعبيل دبي مول.

- افتتاح مرصد سكاى فيوز.

- ”دبي مول“ يحتفل بليلة رأس السنة مع أكبر زينة لحفلات عيد الميلاد في العالم - بالإضافة إلى شخصيات عملاقة موزّعة في أرجاء المركز التجاري تمثّل قصصاً مختلفة حول عيد الميلاد.

- افتتاح فيدا منتج الشاطيء أم القيوين.

- افتتاح فيدا منتج الشاطيء مراسي البحرين.

- افتتاح العنوان منتج شاطيء الفجيرة.

- افتتاح العنوان إسطنبول.

- إعادة افتتاح العنوان فاونتن فيوز.

- افتتاح روف إكسبو 2020.

- إكسبو 2020 دبي - شراكة مع مجموعة إعمار للضيافة في مجال الفنادق والضيافة وخدمات تقديم الطعام.

- الاحتفال بساعة الأرض في جميع المجمعّات التابعة لشركة ”إعمار لإدارة المجمعّات“، من خلال إطفاء جميع الأضواء غير الضرورية لمدة ساعة واحدة.

- الإعلان عن فوز شركة ”إعمار لإدارة الأصول“ بجائزة ”إدارة طاقة الشركات بمنطقة الشرق الأوسط“ من الجمعية الدولية لمهندسي الطاقة (AEE).

- ”إعمار لإدارة الأصول“ تحصد جائزة أفضل شركة لإدارة الأصول للعام في حفل توزيع جوائز الابتكار في إدارة المرافق الذي أقيم بتاريخ 9 يونيو في فندق ”سوفيتل دبي ذا أوبليسك“، بدولة الإمارات العربية المتحدة.

- تصاريح المقاولين تصبح رقمية من خلال ecmpermits.ae.

- ”إعمار لإدارة المجمعّات“ تحصد ثلاث جوائز في حفل توزيع جوائز البيئة المبنية الذكية للعام 2021 في 8 سبتمبر 2021، حيث فازت بجائزة أفضل شركة إدارة مجتمعات للعام، وأفضل مبادرة في المسؤولية الاجتماعية للشركات للعام، وجائزة أفضل اعتماد للتكنولوجيا - العقارات.

- ”إعمار لإدارة المجمعّات“ تفوز بالمبادرة الأكثر إبداعاً في إسعاد المتعاملين في 20 أكتوبر 2021 في الحفل الافتراضي لتوزيع جوائز إسعاد المتعاملين للعام 2021.

- ”إعمار لإدارة المجمعّات“ تفوز بجائزة شركة إدارة المجمعّات وأسعد مجتمّع سكني للعام (مجتمّع ”المرايع العربية“) في حفل توزيع جوائز القمة الدولية لإدارة المجمعّات العقارية للعام 2021 والذي أقيم بتاريخ 9 ديسمبر 2021.

- حصول شركة ”إعمار لإدارة المجمعّات“ على شهادة ISO 45001:2018، وISO 14001:2015، وISO 50001:2018.

## الملحق (ي)

### بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2021

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

- تحسين برنامج اقتراحات الموظفين وإطلاق مرحلتين من برنامج تنمية روح المبادرة داخل الشركة (Intrapreneur Program) في العام 2021.

- تم تنفيذ تطبيق ”Viima“ كبوابة رئيسية لتقديم الأفكار الجديدة، وتسجيل التعليقات، والإعجابات، والمشاركات. سجلت البوابة 710 أفكار، وأكثر من 3800 تعليق، وأكثر من 8300 إعجاب، وأكثر من 1600 مشاركة فيما يتعلّق بالتحديات المرتبطة بتنمية روح المبادرة داخل الشركة.

- تم إطلاق ”تحديّ الأفكار“ في المرحلة الأولى لاستقطاب الأفكار في ثلاث فئات تشمل تحسين الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين (EBIDTA)، ورضا النزلاء، والكفاءة التشغيلية. وتم اختيار 16 فكرة وعرضها على لجنة الابتكار، وفي نهاية التقييم، تم تكريم 4 فائزين.

- تم إطلاق ”تحديّ الابتكار“ في المرحلة الثانية لفتح الباب أمام المزيد من الابتكارات عبر المجموعة. ولا يتبع التحديّ في المرحلة الثانية 2 أية فئة، وهو متاح لتلقي أية أفكار ابتكارية من كافة الدرجات الوظيفية. وتم تقديم 57 فكرة حيث تم اختيار 8 أفكار لعرضها على لجنة الابتكار.

### 2) برامج المواهب من إعمار لجميع الدرجات الوظيفية

- تعاقب القيادة والتدريب التنفيذي لمدة 6 أشهر (الدرجة 10 فما فوق) - تم إطلاقه في دبي بمشاركة 8 قادة تنفيذيين ودوليين مع 15 قائداً محدداً من 4 دول.

- برنامج ”هارفارد سبارك“ (Harvard Spark Program) للقيادة من الدرجة التاسعة فما فوق – تم إطلاق برنامج للتعلّم عبر الإنترنت لعدد 100 من أصحاب المراكز القيادية مع توفير موضوعات متعلقة بتنمية مهارات القيادة والإدارة.

- برنامج ”Harvard Manage Mentor“ للدرجتين السابعة والثامنة والموظفين الأفضل أداء من الدرجة السادسة – تم إطلاق برنامج للتعلّم عبر الإنترنت لعدد 400 موظف مع توفير 42 وحدة تركز على قيادة الذات، وقيادة الآخرين، وقيادة الأعمال.

- برنامج ”لينكد إن“ (LinkedIn) التعليمي للموظفين من الدرجة الخامسة فما فوق - تم تفعيل 1800 مستخدم مرخص لتقييم مجموعة واسعة من الوحدات ومقاطع الفيديو التعليمية. تم استكمال 7,721 دورة تدريبية على لينكد إن“ (LinkedIn) حتى نهاية ديسمبر 2021.

- برنامج ”Rapl Rapid Micro-bite sized learning“ للموظفين من الدرجة الأولى حتى الرابعة - منصة عبر الإنترنت حيث سيحصل كل موظف على صف شخصي للتعلّم. تم إجراء 76 اختباراً مباشراً على البوابة مع تفعيل 3,747 مستخدماً مرخصاً حتى نهاية ديسمبر 2021.

### 3) برامج خاصة بأفضل المواهب

- برنامجان لتنمية المواهب - أفضل المواهب وصانعي المستقبل، وتم تجريبيهما في دبي في العام 2021.

- تم وضع تصوّر للمكافآت مع التركيز بشكل واضح على التطوير الوظيفي إلى جانب المكاسب المالية التي تشمل الإرشاد من قبل المديرين التنفيذيين من المستوى ج، وزيادة الراتب بنسبة 15%، والتكليف الدولي طوال العام، ومكافأة إضافية بنسبة 100%.

- تم تلقّي 180 ترشيحاً من دبي والمكاتب الدولية حيث تم اختيار 55 مرشحاً لتقييمهم والاختيار من بينهم في الربع الأول من العام 2022.

### 4) مشروع دليل إعمار

- تم وضع أكثر من 20 دليلاً/كتيّباً في دبي و 15 دليلاً/كتيّباً في مصر، حيث تم استكمال جميع الكتيّبات مع أعضاء الفريق واعتمادها من قبل رؤساء الأقسام المعنية.

- إنّ الكتيّبات متوفّرة بشكل مباشر ومتاحة لجميع موظفي إعمار على بوابة إعمار.

### 5) التطبيق الخاص بموظفي إعمار

- تنفيذ خدمات وبرامج الموارد البشرية في تطبيق ”Omni“ لسهولة الوصول إلى طلبات الخدمة الذاتية، وتقييم الأداء، وبرامج التعلّم والتطوير.

- أصبح بإمكان الموظفين تحديث معلوماتهم الشخصية، وتقديم الأفكار لبوابة برنامج تنمية روح المبادرة داخل الشركة (Intrapreneur Program)، وإدارة أدائهم، والتقدّم بطلبات الخدمة الذاتية المباشرة من ”أوراكل“ (Oracle).

### 6) التقييم المتعدد المصادر للقيادة

- استكمال عملية التقييم المتعدد المصادر لعدد 96 من أصحاب المراكز القيادية (الدرجة 7 فما فوق) عبر 312 مقيماً من خلال بوابة ”كوالتريكس“ (Qualtrics).

- يهدف المشروع إلى التعرّف على نقاط القوة الرئيسية التي يتمتّع بها أصحاب المراكز القيادية والاستفادة منها وتحديد أفضل ثلاث كفاءات (الحمض النووي الريادي الخاص بهم) وأسوأ ثلاث كفاءات لكل موظف من أصحاب المراكز القيادية – بلغ إجمالي عدد الاستبيانات 1170 استبياناً تم إرسالها، ووصل معدل الاستجابة إلى نسبة 81%.

### 7) حملة التوظيف

- إطلاق حملة التوظيف للتركيز على توظيف الشباب من المواطنين الإماراتيين في مختلف شركات المجموعة، حيث تم ضمّ 24 شاباً إماراتياً من نوفمبر إلى ديسمبر من العام 2021 عند إطلاق هذا البرنامج.

- إجراء مقابلات مفتوحة ووضع هيكل جديد للرواتب للمواطنين الإماراتيين لاستقطاب المزيد من المواهب الإماراتية الجديدة.

## تقرير الحوكمة للعام 2021

## الملحق (ك)

## أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

2020 AED'000	2021 AED'000	
		:الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة
70,644	<b>14,978</b>	الذمم التجارية الدائنة وذمم دائنة أخرى
881	<b>1,671</b>	الذمم التجارية المدينة غير المسددة
		:أعضاء مجلس الإدارة، وكبار موظفي الإدارة، والأطراف ذات العلاقة بهم
42,720	<b>2,897</b>	الذمم التجارية المدينة غير المسددة
820,020	<b>151,772</b>	الأصول الأخرى، والذمم المدينة، والودائع، والدفعات المسبقة
737,874	<b>694,398</b>	الذمم الدائنة التجارية وذمم دائنة أخرى
3,092	<b>4,312</b>	الدفعات المقدمة من العملاء

## تعويضات كبار موظفي الإدارة

كانت مكافآت كبار موظفي الإدارة خلال العام كما ي:

2020 AED'000	2021 AED'000	
264,803	<b>219,799</b>	المزايا القصيرة الأجل
7,933	<b>8,545</b>	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
272,736	<b>228,344</b>	

خلال السنة، بلغ عدد كبار موظفي الإدارة 160 (مقارنةً بـ173 في العام 2020).

خلال السنة، دفعت الشركة مكافأة قدرها 9,329 ألف درهم إماراتي لأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين للعام 2020 بحسب ما وافق عليه المساهمون في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية للشركة المنعقد بتاريخ 11 أبريل 2021 (مقارنةً بمكافأة قدرها 7,350 ألف درهم إماراتي للعام 2020).

بيان بتعاملات الأطراف ذات العلاقة وفقاً لقواعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) والواردة في البيانات المالية الموحدة للشركة لعام 2021

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

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

## تعاملات الأطراف ذات العلاقة

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

2020 AED'000	2021 AED'000	
		:الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة:
53,150	<b>31,742</b>	مصروفات تطوير العقارات
2,384	<b>2,229</b>	إيرادات التمويل الإسلامي
7,374	<b>12,831</b>	المصروفات البيعية، والعمومية، والإدارية
2,890	<b>273</b>	الإيرادات من التأجير والتجزئة والإيرادات ذات الصلة
837	<b>636</b>	تكلفة الإيرادات
7,863	<b>6,605</b>	إيرادات تشغيلية أخرى
		:أعضاء مجلس الإدارة، وكبار موظفي الإدارة، والأطراف ذات العلاقة بهم
165,657	<b>159,193</b>	المصروفات البيعية، والعمومية، والإدارية
78,868	<b>79,816</b>	إيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة والإيرادات ذات الصلة
50,180	<b>44,328</b>	تكاليف التمويل
78,603	<b>11,755</b>	تكلفة الإيرادات
4,700	<b>3,000</b>	إيرادات أخرى
54,339	<b>23,703</b>	إيرادات تشغيلية أخرى



## القسم 6

208 - 136

البيانات المالية

136

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

137

تقرير مدقق الحسابات المستقل

142

البيان المالي الموحد



## تقرير مدقي الحسابات المستقلين

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

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> <li>تحليل ما إذا كانت العقود تتألف من التزام أداء واحد أو أكثر؛</li> <li>تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد؛</li> <li>تقدير إجمالي التكاليف اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء، وبالنسبة للالتزامات الأداء التي تم الوفاء بها على مدى فترة زمنية، الاعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى مدى الوفاء بالتزام الأداء؛ و</li> <li>تقييم احتمالية تحصيل المجموعة للتمن المستحق بموجب العقود المبرمة مع العملاء.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>قمنا على أساس العينة، بتقييم عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة بموجب هذه العقود وقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو خلال وقت محدد وفقاً للمعايير المحددة بموجب المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛</li> <li>قمنا على أساس العينة، بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإنجاز لتشبيد العقارات من خلال الرجوع إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة وذلك عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية؛</li> <li>قمنا على أساس العينة، بتقييم مدى كفاية إجمالي التكلفة المقدرة للإنجاز وذلك من خلال تقرير استشاري التكلفة الخارجي المُعين من قبل الإدارة، والاتفاقيات الداعمة والمعلومات الأخرى ذات الصلة. فيما يتعلق بالتكلفة المتكبدة حتى تاريخه، قمنا باختبار، على أساس العينة، البنود الجوهرية لعناصر التكلفة وذلك من خلال مقارنة هذه البنود مع الوثائق الداعمة ذات الصلة بما في ذلك شهادات الدفع للتأكد من وجود ودقة تكاليف الأعمال المنجزة؛</li> <li>قمنا على أساس العينة، بفحص عقود الإيجار للتأكد من وجود ودقة الإجراءات المعترف بها خلال السنة ومدى التزامها بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛</li> <li>قمنا بتقييم مدى معقولية التقديرات والافتراضات الموضوعية من قبل الإدارة فيما يتعلق بإمكانية تحصيل إيرادات الإيجار المعترف بها خلال السنة؛ و</li> <li>قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاح المجموعة بخصوص متطلبات المعيارين رقم 15 و 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.</li> </ul>
<p>خلال السنة الحالية، كان هناك تغيير في توقيت الاعتراف بمبيعات العقارات من قبل شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م (شركة تابعة للشركة) والتي تم احتسابها بأثر رجعي، مما ترتب عليه إعادة بيان المعلومات المالية المقارنة.</p> <p>يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة وفقاً لفترات عقد الإيجار المتفق عليها مع المستأجرين على أساس القسط الثابت اعتباراً من بداية عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار. قد تتضمن عقود الإيجار بنود محددة تتعلق بـ (1) إيرادات الإيجار المُحتسبة بناء على مبيعات المستأجرين؛ و (2) حوافز للمستأجرين والتي قد تؤثر على قيمة إيرادات الإيجار المعترف بها خلال السنة.</p> <p>زاد وباء كوفيد-19 ("الوباء") من مستوى عدم اليقين بشأن قدرة ونية بعض المستأجرين على الالتزام بشروط عقود الإيجار.</p> <p>مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر الكامنة المتعلقة بوجود ودقة إيرادات الإيجار المعترف بها نظراً لعدم اليقين المترتب على الوباء، تعتبر إيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة أحد الأمور التي تتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق.</p>	

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين

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

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

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي
<p>لدى المجموعة عقارات لغرض التطوير تتضمن كل من مشاريع تم إنجازها ومشاريع قيد الإنشاء بالإضافة إلى عقارات استثمارية (يُشار إليها مجتمعة بـ "العقارات"). ينطوي تحديد تقييم هذه العقارات على أحكام جوهرية ومدعومة بافتراضات عديدة.</p> <p>يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة و صافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة للبيع. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة إن وجد.</p> <p>استعانت المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقدير قيمة جزء كبير من عقاراتها، وتنطوي عملية التقييم على أحكام جوهرية لتحديد منهجية التقييم المناسبة التي يجب استخدامها وتقدير الافتراضات التابعة لها التي يجب تطبيقها. ينطوي تقرير المقيمين الخارجيين على أحكام تتعلق بعدم اليقين الجوهري بسبب اضطراب السوق الناتج عن وباء كوفيد-19، وهو ما يتوافق مع الإرشادات الصادرة عن المعايير العالمية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. إن هذه الأحكام لا تلغي التقييم ولا تشير إلى عدم إمكانية الاعتماد عليه، ولكنها تشير إلى وجود قدر كبير من عدم اليقين بشأن تقييم قيمة عقارات المجموعة مقارنة بظروف السوق العادية.</p> <p>إن تقدير القيمة يتطلب قيام الإدارة بوضع تقديرات وأحكام جوهرية علاوة على عدم اليقين الجوهري في التقديرات، مما يتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق في هذا المجال حيث إن أي خطأ في تحديد القيمة يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة المقيمين الخارجيين والإطلاع على شروط الارتباط الخاصة بهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو وضعت قيوداً على نطاق عملهم؛</li> <li>قمنا بالاستعانة بالمتخصصين في التقييم العقاري لدينا، والذين قاموا على أساس العينة، بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في التقييم والتحقق من الافتراضات الخاصة بالتقديرات الرئيسية لأسعار المبيعات وتكلفة الإنجاز والإيجارات الساندة لدى السوق وإيرادات الإيجار المستقبلية وتكاليف التشغيل ومعدل الإشغال ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة ومعدلات العائد النهائي المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في القطاع مع بالأخذ بالاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛</li> <li>قمنا على أساس العينة، بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة لتحديد القيمة من خلال مقارنتها مع المعلومات الداعمة ذات الصلة؛</li> <li>أجرينا تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛ و</li> <li>قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.</li> </ul>

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين

### المعلومات الأخرى

تكون الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير أعضاء مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير المدققين.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، نتحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشويها أخطاء مادية. في حال خالصنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات هذا، إلى وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترَح انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

### مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

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

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

### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

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

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

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

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.

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

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت والأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

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

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

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

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، فإننا نُنوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:

(1) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

(2) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)؛

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين

(3) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

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

(5) كما هو مُفصَح عنه في الإيضاحات رقم 1-2 و 4 و 13 و 15 حول البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021؛

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

(7) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترَح انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، أي من الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2021؛ و

(8) يبين الإيضاح 6 حول البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية المقدمة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

#### كى بي إم جي لوار جلف ليمتد



**إيميليو بيررا**

رقم التسجيل: 1146

دبي، الإمارات العربية المتحدة
التاريخ: 17 مارس 2022

## بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

<b>(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)</b>		
2020	2021	
ألف درهم (مُعاد بيانها)*	ألف درهم	
2.806.341	<b>5.716.579</b>	أرباح السنة
		<b>الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى التي يتعين إعادة تصنيفها</b>
		إلى بيان الدخل في فترات لاحقة:
(17.783)	<b>(10.488)</b>	النقص في احتياطي الأرباح/ (الخسائر) غير المحققة
(42.400)	<b>3.404</b>	الزيادة / (النقص) في احتياطي تحويل العملات الأجنبية
		<b>صافي بنود الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى التي يتعين إعادة</b>
(60.183)	<b>(7.084)</b>	تصنيفها إلى بيان الدخل في فترات لاحقة:
		<b>بنود الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى التي لا يتعين إعادة تصنيفها</b>
		إلى بيان الدخل في فترات لاحقة:
(32.060)	<b>21.877</b>	الزيادة / (النقص) في احتياطي الأرباح / (الخسائر) غير المحققة
-	<b>17.374</b>	الأرباح المحققة عند التغيير في القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
		<b>صافي بنود الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى التي لا يتعين</b>
(32.060)	<b>39.251</b>	إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل في فترات لاحقة
2.714.098	<b>5.748.746</b>	<b>إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة</b>
		<b>منسوبة إلى:</b>
2.044.565	<b>3.845.625</b>	مالكي الشركة
669.533	<b>1.903.121</b>	الحصص غير المسيطرة
2.714.098	<b>5.748.746</b>	

\* لا تتوافق بعض المبالغ المُبيّنة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2020 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 4-2. تُشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

<b>(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)</b>			
2020	2021		إيضاح
ألف درهم (مُعاد بيانها)*	ألف درهم		
17.959.478	28.269.645	5	الإيرادات
(11.426.812)	(16.518.493)	5	تكلفة الإيرادات
6.532.666	<b>11.751.152</b>		<b>إجمالي الأرباح</b>
266.664	393.612		إيرادات تشغيلية أخرى
(101.311)	(141.741)		مصروفات تشغيلية أخرى
(3.529.258)	(4.072.052)	6	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
(665.679)	(657.824)	16	استهلاك الممتلكات والألات والمعدات
(592.857)	(624.623)	17	استهلاك العقارات الاستثمارية
484.630	430.057	7(أ)	إيرادات التمويل
(1.095.717)	(1.295.102)	7(ب)	تكاليف التمويل
2.447.391	216.366	4(أ)(3)	إيرادات أخرى
(581.736)	314.567	15	الحصة من نتائج الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة
(550.950)	(190.669)	2-2	انخفاض القيمة
2.613.843	<b>6.123.743</b>		<b>الأرباح قبل الضريبة</b>
192.498	(407.164)	8	(مصروفات) / تخفيض ضريبة الدخل
2.806.341	<b>5.716.579</b>		<b>أرباح السنة</b>
			<b>منسوبة إلى:</b>
2.109.200	<b>3.800.110</b>		مالكي الشركة
697.141	<b>1.916.469</b>		الحصص غير المسيطرة
2.806.341	<b>5.716.579</b>		
			ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة:
0.29	<b>0.52</b>	28	- ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

\* لا تتوافق بعض المبالغ المُبيّنة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2020 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 4-2. تُشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

# بيان المركز المالي الموحد

## بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### المنسوبة إلى مالكي الشركة

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

رأس المال	برنامج الأسهم الخاص ببدء الموظفين	الإحتياطيات الأرباح المحتجزة	الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
7.159.739	(1.684)	17.565.660	32.031.418	56.755.133	9.161.262
-	-	(25.063)	(1.121.320)	(1.237.383)	(97.110)
7.159.739	(1.684)	17.540.597	30.819.098	55.517.750	9.064.152
-	-	3.800.110	3.800.110	1.916.469	5.716.579
-	-	28.141	17.374	(13.348)	32.167
-	-	<b>28.141</b>	<b>3.817.484</b>	<b>3.845.625</b>	<b>5.748.746</b>
-	-	(9.329)	(9.329)	-	(9.329)
-	-	(715.974)	(715.974)	-	(715.974)
-	-	(6.864)	(6.864)	-	(1.321.325)
-	-	(380.011)	(380.011)	-	-
-	-	2.097.856	-	3.117.856	(32.683)
-	-	(55.833)	(55.833)	-	(55.833)
<b>8.179.739</b>	<b>(1.684)</b>	<b>20.046.605</b>	<b>33.468.571</b>	<b>61.693.231</b>	<b>68.195.504</b>
7.159.739	(1.684)	17.562.729	29.441.645	54.162.429	9.286.994
-	-	(8.814)	(704.521)	(713.335)	(738.448)
7.159.739	(1.684)	17.553.915	28.737.124	53.449.094	9.261.881
-	-	2.109.200	2.109.200	697.141	2.806.341
-	-	(64.635)	-	(64.635)	(92.243)
-	-	(64.635)	2.109.200	2.044.565	2.714.098
-	-	(7.350)	(7.350)	-	(7.350)
-	-	(7.771)	(7.771)	-	(914.450)
-	-	261.700	(261.700)	-	-
-	-	(1.031)	(98.401)	(99.432)	(10.935)
-	-	(209.352)	347.996	138.644	-
-	-	-	-	(138.644)	89.564
7.159.739	(1.684)	17.540.597	30.819.098	55.517.750	9.064.152
64.581.902	-	17.540.597	30.819.098	55.517.750	117.976.596

\* لا تتوافق بعض المبالغ المبينة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2020 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-4.

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

إيضاح	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	1 يناير 2020
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
			<b>(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)</b>
<b>الموجودات</b>			
الأرصدة المصرفية والنقد	8.657.529	6.270.731	6.795.737
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	16.633.888	11.246.564	10.316.058
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً	14.188.035	16.029.719	15.498.526
عقارات لغرض التطوير	37.740.746	40.932.919	41.704.003
الموجودات المصنفة كمحتفظ بها للبيع	-	-	669.290
الاستثمارات في الأوراق المالية	3.273.128	2.924.658	2.861.795
قروض لشركات زميلة وانتلافات مشتركة	1.102.196	1.096.631	980.719
استثمارات في شركات زميلة وانتلافات مشتركة	5.074.649	4.854.060	4.922.904
الممتلكات والآلات والمعدات	10.625.210	10.278.470	10.900.437
العقارات الاستثمارية	22.742.900	22.318.549	21.905.268
الموجودات غير الملموسة	744.566	755.472	766.671
موجودات حق الاستخدام	1.066.681	1.268.823	823.348
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>121.849.528</b>	<b>117.976.596</b>	<b>118.144.75</b>
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>			
<b>المطلوبات</b>			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	18.572.086	17.426.706	16.876.066
دفعات مقدمة من العملاء	13.791.499	11.689.423	12.202.962
مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المصنفة كمحتفظ بها للبيع	-	-	159.669
ذمم المحتجزات الدائنة	1.497.121	1.647.548	1.576.716
ضريبة الدخل المؤجلة المستحقة الدفع	1.035.934	1.103.003	1.339.538
قروض وسلفيات تخضع لفائدة	9.416.883	14.034.948	15.785.537
صكوك	9.162.940	7.325.855	7.316.364
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	177.561	167.211	176.929
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>53.654.024</b>	<b>53.394.694</b>	<b>55.433.781</b>
<b>حقوق الملكية</b>			
<b>حقوق الملكية المنسوبة مباشرة لمالكي الشركة</b>			
رأس المال	8.179.739	7.159.739	7.159.739
برنامج الأسهم الخاص ببدء الموظفين	(1.684)	(1.684)	(1.684)
الإحتياطيات	20.046.605	17.540.597	17.553.915
الأرباح المحتجزة	33.468.571	30.819.098	28.737.124
الحصص غير المسيطرة	61.693.231	55.517.750	53.449.094
إجمالي حقوق الملكية	6.502.273	9.064.152	9.261.881
إجمالي حقوق الملكية	68.195.504	64.581.902	62.710.975
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	121.849.528	117.976.596	118.144.75

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من جميع النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

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

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

\* لا تتوافق بعض المبالغ المبينة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2020 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-4. تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.



## بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

<b>(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)</b>		
إيضاح	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بيانها)*
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
الأرباح قبل الضريبة		7.466.349
تعديلات لـ:		(7.846.325)
الحصة من نتائج الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة		581.736
استهلاك		1.432.340
إطفاء موجودات غير ملموسة		11.199
صافي مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		(8.976)
خسائر / (أرباح) من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		(50.219)
أرباح من استبعاد موجودات مصنفة كمحتفظ بها للبيع		(2.252.238)
(أرباح) / خسائر من استبعاد عقارات استثمارية		202
تكاليف التمويل		1.095.717
إيرادات التمويل		(484.630)
مخصص الذمم المدينة والسلف المشكوك في تحصيلها		381.886
مخصص انخفاض القيمة وتخفيض القيمة		1.213.789
<b>النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل:</b>		<b>4.534.649</b>
التغيرات في رأس المال العامل:		
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة التي لم يصدر بها فواتير		(1.264.136)
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً		(279.273)
عقارات لغرض التطوير		87.071
دفعات مقدمة من العملاء		(513.539)
ذمم دائنة تجارية وأخرى		(232.425)
ذمم المحتجزات الدائنة		70.832
موجودات ومطلوبات محتفظ بها للبيع، صافي		(247.253)
ضريبة الدخل، صافي		(18.495)
<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>		<b>2.137.431</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
شراء أوراق مالية وودائع		(7.702.940)
المتحصلات من استبعاد أوراق مالية		7.643.970
إيرادات التمويل المستلمة		488.884
توزيعات الأرباح المستلمة من شركات زميلة وائتلافات مشتركة		85.322
استثمارات إضافية في وقروض إلى شركات زميلة وائتلافات مشتركة		(122.449)
مبالغ مدفوعة مقدماً مقابل استثمارات		(316.527)
مبالغ متكبدة على العقارات الاستثمارية		(1.407.599)
متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية		-
متحصلات من بيع موجودات محتفظ بها للبيع		3.229.947
مبالغ متكبدة على الممتلكات والآلات والمعدات		(748.540)
متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		93.779
ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر (بما في ذلك الودائع المرهونة)		(247.080)
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية</b>		<b>996.767</b>

<b>(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)</b>		
إيضاح	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بيانها)*
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
الأرباح قبل الضريبة		2.613.843
تعديلات لـ:		
الحصة من نتائج الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة		581.736
استهلاك		1.432.340
إطفاء موجودات غير ملموسة		11.199
صافي مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		(8.976)
خسائر / (أرباح) من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		(50.219)
أرباح من استبعاد موجودات مصنفة كمحتفظ بها للبيع		(2.252.238)
(أرباح) / خسائر من استبعاد عقارات استثمارية		202
تكاليف التمويل		1.095.717
إيرادات التمويل		(484.630)
مخصص الذمم المدينة والسلف المشكوك في تحصيلها		381.886
مخصص انخفاض القيمة وتخفيض القيمة		1.213.789
<b>النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل:</b>		<b>4.534.649</b>
التغيرات في رأس المال العامل:		
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة التي لم يصدر بها فواتير		(1.264.136)
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً		(279.273)
عقارات لغرض التطوير		87.071
دفعات مقدمة من العملاء		(513.539)
ذمم دائنة تجارية وأخرى		(232.425)
ذمم المحتجزات الدائنة		70.832
موجودات ومطلوبات محتفظ بها للبيع، صافي		(247.253)
ضريبة الدخل، صافي		(18.495)
<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>		<b>2.137.431</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
شراء أوراق مالية وودائع		(7.702.940)
المتحصلات من استبعاد أوراق مالية		7.643.970
إيرادات التمويل المستلمة		488.884
توزيعات الأرباح المستلمة من شركات زميلة وائتلافات مشتركة		85.322
استثمارات إضافية في وقروض إلى شركات زميلة وائتلافات مشتركة		(122.449)
مبالغ مدفوعة مقدماً مقابل استثمارات		(316.527)
مبالغ متكبدة على العقارات الاستثمارية		(1.407.599)
متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية		-
متحصلات من بيع موجودات محتفظ بها للبيع		3.229.947
مبالغ متكبدة على الممتلكات والآلات والمعدات		(748.540)
متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		93.779
ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر (بما في ذلك الودائع المرهونة)		(247.080)
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية</b>		<b>996.767</b>

\* لا تتوافق بعض المبالغ المبينة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2020 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 4-2.

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

\* لا تتوافق بعض المبالغ المبينة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2020 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 4-2.

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

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

## 1 التأسيس والأنشطة

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

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

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ 17 مارس 2022.

## 2-1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015.

في 20 سبتمبر 2021، صدر المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 وأصبح سارياً في 2 يناير 2022 والذي ألغى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015. أمام الشركة 12 شهراً اعتبارًا من 2 يناير 2022 للامتثال لأحكام المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير القانون الجديد وتتوقع الامتثال التام في أو قبل الموعد المحدد.

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

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

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة

## أساس التوحيد.

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

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

(ب) عندما تتعرض المجموعة إلى، أو يكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة، و

(ج) لدى المجموعة القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة للتأثير على مبلغ إيرادات الشركة.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار عند تحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت آخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف ذلك التوحيد عندما تتوقف تلك السيطرة. إن موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال السنة تدرج في البيانات المالية الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

### الشركات التابعة

يتم توحيد بيانات الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي للشركة باستخدام سياسات محاسبية متنسقة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف جعل سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً وفقاً لحصتها التناسبية من صافي الموجودات التي يمكن تحديدها في تاريخ الاستحواذ. أي تغيرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

إن حصة الإيرادات / الخسائر الشاملة ضمن الشركة التابعة تعود على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك عجز في الرصيد.

إن التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

- توقف الاعتراف بموجودات (بما في ذلك الشهرة التجارية) ومطلوبات الشركة التابعة؛
- توقف الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛
- توقف الاعتراف بفروقات التحويل المتركمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تعترف بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم؛
- تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تعترف بأي فائض أو عجز ضمن بيان الدخل الشامل الموحد؛ و
- تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المعترف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد أو الأرباح المحتجزة، حيثما يكون ملائماً.فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة الرئيسية للشركة كما في 31 ديسمبر 2021:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الحصة الفعلية
مجموعة إعمار للضيافة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات الضيافة	100.00%
إعمار للعقارات جبريمينكول جيليسثيرم أونوم سيركيטי	الجمهورية التركية ("تركيا")	استثمار وتطوير العقارات	100.00%
إعمار لبيادي جبريمينكول جيليسثيرم أونوم سيركيטי	الجمهورية التركية ("تركيا")	استثمار وتطوير العقارات وتطوير عمليات البيع بالتجزئة ومراكز التسوق وأصول الضيافة	100.00%
إعمار للترفيه (ذ.م.م)	الإمارات العربية المتحدة	أنشطة التسلية والترفيه	100.00%
مجموعة إعمار للفنادق والمنتجعات	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات الضيافة	100.00%
إعمار مصر للتنمية ش.م.م وشركاتها التابعة	جمهورية مصر العربية ("مصر")	استثمار وتطوير العقارات	88.74%
دبي هيلز استيت للتجزئة ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة وتأجير العقارات	50.00%
إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م وشركاتها التابعة (راجع الإيضاح أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	تطوير البيع بالتجزئة وإدارة مراكز التسوق	100.00%
إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارت وإدارة المشروعات العقارية	80.00%
إعمار الشرق الأوسط ذ.م.م	المملكة العربية السعودية	استثمار وتطوير العقارات	100.00%
إعمار انديا ليمتد وشركاتها التابعة	الهند	استثمار وتطوير العقارات	77.01%

\* خلال السنة الحالية، وافق مساهمي الشركة وشركة إعمار مولز ش.م.ع ("إعمار مولز") في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في 10 أكتوبر 2021، بموجب قرار خاص، على اندماج إعمار مولز مع الشركة من خلال إصدار وتخصيص 0.51 سهم جديد في الشركة لكل سهم يملكه مساهمين لديهم حصص غير مسيطرة في إعمار مولز ("خطة الاندماج"). في 22 نوفمبر 2021، بعد الحصول على الموافقات المطلوبة من الهيئات المعنية، أصدرت الشركة 1.020.000.000 سهم جديد من الشركة لمساهمي الحصص غير المسيطرة في إعمار مولز ، وعليه، تم تحويل الموجودات والحقوق والالتزامات وأعمال إعمار مولز إلى إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م، شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

يمثل الجدول التالي التأثير في حقوق الملكية المنسوب إلى مالكي الشركة عند اندماج إعمار مولز مع الشركة:					
		22 نوفمبر 2021	ألف درهم		
القيمة الدفترية للحصة غير المسيطرة المستحوذ عليها	3.150.539				
قيمة الأسهم المصدرة	5.232.600				
التخفيض في حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة	<b>2.082.061</b>				

تمت تسوية التخفيض المذكور أعلاه البالغ 2.082.061 ألف درهم بالإضافة إلى تكاليف المعاملات ذات الصلة مقابل علاوة الأسهم الجديدة المصدرة، مما ترتب عليه زيادة صافي حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة بمبلغ 3.117.856 ألف درهم. راجع كذلك الإيضاحات 26 و 27 و 28.

### الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

الشركات الزميلة هي الشركات التي يكون فيها للمجموعة تأثيراً جوهرياً لكن ليس لها سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية حتى لو بلغت نسبة المساهمة 50% أو أكثر. أما الائتلافات المشتركة هي تلك المنشآت التي يكون فيها للمجموعة سيطرة مشتركة ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة بالإجماع بخصوص القرارات الاستراتيجية المالية والتشغيلية. ويكون للمجموعة حقوق في صافي موجوداتها بخلاف حقوق في موجوداتها والتزامات تجاه مطلوباتها حتى لو بلغت نسبة المساهمة 50% أو أكثر.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية للمحاسبة، يتم تسجيل الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة، زانداً للتغيرات ما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج شركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة يتم حذفها إلى مدى حصة المجموعة في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة، ولكن فقط إلى المدى الذي لا يتوفر عنده دليل على انخفاض القيمة.

### المنشآت ذات غرض خاص

إن المنشآت ذات غرض خاص هي المنشآت التي يتم إنشاؤها لأداء هدف محدود ومعين. تدرج المعلومات المالية للمنشآت ذات غرض خاص في البيانات المالية الموحدة للمجموعة حيث يكون جوهر العلاقة هو سيطرة المجموعة على المنشآت ذات غرض خاص ولذلك، يتم احتسابها على أنها شركات تابعة.

### 2-2 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ التقرير. إن عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم الاعتراف بها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

### الأحكام

إن الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه:

توقيت استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى تاريخه. في هذه الظروف تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مقابل متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير المقابل المتغير تستخدم المجموعة طريقة “المبلغ الأكثر احتمالاً” طبقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية “الإيرادات من العقود مع العملاء” حيث يتم تحديد سعر المعاملة استناداً إلى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المقابلة المحتملة.

تحويل السيطرة في عقود العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في نقطة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على موجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة الى العميل.

*تحويل الموجودات العقارية من ممتلكات وآلات ومعدات إلى عقارات لغرض التطوير*

تقوم المجموعة في سياق الأعمال العادية ببيع موجوداتها العقارية. عندما يتم تحديد الموجودات العقارية المصنفة سابقاً كـممتلكات وآلات ومعدات للبيع أثناء سير الأعمال العادية، يتم بعد ذلك تحويل الموجودات إلى عقارات لغرض التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ التحديد. ويتم الاعتراف بمتحصلات بيع تلك الموجودات كإيرادات طبقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

*الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين*

تقوم المجموعة بالاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين بناءً على تقارير المبيعات المدققة التي يقدمها المستأجرون. في حال عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها للمستأجرين الذين حققوا أو تجاوزوا حجم المبيعات المنصوص عليه في عقود الإيجار استناداً إلى أدائهم التاريخي.

*تصنيف العقارات الاستثمارية*

تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان أحد العقارات مؤهل لتصنيفه كعقارات استثمارية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 40 – العقارات الاستثمارية. عند القيام بهذا الإجراء، تأخذ المجموعة في الاعتبار فيما إذا كان العقار ينتج تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة. حددت المجموعة أن الفنادق ومباني الشقق الفندقية التي تقدم لها الخدمة والتي تمتلكها المجموعة يجب تصنيفها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات بدلاً من تصنيفها كعقارات استثمارية، حيث أن المجموعة تقوم بتشغيل هذه الموجودات.

*ارتباطات عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة كمؤجر*

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية وتجزئة في محفظتها العقارية الاستثمارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الاتفاقيات، أنها تحتفظ بكافة مخاطر وامتيازات ملكية هذه العقارات وبالتالي، تمت محاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلي.

*تصنيف الاستثمارات*

تحدد الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يتعين تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. لتحديد ما إذا كانت تلك الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة على أنها مدرجة بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير المفصلة لتحديد ذلك التصنيف على النحو الوارد في المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية.

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

إحصاءات حول البيانات المالية

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

إحصاءات حول البيانات المالية الموحدة

إحصاءات حول البيانات المالية الموحدة

إحصاءات حول البيانات المالية الموحدة

إحصاءات حول البيانات المالية الموحدة

تقوم الإدارة بصورة دورية بمراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة الاستهلاك/ الإطفاء للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك/ الإطفاء متوافقة مع النموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

قياس سير العمل عند الاعتراف بالإيرادات في فترة معينة

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند قياس سير العمل الخاص بالتزام الأداء حيث يتم الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلاً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن الاعتراف به.

تكاليف إتمام المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل والأرباح الرأسمالية في بعض المواقع الجغرافية. يتوجب وضع أحكام جوهرية لتحديد إجمالي المخصص للضرائب الحالية والمؤجلة. تقوم المجموعة بتكوين مخصصات، استناداً إلى التقديرات المعقولة، لنتائج التدقيق بواسطة سلطة الضرائب للبلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعه. يستند مبلغ ذلك المخصص إلى عدة عوامل، مثل الخبرة السابقة لعمليات التدقيق الضريبي من قبل سلطة الضرائب والتفسيرات المختلفة للأنظمة الضريبية من قبل المنشأة التي تخضع للضريبة وسلطة الضريبة المسؤولة. يمكن أن تنتج تلك الفروقات في التفسيرات عن مجموعة واسعة من الأمور التي تعتمد على الظروف السائدة في أماكن تواجد شركات المجموعة.

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لخسائر الضريبة غير المستخدمة إلى الحد الذي يمكن فيه استخدام الأرباح الخاضعة للضريبة مقابل استخدام الخسائر. يتوجب على الادارة وضع أحكام جوهرية لتحديد مبلغ الضريبة المؤجلة الذي يمكن الاعتراف به، استناداً إلى الوقت المرجح ومعدل الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بالإضافة إلى الاستراتيجيات المستقبلية لتخطيط الضريبة.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحري الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية تحصيل القيمة الدفترية. عندما يتم إجراء احتساب القيمة من الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل تكلفة الأعمال قيد الإنجاز على تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز ومصروفات البيع.

خلال السنة الحالية، وبسبب عدم اليقين الجوهري بشأن إمكانية استرداد استثمارات المجموعة في بعض الموجودات غير المالية، سجلت الإدارة مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 191 مليون درهم مقابل الممتلكات والألات والمعدات وموجودات حق الاستخدام (راجع الإيضاحين 16 و19). تم تحديد تقدير القيمة من الاستخدام للقيمة القابلة للاسترداد باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة بنسبة 7.5% إلى 10% ومعدل نمو القيمة النهائية بنسبة 7.5%. علاوة على ذلك، قامت المجموعة خلال السنة بتخفيض قيمة عقارات للتطوير بمبلغ 477 مليون درهم على أساس قيمتها المتوقعة القابلة للتحقيق (راجع الإيضاحين 5 و12).

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما تكون القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي الموحد لا يمكن قياسها استناداً إلى الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تشمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على المدخلات لهذه النماذج من الأسواق الملحوظة عندما يكون ذلك ممكناً، وعند تعذر ذلك، يتطلب ذلك درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات.

تأثير فيروس كوفيد-19

في يناير 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية حالة طوارئ صحية عالمية بسبب فيروس كورونا ("تفشي كوفيد-19"). خلال مارس 2020، صنفت منظمة الصحة العالمية تفشي مرض كوفيد 19- كوباء بناءً على الزيادة السريعة في التعرض والإصابات على مستوى العالم. أدت الطبيعة الوبائية لهذا الفيروس إلى فرض قيود عالمية على السفر وإغلاق في معظم دول العالم، كما أثر على المناطق الجغرافية والقطاعات التي تعمل فيها المجموعة.

في 2020، أثرت جائحة "كوفيد-19" على قطاعات المجموعة (قطاع العقارات والتجزئة والضيافة)، وهو ما انعكس على نتائجها المالية. وعليه، اتخذت المجموعة العديد من التدابير من خلال ترشيد عملياتها والاستفادة القصوى من مستوى الموظفين وتكاليف التشغيل وإعفاءات الإيجار والعمل عن كئيب مع مورديها وعملائها لتقليل التأثير على الإيرادات والتكلفة.

مع بدء تخفيف الإغلاق واستئناف السفر في النصف الثاني من 2020، شهدت المجموعة زيادة في مبيعات العقارات وتحسن نسبة الإشغال في الفنادق ونسبة الإقبال على مراكز التسوق الخاصة بها مقارنة بالفترة المبدئية للوباء في مطلع 2020. شهدت سنة 2021 تحسن كبير في النتائج التشغيلية للمجموعة عبر القطاعات والمناطق الجغرافية الرئيسية للمجموعة حيث بدأ تأثير الوباء في الانخفاض في المناطق الجغرافية التي تعمل فيها المجموعة. لا يزال الوضع الاقتصادي متقلِّبًا على مستوى العالم وسيتم تحديده من خلال العوامل المستمرة في التطور، مثل توافر اللقاحات،

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

وعودة ظهور المتحورات، ونجاح تدابير الدعم التي تقدمها الحكومات، وقدرة الشركات على إدارة عملياتها خلال هذه الأوقات وفعالية السياسات العامة التي تهدف إلى احتواء انتشار الفيروس. تواصل إدارة المجموعة تقييم الوضع الحالي بما في ذلك استراتجية التسعير ومبادرات تقليل التكلفة.

فيما يلي تقييم الإدارة الحالي لتأثير تفشي كوفيد-19 على الجوانب ذات الصلة:

### أ) القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية

إن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية ذات طبيعة تقديرية نظراً للخصائص المميزة لكل عقار على حدة وموقعه والعائد المتوقع ومعدل نمو الإيجارات ومعدلات الخصم مما يعكس استمرار حالة عدم اليقين. استنادًا إلى تقييمات انخفاض القيمة التي أجرتها الإدارة في 2020، تم اعتبار القيمة القابلة للاسترداد لعقار استثماري في أحد القطاعات الدولية بقيمة دفترية تبلغ 3.986 مليون درهم على أنها 3.582 مليون درهم وبناءً عليه، تم الاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 404 مليون درهم في 2020. تم تحديد تقدير القيمة من الاستخدام للقيمة القابلة للاسترداد باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة بنسبة 17% ومعدل نمو القيمة النهائية بنسبة 7%. راجع كذلك إيضاح 17.

### ب) تقييم انخفاض قيمة الآلات والمعدات في قطاع الضيافة

تأثر قطاع الضيافة لدى المجموعة بسبب الإغلاق المؤقت خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وبسبب انخفاض مستويات الإشغال نتيجة الإجراءات التي اتخذتها الحكومات لاحتواء تفشي كوفيد-19. تضمنت مجالات التقييم الرئيسية تقييم تأثر التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة نسبة الإشغال المنخفضة ومعدلات الخصم، مما يشير إلى استمرار حالة عدم اليقين. بناءً على تقييمات انخفاض القيمة التي أجرتها الإدارة، تم اعتبار القيمة القابلة للاسترداد لأحد الفنادق قيد التطوير في أحد القطاعات الدولية بتكلفة تقديرية لإكمال الإنجاز 681 مليون درهم على أنها 534 مليون درهم وبناءً عليه، تم الاعتراف بمخصص انخفاض في القيمة بملغ 147 مليون درهم في 2020. تم تحديد تقدير القيمة من الاستخدام القابلة للاسترداد باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة بنسبة 8% ومعدل نمو القيمة النهائية بنسبة 7%. راجع كذلك الإيضاح 16.

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

#### ج) تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات قيد التطوير

واصل قطاع العقارات لدى المجموعة تسليم المشاريع، في قطاعات جغرافية أساسية، باستثناء القيود المفروضة في بعض المناطق. يتم بيان الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن العقارات لغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق استناداً إلى أسعار المبيعات المقدرة وتكاليف الإنجاز والمبالغ المدفوعة مقدماً وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير. استناداً إلى التقييمات الداخلية التي قامت بها الإدارة، تم قيد تخفيض في القيمة بمبلغ 633 مليون درهم لبعض الموجودات خلال 2020. راجع كذلك الإيضاح 12.

### د) إيرادات الإيجار والحوافز من قطاع التجزئة والتأجير

في ضوء تطور تأثير الوباء، فرضت الحكومة إجراءات صارمة لاحتواء انتشار الفيروس مما نتج عنها خضض الإقبال المؤقت على المراكز التجارية، على وجه التحديد في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال 2020، وشهدت 2021 ارتفاع مستويات الإقبال مع تخفيف القيود. كجزء من التزام المجموعة بدعم مستأجريها خلال وباء كوفيد-19، عرضت المجموعة ترتيبات طوعية لتقديم إعفاءات إيجارية لمستأجريها بصورة رئيسية في السنة السابقة، والتي يتم احتسابها وفقاً لمتطلبات المعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية “عقود الإيجار“.

بالإضافة إلى ذلك، أدى كوفيد-19 إلى زيادة عدم اليقين بشأن إمكانية تحصيل الذمم المدينة التجارية. ترى الإدارة أنه من الأنسب الاعتراف بإيرادات الإيجار والذمم المدينة ذات الصلة إلى مدى إمكانية تحصيل إيرادات الإيجار. تعكس هذه الطريقة عدم اليقين المتعلق بإمكانية تحصيل دفعات الإيجار وتتناول مخاوف الاعتراف بالإيرادات عندما تصبح إمكانية التحصيل غير مؤكدة.

### هـ) التمويل والسيولة

لضمان استمرارية مرونة الأعمال، تواصل المجموعة تحديث خططها التمويلية وإجراءات تحسين السيولة لتلبية متطلبات التمويل في المستقبل المنظور. بلغت أرباح المجموعة قبل الضريبة 134% وهي أعلى من 2020، عندما تأثرت العمليات سلبًا بسبب كوفيد 19. كما في 31 ديسمبر 2021، فإن مركز السيولة لدى المجموعة وأرصدها الحالية من النقد وما يعادله، فضلاً عن التسهيلات الائتمانية غير المسحوبة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية ومتطلبات السيولة الأخرى عند استحقاقها في المستقبل المنظور. تواصل المجموعة الاحتفاظ بسيولة كافية بشأن تعهداتها المالية وتقارب ثلثي فروضها وسلفياتها، بما في ذلك الصكوك، المستحقة بعد 31 ديسمبر 2022.

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

إحصاءات حول البيانات المالية

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### (و) تقرير المقيمين الخارجيين لتقييم انخفاض قيمة الموجودات غير المالية وصافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات لغرض التطوير

كما في 31 ديسمبر 2021، استمرت التقييمات التي يقوم بها بعض المقيمين الخارجيين في وضع بند يتعلق بعدم اليقين في التقييم المادي بسبب اضطراب السوق نتيجة كوفيد-19، وهو ما يتوافق مع الإرشادات الصادرة عن المعايير العالمية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. ونتيجة لذلك، يجب إعطاء قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر للتقييمات التي يقوم بها المقيمين الخارجيين. بالرغم من أن هذا البند لا يبطل التقييم ولكنه يشير إلى وجود قدر كبير من عدم اليقين مقارنة بظروف السوق الاعتيادية. إن تقييم العقارات الاستثمارية في مواقع جغرافية مختلفة يأخذ بالاعتبار مستوى الوباء والتأثير الاقتصادي ذي الصلة والاسترداد المتوقع بما في ذلك مستويات الإشغال والأرباح للعقارات. نتيجة لاستمرار عدم اليقين، قد يتم تعديل التقديرات بشكل جوهري في الفترات اللاحقة. راجع كذلك الإيضاحات 12 و 16 و 17.

### 2-3التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

#### (أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة تتوافق مع تلك السياسات المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والتفسيرات التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2021. بالرغم من تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات للمرة الأولى في 2021، إلا أنها ليس لها تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة أو البيانات المالية الموحدة للمجموعة باستثناء ما هو موضح أدناه. فيما يلي طبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل جديد:

- تعديل سعر الفائدة المرجعي – المرحلة 2 -** تعديلات على المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 39، والمعايير 7 و 4 و 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### (ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولكن لم يتم تفعيلها

إن المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي تم إصدارها، ولم يتم تفعيلها بعد حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة، حيثما ينطبق، عندما تصبح سارية.

- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37** – ما يدرج ضمن تكلفة انجاز عقد مثقل بالتزامات (اعتباراً من 1 يناير 2022)
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2018-2020** – تعديلات على المعيار رقم 1 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم 9 من

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، الأمثلة التوضيحية المصاحبة للمعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم 41 (اعتباراً من 1 يناير 2022)

- الممتلكات والألات والمعدات، التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16** – تعديلات بشأن معاملة المتحصلات قبل الاستخدام المزمع اعتباراً من 1 يناير 2022)
- مراجع الإطار المفاهيمي** – تعديلات على المعيار رقم 3 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (اعتباراً من 1 يناير 2022)
- تعريف التقديرات المحاسبية والتعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8** - تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للتقديرات المحاسبية: توضيح أنها مبالغ نقدية في البيانات المالية تخضع لعدم اليقين من القياس. (اعتبارًا من 1 يناير 2023)
- المعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28** - بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين المستثمر والشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك (تم إرجاء تاريخ التفعيل إلى أجل غير مسمى، إلا أنه ينبغي على المنشأة التي تطبق هذه التعديلات أن تطبقها باثر مستقبلي)؛
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 ومعايير التقارير المالية لإعداد التقارير المالية – بيان الممارسة –** الإفصاح عن السياسات المحاسبية.
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12** - الضريبة الموجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة مفردة.

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الواردة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المستقبلية للمجموعة.

### 2-4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### الاعتراف بالإيرادات

#### الإيرادات من العقود من العملاء

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو مبين في المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: العقود مع العملاء:

الخطوة رقم 1. تحديد العقد أو العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

الخطوة رقم 2. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم 3. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطراف أخرى.

الخطوة رقم 4. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقود: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم 5. الاعتراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتتعترف بالإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

- يحصل العميل على المزايا المقدمة من أداء المجموعة ويستهلكها بصورة متزامنة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
- ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
- لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

بخصوص التزامات الأداء التي لم تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك بند أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المقبوض من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الموحد إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة وإن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

بيان الدخل الشامل الموحد

*برنامج الاستئجار للشراء*

يتم احتساب المبيعات محاسبياً ضمن برنامج الاستئجار للشراء على النحو التالي:

- يتم احتساب إيرادات التأجير خلال فترة الإيجار على أساس طريقة القسط الثابت إلى أن يمارس المستأجر خيار الشراء؛
- عندما يمارس المستأجر خيار الشراء، يتم الاعتراف بالبيع حسب سياسة الاعتراف بالإيرادات الخاصة ببيع العقارات كما هو مذكور أعلاه؛ و
- عند الاعتراف بالبيع فإن الإيرادات تمثل المبلغ اللازم دفعه من المستأجر عند ممارسة خيار الاستحواذ على العقار.

*الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين*

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين بناءً على تقارير المبيعات المدققة التي يقدمها المستأجرون. في حال عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها للمستأجرين الذين حققوا أو تجاوزوا حجم المبيعات المنصوص عليه في عقود الإيجار استناداً إلى أدائهم التاريخي.

*خدمات التطوير*

يتم الاعتراف بالإيرادات من تقديم خدمات إدارة التطوير المقدمة عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة موثوقة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إتمام التزام التطوير في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس النتائج بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بالإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون فيه المصروفات المتكبدة مؤهلة للاسترداد.

*إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية*

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، صافية من الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا إذا كان هناك اساس بديل أكثر تمثيلاً لنمط المزايا المستمدة من بند الموجودات المؤجر.

*برنامج ولاء العملاء*

تقوم المجموعة بتشغيل برنامج نقاط الولاء، باسم “يو من إعمار”، والذي يتيح للعملاء تجميع النقاط عند قيامهم بالإففاق في أي من فنادق أو وحدات الترفيه في المجموعة. ينشأ عن نقاط الولاء التزام أداء منفصل حيث تمنح العميل حقاً جوهرياً. ويتم تخصيص جزء من سعر المعاملة إلى نقاط الولاء الممنوحة للعملاء بناءً على سعر البيع المنفصل ذات الصلة، ويتم الاعتراف به كالتزام عقود لحين استرداد النقاط. ويتم الاعتراف بالإيرادات عند استرداد المنتجات بواسطة العميل. عند تقدير سعر البيع المنفصل لنقاط الولاء، تضع المجموعة في اعتبارها احتمالية قيام العميل باسترداد النقاط. وتقوم المجموعة بتحديث تقديراتها للنقاط التي سيتم استردادها بشكلٍ ربع سنوي، وأي تعديلات على رصيد التزامات العقود يتم تسويتها مقابل الإيرادات.

إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

## التغيرات في توقيت الاعتراف وإعادة تصنيف الإيرادات

خلال السنة، بناءً على مراجعة الإجراءات القانونية السابقة مدعومة بأراء قانونية من مستشار قانوني خارجي أجرته شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م، وهي شركة تابعة للشركة في مصر (قطاع العقارات الدولي للمجموعة)، أعادت الإدارة تقييمها للالتزام بالمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للاعتراف بإيرادات بيع العقارات في مصر على مدى فترة زمنية. وعليه، قررت الإدارة أن السيطرة على الوحدات المباعة في مصر يتم تحويلها إلى العملاء في نقطة زمنية محددة، أي عند اكتمال الوحدات، وبالتالي يجب الاعتراف بالإيرادات في تلك النقطة الزمنية.

بناءً على متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، أخذت الإدارة في الاعتبار تأثير هذا التغيير بأثر رجعي وأعدت بيان الأرصدة المقارنة. علاوة على ذلك، تم أيضًا إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. تمت إعادة بيان البيانات المالية الموحدة على النحو الملخص أدناه:

## في 31 ديسمبر 2020

## بيان المركز المالي الموحد

الموجودات	وفقاً لما تم بيانه سابقاً ألف درهم	التسويات التي تمت ألف درهم	وفقاً لإعادة البيان حالياً ألف درهم
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	12.165.577	(919.013)	11.246.564
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً	15.969.870	59.849	16.029.719
عقارات لغرض التطوير	38.532.763	2.400.156	40.932.919
إجمالي الموجودات	116.435.604	1.540.992	117.976.596
المطلوبات			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	17.607.042	(180.336)	17.426.706
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء	8.592.009	3.097.414	11.689.423
ضريبة الدخل المؤجلة المستحقة الدفع	1.144.596	(41.593)	1.103.003
إجمالي المطلوبات	50.519.209	2.875.485	53.394.694
حقوق الملكية			
الاحتياطيات	17.565.660	(25.063)	17.540.597
الأرباح المحتجزة	32.031.418	(1.212.320)	30.819.098
الحصص غير المسيطرة	9.161.262	(97.110)	9.064.152
إجمالي حقوق الملكية	65.916.395	(1.334.493)	64.581.902

## في 1 يناير 2020

## بيان المركز المالي الموحد

الموجودات	وفقاً لما تم بيانه سابقاً ألف درهم	التسويات التي تمت ألف درهم	وفقاً لإعادة البيان حالياً ألف درهم
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	10.465.030	(148.972)	10.316.058
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً	15.459.265	39.261	15.498.526
عقارات لغرض التطوير	40.319.940	1.384.063	41.704.003
إجمالي الموجودات	116.870.404	1.274.352	118.144.756
المطلوبات			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	16.919.196	(43.130)	16.876.066
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء	10.147.032	2.055.930	12.202.962
إجمالي المطلوبات	53.420.981	2.012.800	55.433.781
حقوق الملكية			
الاحتياطيات	17.562.729	(8.814)	17.553.915
الأرباح المحتجزة	29.441.645	(704.521)	28.737.124
الحصص غير المسيطرة	9.286.994	(25.113)	9.261.881
إجمالي حقوق الملكية	63.449.423	(738.448)	62.710.975

## بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد	وفقاً لما تم بيانه سابقاً ألف درهم	التسويات التي تمت ألف درهم	وفقاً لإعادة البيان حالياً ألف درهم
<b>للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020:</b>			
الإيرادات	19.710.456	(1.750.978)	17.959.478
تكلفة الإيرادات	(12.710.163)	1.283.351	(11.426.812)
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	(3.327.644)	(201.614)	(3.529.258)
إيرادات أخرى	2.457.185	(9.794)	2.447.391
تخفيض ضريبة الدخل	91.198	101.300	192.498
أرباح السنة	3.384.076	(577.735)	2.806.341
<b>منسوبة إلى:</b>			
مالكي الشركة	2.616.999	(507.799)	2.109.200
الحصص غير المسيطرة	767.077	(69.936)	697.141
النقص في احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(24.090)	(18.310)	(42.400)
<b>ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة:</b>			
- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)	0.37	(0.08)	0.29

لا يوجد تأثير مادي على إجمالي التدفقات النقدية التشغيلية أو الاستثمارية أو التمويلية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### الموجودات المتاحة للبيع

إن الموجودات غير المتداولة، أو مجموعات الاستبعاد التي تتألف من موجودات ومطلوبات، يتم تصنيفها على أنها موجودات محتفظ بها للبيع إذا كان استردادها مرجح بشكل كبير من خلال البيع وليس من خلال الاستخدام المتواصل.

يتم عادةً قياس مثل هذه الموجودات، أو مجموعات الاستبعاد، بقيمها الدفترية أو قيمها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم أولاً تخصيص خسائر انخفاض قيمة مجموعة الاستبعاد إلى الشهرة التجارية، ثم إلى الموجودات والمطلوبات المتبقية على أساس تناسبي، ولا يتم تخصيص أي خسائر إلى المخزون أو الموجودات المالية أو موجودات الضريبة المؤجلة أو الموجودات المتعلقة بامتيازات الموظفين أو العقارات الاستثمارية، والتي يستمر قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية الأخرى للمجموعة. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عند التصنيف المبني كموجودات محتفظ بها للبيع أو محتفظ بها للتوزيع، كما يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر اللاحقة الناتجة عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر.

بمجرد تصنيف الموجودات غير الملموسة والممتلكات والآلات والمعدات على أنها محتفظ بها للبيع، لا يتم احتساب إطفاء أو استهلاك لها ولا يعد يتم احتساب أي شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية ضمن حقوق الملكية.

#### تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي تستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة حتى تصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح تلك الموجودات جاهزة بصورة فعلية للاستخدام المزمع لها أو بيعها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة بخصوص اقتراض مبالغ مالية.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم تكبدها فيها.

#### إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية والتي بموجبها يتم تخفيض مقبوضات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

#### ضريبة الدخل

يتم رصد مخصص للضريبة وفقاً للأنظمة المالية المطبقة في الدول التي تعمل فيها المجموعة.

تتمثل الضريبة الحالية في الضريبة مستحقة الدفع/مستحقة القبض على الأرباح/الخسائر الخاضعة للضريبة للسنة، باستخدام المعدلات الضريبية السارية أو التي يتم تفعيلها بشكل فعلي في تاريخ التقرير، وأي تعديلات على الضريبة مستحقة الدفع/مستحقة القبض عن السنوات السابقة.

ضريبة الدخل المتعلقة بالبند المعترف بها مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق الملكية يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق الملكية وليس في بيان الدخل الموحد.

يتم رصد مخصص لضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات، لكافة الفروقات المؤقتة في تاريخ التقرير بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمها الدفترية لأغراض إعداد التقارير المالية بتاريخ التقرير.

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة بمعدلات ضريبة متوقع تطبيقها على الفترة التي يتم خلالها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، وذلك حسب القوانين التي تم تشريعها كما في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع، وترحيل موجودات الضريبة غير المستخدمة والخسائر الضريبة غير المستخدمة وذلك إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح أن تتوفر الأرباح الخاضعة للضريبة والتي يمكن مقابلها استخدام الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع وترحيل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضريبة غير المستخدمة، باستثناء:

- عندما ينشأ أصل ضريبي مؤجل يتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع من الاعتراف الأولي لأصل أو التزام في معاملة ليست دمج أعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو على الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة؛

- بخصوص الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع المرتبطة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة والحصص في اتلافات مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة فقط إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح عكس تلك الفروقات المؤقتة في المستقبل المنظور وتوفر الأرباح الخاضعة للضريبة التي يمكن مقابلها استخدام الفروقات المؤقتة.

تتم مراجعة القيم الدفترية لموجودات الضريبة المؤجلة بتاريخ كل تقرير وتخفض إلى المدى الذي لم يعد من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة كافية للسماح باستخدام كل أو جزء من أصل ضريبة الدخل المؤجل. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المعترف بها بتاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها إلى المدى الذي يصبح فيه من المرجح أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بالمعدلات الضريبية المتوقع تطبيقها في السنة عند تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، استناداً إلى النسب الضريبية المطبقة بتاريخ التقرير.

إن الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبند المعترف بها خارج الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببندو الضريبة المؤجلة بخصوص المعاملات المعنية إما ضمن الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة فقط إذا كان لديها حق ملزم قانوناً بمقاصة موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية وموجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل المفروضة من نفس السلطة الضريبة إما لنفس المنشأة الخاضعة للضريبة ومنشآت مختلفة خاضعة للضريبة، والتي تنوي إما تسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة، وذلك في كل فترة مستقبلية يتوقع خلالها تسوية أو استرداد مبالغ كبيرة من مطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

#### الممتلكات والآلات والمعدات

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسمة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة كما يلي:

التحسينات على العقارات المستأجرة	2 - 15 سنوات
مراكز البيع (مدرجة ضمن الأراضي والمباني)	1 - 5 سنوات
مباني	10 - 45 سنة
أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية	2 – 5 سنوات
الآلات والمكينات والمعدات الثقيلة	3 – 20 سنة
سيارات	3 - 5 سنوات
أثاث وتركيبات	2 - 10 سنوات
موجودات للترفيه والتسلية وموجودات أخرى	2 - 25 سنة

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تتم مراجعة الأعمار الانتاجية وطريقة الاستهلاك والقيم المتبقية دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

إن المصروفات التي يتم تكبدها لإحلال أحد عناصر بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي احتسابها بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة الدفترية للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصروفات اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالممتلكات والآلات والمعدات. يتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها.

يتم مراجعة الممتلكات والآلات والمعدات بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات عن القيمة الممكن تحصيلها، فإنه يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد. تتمثل القيمة الممكن تحصيلها في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع الممتلكات والآلات والمعدات والقيمة من الاستخدام أيهما أعلى. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تمثل المبلغ الممكن تحصيله من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في سياق الأعمال العادية بينما تمثل القيمة من الاستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من استمرار استخدام الممتلكات والآلات والمعدات ومن استبعادها عند نهاية عمرها الإنتاجي.

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

**كما في 31 ديسمبر 2021**

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عند وجود مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

### الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذة بشكل منفصل بالتكلفة عند الاعتراف المبذني. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في دمج أعمال هي قيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. لاحقاً للاعتراف المبذني، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم واي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة. تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للأصل المحدد المرتبطة به. يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة إما على أنها محددة أو غير محددة.

إن الموجودات غير الملموسة ذات أعمار محددة يتم إطفاؤها على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ويتم تقييمها بخصوص الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشر بأن الموجودات غير الملموسة قد تكون منخفضة القيمة. تتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء بخصوص الموجودات غير الملموسة ذات انتاجية محددة على الأقل في نهاية فترة كل تقرير . إن التغييرات في الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو النمط المتوقع للاستهلاك للمزايا الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في بند الموجودات يعتبر تعديل لفترة وطريقة الإطفاء، حيثما يكون ملائماً، وتعامل على أنها تغييرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بمصرفوات الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات أعمار محددة في بيان الدخل المرحلي الموحد.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات أعمار إنتاجية غير المحددة، بل يتم اختبارها سنوياً بخصوص الانخفاض في القيمة، إما على المستوى الفردي أو على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. تتم مراجعة تقييم الأعمار غير المحددة سنوياً لتحديد ما إذا كان العمر غير المحدد يظل محتمل. وفي حال لم يكن محتمل، يتم تغيير العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد بشكلٍ مستقبلي.

يتم احتساب الإطفاء على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

العلاقة مع العملاء	5 سنوات
البرمجيات	3 سنوات

لا يتم إطفاء الشهرة التجارية والعلامة التجارية.

يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف بموجودات غير ملموسة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد عند إيقاف الاعتراف ببند الموجودات.

### العقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق التملك الحر للأراضي والأراضي المستأجرة؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- تكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للمال إذا كانت جوهريه، ناقصاً تكاليف الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة العقارات لغرض التطوير المعترف بها في بيان الدخل الموحد عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي.

### المخزون

يمثل المخزون المواد الاستهلاكية والبضائع الأخرى التي تتعلق بقطاعات أعمال الضيافة والبيع بالتجزئة الخاصة بالمجموعة. يدرج المخزون بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، مع المخصص المستحق من أية بنود متقادمة أو بطيئة الحركة.

تتمثل التكاليف في المصروفات المتكبدة لتوصيل المنتج إلى مكانه وضعه الحالي على أساس المتوسط المرجح للتكلفة. يركز صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية متوقع تكبدها عند الاستبعاد أو الإنجاز.

### الاستثمار في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

يظهر بيان الدخل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات شركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة بعد احتساب الضريبة والحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغييرات معترف بها مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو بيان حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها لأية تغييرات، حيثما أمكن، في بيان الدخل الشامل الموحد أو بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة أو ائتلافاتها المشتركة إلى مدى حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

**كما في 31 ديسمبر 2021**

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة لنفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تُحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة لاستثماراتها في شركاتها الزميلة أو الائتلافات المشتركة. تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي أن الاستثمارات في الشركات الزميلة أو الائتلافات المشتركة قد انخفضت قيمتها. وفي هذه الحالة فإن المجموعة تقوم باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة باعتباره الفرق بين القيمة الممكن تحصيله للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك والقيمة الدفترية لديها ويتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد.

عند خسارة التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأية استثمارات محتفظ بها بقيمتها العادلة. إن أية فروقات بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك عند خسارة التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد . عندما تمثل الحصة المتبقية من الاستثمار في الائتلافات المشتركة تأثير جوهري يتم معالجتها محاسبيا كاستثمار في شركة زميلة.

### الأدوات المالية المشتقة

تدخل المجموعة في أدوات مالية مشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية، وتشمل عقود صرف العملات الأجنبية الأجلة. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في نهاية فترة كل تقرير . يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل الموحد مباشرة ما لم يتم تصنيف المشتقات كأداة تحوط، في هذه الحالة فإن توقيت الاعتراف في بيان الدخل الموحد يعتمد على طبيعة العلاقة التحوط.
تقوم المجموعة بتصنيف المشتقات كتحوطات لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار العملات الأجنبية للالتزامات المؤكدة (تحوطات التدفقات النقدية).

يتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة الموجبة لأصل مالي، ويتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة السالبة كالتزام مالي.

### محاسبة التحوط

تصنف المجموعة بعض أدوات التحوط إما كتحوطات القيمة العادلة أو تحوطات التدفقات النقدية. يتم احتساب تحوطات مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر صرف العملات الأجنبية للالتزامات المؤكدة كتحوطات التدفقات النقدية. عند بدء علاقة التحوط تقوم المجموعة بتوثيق العلاقة بين أداة التحوط والبند المتحوط بشأنه، مع أهداف إدارة المخاطر والاستراتيجية لديها للقيام بمعاملات تحوط متنوعة. بالإضافة لذلك، عند بدء التحوط، وبصورة مستمرة، تقوم المجموعة بتوثيق ما إذا كانت أداة التحوط عالية الفعالية في تسوية التغييرات في القيم العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط بشأنه.

بيان الدخل الشامل الموحد

يشتمل التوثيق على تحديد أداة التحوط والبند المتحوط بشأنه وطبيعة المخاطر المتحوط بشأنها وكيف ستقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت علاقة التحوط تستوفي متطلبات فعالية التحوط (بما في ذلك تحليل مصادر عدم فعالية التحوط وكيفية تحديد معدل التحوط).

توهل علاقة التحوط لمحاسبة التحوط إذا كانت تستوفي جميع متطلبات الفعالية التالية:

- هناك “علاقة اقتصادية” بين البند المتحوط بشأنه وأداة التحوط؛
- إن تأثير مخاطر الائتمان لا “يسيطر على تغيرات القيمة” التي تنتج عن هذه العلاقة الاقتصادية؛
- إن معدل التحوط لعلاقة التحوط هو نفسه الناتج عن كمية البند المتحوط بشأنه الذي تتحوط المجموعة بشأنه فعلياً وكمية أداة التحوط التي تستخدمها المجموعة فعلياً لتحوط هذه الكمية من البند المتحوط بشأنه. إلا أن التصنيف لا يجب أن يعكس عدم توازن بين قيم البند المتحوط بشأنه وأداة التحوط، الأمر الذي سيؤدي إلى عدم فعالية التحوط (سواء تم الاعتراف به أم لا) كما سيترتب عليه نتائج محاسبية غير متوافقة مع الغرض من محاسبة التحوط.

إن التحوطات التي تفي بجميع معايير التأهل لمحاسبة التحوط يتم معالجتها محاسبياً، وهي موضحة بمزيد من التفاصيل في الأقسام التالية.

### تحوطات القيمة العادلة

إن التغييرات في القيمة العادلة لأداة التحوط يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد كمصروفات أخرى. إن التغييرات في القيمة العادلة للبند المتحوط بشأنه العائدة لبند المخاطر المتحوط بشأنه يتم تسجيلها كجزء من القيمة الدفترية للبند المتحوط بشأنه، ويتم الاعتراف بها كذلك في بيان الدخل الموحد كمصروفات أخرى.

بالنسبة لتحوطات القيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة الدفترية ضمن الأرباح أو الخسائر على مدى الفترة المتبقية من التحوط باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يمكن أن يبدأ إطفاء سعر الفائدة الفعلي بمجرد وجود تعديل وفي موعد أقصاه عندما يتوقف تعديل البند المتحوط بشأنه للتغييرات في قيمته العادلة العائدة إلى المخاطر المتحوط بشأنها.

وفي حالة إيقاف الاعتراف بالبند المتحوط بشأنه، يتم الاعتراف بالقيمة العادلة غير المطفأة فوراً في بيان الدخل الموحد.

عند تصنيف التزام مؤكد غير معترف به كبند متحوط بشأنه، فإن التغيير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام المؤكد العائد إلى المخاطر المتحوط بشأنها يتم الاعتراف بها كأصل أو التزام، مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر ذات الصلة في بيان الدخل الموحد.



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

*تحوطات التدفق النقدي*

إن الجزء الفعال من الربح أو الخسارة الناتج عن أداة التحوط يتم الاعتراف به في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن احتياطي تحوط التدفق النقدي، بينما يتم الاعتراف بالجزء غير الفعال فوراً في بيان الدخل الموحد. ويتم تعديل احتياطي تحوطات التدفق النقدي إلى الأرباح أو الخسائر التراكمية على أداة التحوط والتعير التراكمي في القيمة العادلة للبند المتحوط بشأنه، أيهما أقل.

إن الجزء غير الفعال المتعلق بعقود العملات الأجنبية يتم الاعتراف به كمصروفات أخرى، والجزء غير الفعال المتعلق بعقود السلع يتم الاعتراف به ضمن الإيرادات أو المصروفات التشغيلية الأخرى.

تقوم المجموعة بتصنيف البند الفوري للعقود الأجلة فقط كأداة تحوط. ويتم الاعتراف بالجزء الأجل في بيان الدخل الشامل الموحد، ويتم بيان القيمة المتراكمة في عنصر منفصل لحقوق الملكية تحت بند احتياطي تكلفة التحوط.

إن المبالغ المتراكمة في بيان الدخل الشامل الموحد يتم معالجتها محاسيبياً بناءً على طبيعة المعاملة المتحوط بشأنها المعنية. إذا نتج لاحقاً عن المعاملة المتحوط بشأنها الاعتراف ببند غير مالي، يتم حذف المبلغ المتراكم في حقوق الملكية من العنصر المنفصل لحقوق الملكية ويتم إدراجه في التكلفة المبدئية أو القيمة الدفترية الأخرى للأصل أو الالتزام المتحوط بشأنه. ولا يعتبر ذلك تعديلاً لإعادة التصنيف ولن يتم الاعتراف به ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة. وينطبق ذلك أيضاً عندما تصبح المعاملة المتوقعة المتحوط بشأنها للأصل غير المالي أو التزام غير مالي لاحقاً التزام مؤكد تنطبق عليها محاسبة التحوط بالقيمة العادلة.

بالنسبة لأي تحوطات تدفق نقدي أخرى، تتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم في بيان الدخل الشامل الموحد إلى بيان الدخل الموحد كتعديل إعادة تصنيف في نفس الفترة أو الفترات التي تؤثر خلالها التدفقات النقدية المتحوط بشأنها على الأرباح أو الخسائر.

وفي حالة توقف محاسبة تحوط التدفقات النقدية، يجب أن يظل المبلغ المتراكم في بيان الدخل الشامل الموحد في الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة إذا كانت التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط بشأنها لا تزال متوقعة الحدوث. وإلا سيتم إعادة تصنيف المبلغ فوراً إلى بيان الدخل الموحد كتعديل إعادة تصنيف. ويعد التوقف، في حالة حدوث تدفقات نقدية متحوط بشأنها، فإن أي مبلغ متبقي في الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة يجب احتسابه على حسب طبيعة المعاملة المعنية كما هو موضح أعلاه.

*تحوط صافي الاستثمارات في عمليات خارجية*

إن تحوطات صافي الاستثمار في عملية خارجية، بما في ذلك تحوط البند النقدي الذي يتم احتسابه كجزء من صافي الاستثمار، يتم احتسابه بطريقة مماثلة لتحوطات التدفق النقدي. ويتم الاعتراف بأرباح أو خسائر أداة التحوط المتعلقة بالجزء الفعال من التحوط كإيرادات شاملة أخرى، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تتعلق بالجزء غير الفعال في بيان الدخل الموحد. وعند استبعاد العملية الخارجية، يتم تحويل القيمة التراكمية لأي أرباح أو خسائر مدرجة ضمن حقوق الملكية إلى بيان الدخل الموحد.

**الموجودات المالية**

يتم الاعتراف بجميع الموجودات المالية وإيقاف الاعتراف بها بتاريخ المتاجرة، عند إجراء معاملة شراء أو بيع أصل مالي بموجب عقد تقتضي شروطه تسليم الأصل المالي خلال إطار زمني محدد من قبل السوق المعني. يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً بالتكلفة، زانداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالذمم المدينة التجارية مبدئياً في تاريخ نشأتها. إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي لا تشتمل على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض البدائل العملية بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بالكامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها بنشاط في أسواق مالية منظمة يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق للموجودات وأسعار العرض بالنسبة للمطلوبات وذلك عند إقفال الأعمال بتاريخ إعداد التقارير المالية. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى عروض الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجار.

إن القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع الليلية في المؤسسات الائتمانية هي القيمة الدفترية لها. إن القيمة الدفترية هي تكلفة الوديعة والفائدة المستحقة. إن القيمة العادلة للودائع التي تحمل فوائد ثابتة يتم تقديرها باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. تخصم التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المماثلة بتاريخ إعداد التقارير المالية.

***تصنيف الموجودات المالية***

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات. لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأولى والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

لأغراض تصنيف الموجودات المالية، تعد الأداة المالية “أداة حقوق ملكية” إذا كانت غير مشتقة ونفي بتعريف “حقوق الملكية” للمُصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 – الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة المعروضة كحقوق ملكية من قبل المُصدر. إن جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى هي “أدوات دين”.

*استثمارات حقوق الملكية*

إن جميع الموجودات المالية التي تعد استثمارات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة إما من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند تطبيق المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو سوف تتخذ هذا القرار عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها للمتاجرة، ففي هذه الحالة يجب أن تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح لجميع استثمارات حقوق الملكية من خلال بيان الدخل الموحد عند ثبوت الحق في الحصول على الدفعات، باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة يتم تسجيل هذه الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم الانخفاض في القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف استثماراتها غير المدرجة في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كموجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

*أدوات الدين*

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلا إذا كانت مصنفة بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا:

- تم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- إذا كانت الشروط التعاقدية لأداة الدين ينتج عنها تدفقات نقدية، بتواريخ محددة، تقتصر على دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

*النقد وما يعادله*

لغرض بيان التدفقات النقدية، يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة المصرفية والودائع القصيرة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لثلاثة أشهر أو أقل، صافية من التسهيلات القائمة مستحقة الدفع عند الطلب.

بيان الدخل الشامل الموحد

*الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير*

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بقيمة الفاتورة الأصلية (ما لم تمثل عنصر تمويلي هام) ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعَة. عندما يصبح الذمم المدينة التجارية غير قابلة للحصول، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في حصولها. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الدخل الموحد.

تستحق الخدمات المقدمة ولكن لم يصدر فواتير بشأنها في تاريخ التقرير، بموجب شروط الاتفاقيات، على أنها ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير.

*أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية*

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المَقومةَ بعملات أجنبية بتلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد في نهاية فترة التقرير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزءًا من أرباح أو خسائر قيمتها العادلة. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف ببنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم الاعتراف بأي بند من بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد والإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة للأصل ويتم الاعتراف بها ضمن بند “الأرباح والخسائر الأخرى” في بيان الدخل الموحد.

**إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية**

يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة، حيثما ينطبق) عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تحتفظ المجموعة بالحق في الحصول على التدفقات النقدية من الأصل، ولكنها تحملت التزام دفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب تمرير؛ و
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من الأصل من خلال إما:

- تحول المجموعة جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل، أو
- عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل بصورة فعلية، إلا أنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في الحصول على تدفقات نقدية من أصل ما أو أبرمت ترتيب تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا وإلى أي مدى قد احتفظت بمخاطر وامتيازات الملكية. في حال لم تقم فعلياً بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الأصل كما لم تقم بتحويل السيطرة على الأصل، تواصل المجموعة الاعتراف بالأصل المحول إلى مدى استمرار ارتباط المجموعة. يتم قياس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى قيمة للثمن الذي يتعين على المجموعة دفعه، أيهما أقل.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين وموجودات العقود غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بعد ذلك بتقريب سعر الفائدة الفعلي الأصلي للأصل.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يلزم وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة لدى المجموعة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات الاستشرافية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

قد تعتبر المجموعة أيضاً الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ بالاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفاة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل المالي أنه 'تعرض لانخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي.

تشتمل الأدلة الموضوعية على تعرض الأصل المالي لانخفاض ائتماني على البيانات الملحوظة التالية:

- الصعوبات المالية الحادة التي يواجهها المقترض أو المُصدر؛
- الإخلال بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن 90 يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو دفعة مقدمة من قبل المجموعة بناء على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

##### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بإجراء تقييم للموجودات غير المالية (باستثناء المخزون وموجودات العقود وموجودات الضريبة المؤجلة)، لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على أن أصل ما قد تعرض لانخفاض القيمة. وفي حال وجود هذه المؤشرات، أو عندما يتطلب إجراء تقييم سنوي للانخفاض في القيمة فإن المجموعة تقوم بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. تتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو للوحدات المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمهته من الاستخدام أيهما أعلى، وتحدد لكل أصل على حدة، إلا في حال عدم إنتاج الأصل تدفقات نقدية داخلة والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، يتم اعتبار الأصل أنه تعرض لانخفاض القيمة ويتم تخفيض قيمته لتساوي القيمة القابلة للاسترداد. عند تحديد القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للقيمة الحالية باستخدام معدلات خصم تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نماذج تقييم مناسبة. يتم تعزيز هذه الاحتمالات بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المدرجة لشركات تداول عام أو عوامل القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الموحد ضمن بنود المصروفات التي تتناسب مع آلية الأصل الذي تعرض لانخفاض القيمة. ويتم تخصيصها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تجارية محددة للوحدة المنتجة للنقد، ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

بالنسبة للموجودات خلاف الشهرة التجارية، يتم بتاريخ كل تقرير إجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشرات تفيد بأن خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها سابقاً لم تعد قائمة، أو انخفضت. في حال وجود هذه المؤشرات، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المُنتجة للنقد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها سابقاً فقط عند إجراء تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل القابلة للاسترداد منذ آخر اعتراف بخسائر انخفاض القيمة. يتم تحديد العكس بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

كذلك القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها، صافية من الاستهلاك، في حال لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بالعكس ضمن بيان الدخل الموحد.

##### المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو كأدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي.

##### الذمم الدائنة التجارية والأخرى

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل مقابل بضائع أو خدمات حصلت عليها المجموعة، سواء صدر فواتير بشأنها أم لا.

##### التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة جوهرية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدبنة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

تشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لتعكس ازدياد الفائدة وتخفيض دفعات الإيجار التي تم أداؤها. بالإضافة إلى ذلك، تتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة والجوهرية أو تغيير في *التقييم لشراء الأصل نو الصلة*.

بيان الدخل الشامل الموحد

عند قياس التزامات الإيجار لعقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلي، تقوم المجموعة بخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي. بلغ المتوسط المطبق 4% إلى 8%.

##### القروض والسلفيات

يتم الاعتراف بالقروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصاً التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

##### الصكوك

يتم بيان الصكوك بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الأرباح المنسوبة للصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق في تاريخ الإصدار، لأدوات صكوك مماثلة ويتم إضافة أي فرق في الأرباح الموزعة إلى القيمة العادلة للصكوك. كما يتم تخصيص تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى بند المطلوبات.

##### المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم الاعتراف بمصروفات الفائدة على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة احتساب التكلفة المطفاة للالتزام المالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم به الدفعات النقدية المستقبلية المقدره من خلال العمر المقدر للالتزام المالي، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

##### إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاؤها. كما تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بأحد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطه وتصبح التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد بالقيمة العادلة استناداً إلى الشروط المعدلة. عند إيقاف الاعتراف بأحد الالتزامات المالية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفاة والمقابل المدفوع (بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو الالتزامات المحتملة) في بيان الدخل الموحد.

##### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما، يكون للمجموعة حق قانوني قابل للنفاذ بمقاصة المبالغ وتتوي إجراء تسوية على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

#### دمج الأعمال والشهرة التجارية

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ على أنها إجمالي المبلغ المحول الذي تم قياسه بتاريخ الاستحواذ بالقيمة العادلة. لكل دمج أعمال، يقوم المستحوذ بقياس الحصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المستحوذ عليها. يتم تحميل تكاليف الاستحواذ كمصروفات (إلا إذا كانت تتعلق بإصدار دين أو حقوق ملكية).

عندما تستحوذ المجموعة على شركة ما، فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المفترضة لإجراء تصنيف وتخصيص مناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف السائدة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود الأساسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

في حال تم إجراء دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية للحصص المملوكة سابقاً للشركة المستحوذة في الشركة المستحوذ عليها بتاريخ الاستحواذ، تتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ من خلال بيان الدخل الموحد.

سوف يتم الاعتراف بالثمن المحتمل تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. سوف يتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة للقيمة العادلة للثمن المحتمل الذي يعتبر أصل أو التزام وفقاً للمعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: “الأدوات المالية” في بيان الدخل الشامل الموحد. إذا كان يتم تصنيف الثمن المحتمل على أنه حقوق ملكية، لا يجوز إعادة قياسه حتى تتم تسويته بالكامل في حقوق الملكية.

يتم مبدئياً قياس الشهرة التجارية بالتكلفة التي تتمثل في الزيادة في إجمالي الثمن المحول والمبلغ المعترف به للحصص غير المسيطرة عن القيمة العادلة لصافي الموجودات الملموسة وغير الملموسة القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة. إذا كان الثمن أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات الخاصة بالشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق ضمن بيان الدخل الموحد. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة التجارية بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة التجارية المستحوذ عليها في عملية دمج الأعمال اعتباراً من تاريخ الاستحواذ إلى كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد لدى المجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من عملية الدمج، بصرف النظر عما إذا قد تم تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لتلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وتم استبعاد جزء من تلك العمليات التي تنطوي على الوحدة المعنية، يتم إدراج الشهرة التجارية المرتبطة بالعملية المستبعدة ضمن القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر من استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة التجارية المستبعدة في هذه الحالة استناداً إلى القيمة المتعلقة بالعملية المستبعدة والجزء المحفوظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

تخضع الشهرة التجارية بصورة سنوية لاختبار لمعرفة انخفاض القيمة في تاريخ التقرير عندما تشير الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون تعرضت لانخفاض القيمة.

يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة التجارية من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة منتجة للنقد التي تنتمي الشهرة التجارية لها. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة الدفترية، يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الموحد. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة التجارية في فترات مستقبلية.

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصصات لمكافآت نهاية الخدمة للموظفين. تستند المبالغ المستحقة الدفع عن هذه المكافآت عادةً على الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين شريطة إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يتم تحميل التكاليف المتوقعة لهذه التعويضات على مدى فترة التوظيف.

بخصوص الموظفين المؤهلين من المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، تقدم المجموعة مساهمات في صندوق تقاعد تم تأسيسه من قبل الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمّل كمصروفات عند استحقاقها.

#### المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما عند وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام ويمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل موثوق. إذا توقعت المجموعة بأن بعض أو كل المخصص سيتم تسديده، يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد كأصل منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الموحد صافية من أي تسديدات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقعة للتدفقات المطلوبة المتوقعة لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقرير، باستخدام سعر ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيان مركز مالي وتعدل لتمثل أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المرجح بأن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسوية الالتزام، يتم عكس المخصص.

#### معاملات الدفع على أساس الأسهم

إن الموظفين (بما في ذلك كبار المسؤولين) في المجموعة يتلقون أيضاً مكافآت على شكل معاملات الدفع على أساس الأسهم حيث يقدم الموظفون الخدمات مقابل أدوات حقوق الملكية (“معاملات يتم تسويتها بالأسهم”). إن

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

تكلفة المعاملات التي يتم تسويتها بالأسهم مع الموظفين استناداً إلى القيمة العادلة بتاريخ منح المكافآت. يتم الاعتراف بتكلفة المعاملات التي تتم تسويتها بالأسهم مع الموظفين، بالإضافة للزيادة المقابلة في حقوق الملكية، على مدى الفترة التي تم فيها الوفاء بشروط الأداء وتنتهي بتاريخ استحقاق المكافأة للموظفين (“تاريخ المنح”). إن المصروفات المتراكمة المعترف بها لمعاملات التسوية بالأسهم بتاريخ كل تقرير حتى تاريخ المنح، تمثل المدى الذي انتهت فيه فترة المنح والتقدير الأمثل للمجموعة لعدد أدوات حقوق الملكية التي سيتم منحها في النهاية. إن التحميل على أو الإضافة إلى بيان الدخل الموحد للفترة يمثل الحركة في المصروفات المتراكمة المعترف بها في بداية ونهاية الفترة.

وفقاً لسياسة الشركة، فإن المكافآت، التي تمثل حق شراء الأسهم العادية للشركة بالقيمة الاسمية، سوف توزع للموظفين المؤهلين لدى الشركة (بالإضافة إلى أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين).

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة و هو العملة المستخدمة من قبل الشركة. تحدد كل منشأة في المجموعة العملة التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة بالعملة المستخدمة لديها.

إن المعاملات بالعملات الأجنبية تسجل بالعملة المستخدمة حسب السعر السائد بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملات الأجنبية حسب السعر السائد بتاريخ إعداد التقارير. يتم إدراج جميع الفروقات الناتجة عن التحويل ضمن بيان الدخل الموحد. إن أية شهرة تجارية تنتج عن استحواذ عملية أجنبية وأية تعديلات في القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تنتج عند الاستحواذ تعتبر كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها حسب سعر الإقفال.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الخارجية، بما في ذلك الشهرة التجارية وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن عملية الاستحواذ إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. يتم تحويل إيرادات ومصروفات العمليات الخارجية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم بيان القيمة المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية، باستثناء فروقات التحويل المحددة للحصص غير المسيطرة.

عند استبعاد عملية خارجية بالكامل أو جزء منها، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الهام أو السيطرة المشتركة، تتم إعادة تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ذات الصلة بتلك العملية الخارجية إلى الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد. عند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة مع الاحتفاظ

بيان الدخل الشامل الموحد

بالسيطرة، تتم إعادة تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصص غير المسيطرة. عندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من شركة زميلة أو ائتلاف مشترك مع الاحتفاظ بالتأثير الهام أو السيطرة المشتركة، تتم إعادة تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبيةية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية معينة، باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة، يتم معاملةها بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من التغيير في القيمة العادلة للبند.

#### قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الأوراق المالية وعقود التحوط بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير.

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي سيتم قبضه لبيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع أصل ما أو تحويل التزام ما يتم إما في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام أو أفضل سوق للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على أساس أن المشاركين في السوق يتصرفون على أساس مصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخدام لها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سوف يستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخدام لها.

بالنسبة للاستثمارات المتداولة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الطلب المدرجة في السوق.

يتم تقدير القيمة العادلة للبنود التي تحمل فائدة استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدلات الفائدة لبنود ذات شروط وخصائص ائتمانية مماثلة.

بالنسبة لاستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مماثلة أو تركز على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الأجلة بالرجوع إلى أسعار الصرف لعقود آجلة قائمة ذات استحقاق مماثل.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

يتم تحديد القيمة العادلة ل عقود مقايضة أسعار الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأدوات مماثلة.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة حسب الظروف وحيث تتوفر البيانات الكافية لها لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة وتقل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة، ويتم بيانها كما يلي استناداً إلى المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1- قياسات القيمة العادلة المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة؛
- المستوى 2- قياسات القيمة العادلة المشتقة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم إدراجها في المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات أما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى 3- قياسات القيمة العادلة المشتقة من أساليب التقييم والتي تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات والتي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (المدخلات غير الملحوظة).

بخصوص الموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة بصورة متكررة، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة من خلال إعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة لإعداد التقارير.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد مستويات الموجودات والمطلوبات وفقاً للطبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى النظام المتدرج للقيمة العادلة كما تم توضيحه أعلاه.

### 3 معلومات عن القطاعات

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات أعمالها بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع المصادر وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويتم قياسها بصورة متسقة مع الأرباح أو الخسائر التشغيلية في البيانات المالية الموحدة.

#### قطاعات الأعمال

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات رئيسية للأعمال، وهي، القطاع العقاري (تطوير وبيع الوحدات السكنية في المجمعات والفيلات والوحدات التجارية وقطع الأراضي) والتأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة (تطوير وتأجير وإدارة مراكز التسوق والتجزئة والمساحات التجارية والسكنية) والضيافة (تطوير وامتلاك و/أو إدارة الفنادق والشقق الفندقية والأنشطة الترفيهية). إن القطاعات الأخرى تشمل على الأعمال التي لا تفي بمفردها بمتطلبات معيار التقارير القطاعية حسب المعيار رقم 8 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للقطاعات التشغيلية. تتمثل هذه الأعمال في خدمات إدارة العقارات والمرافق والاستثمارات في شركات الخدمات المالية.

إن الإيرادات من مصادر غير بيع العقارات وأنشطة التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة والضيافة يتم إدراجها ضمن الإيرادات التشغيلية الأخرى.

#### القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة حالياً في عدد من البلدان خارج دولة الإمارات العربية المتحدة في أعمال تطوير عدد من المشاريع التي سيكون لها تأثير جوهري على نتائج المجموعة. يشمل القطاع المحلي على أنشطة الأعمال والعمليات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي على أنشطة الأعمال والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (متضمنة مبيعات التصدير).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

قطاعات الأعمال

تشتمل الجداول التالية على معلومات عن الإيرادات والأرباح وبعض الموجودات والمطلوبات بخصوص قطاعات الأعمال للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و2020.

العقارات ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة ألف درهم	الضيافة ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<b>2021:</b>				
الإيرادات				
الإيرادات من عملاء خارجيين				
14.462.040	3.702.405	608.862	-	18.773.307
6.503.772	2.112.822	879.744	-	9.496.338
20.965.812	5.815.227	1.488.606	-	28.269.645
<b>النتائج</b>				
5.784.663	2.357.207	361.837	722.009	9.225.716
(853.505)	(114.158)	-	-	(967.663)
(أ) مصروفات بيع ومصروفات عمومية وإدارية غير مخصصة				
(ب) صافي تكلفة التمويل غير المخصصة				
<b>أرباح السنة قبل الضريبة</b>				
<b>الموجودات والمطلوبات:</b>				
85.884.965	26.234.315	6.403.496	3.326.752	121.849.528
45.351.022	5.974.464	1.912.632	415.906	53.654.024
<b>معلومات أخرى عن القطاعات</b>				
مصروفات رأسمالية				
764.166	1.359.540	206.262	138.944	2.468.912
(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)				
الاستهلاك				
319.193	794.964	238.095	56.428	1.408.680
(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية وموجودات حق الاستخدام)				

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021

القطاعات الجغرافية		
الإجمالي ألف درهم	دولي ألف درهم	محلي ألف درهم
تشتمل الجداول التالية على معلومات عن الإيرادات وبعض الموجودات بخصوص القطاعات الجغرافية للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و2020.		
<b>2021:</b>		
الإيرادات		
الإيرادات من عملاء خارجيين		
18.773.307	248.183	18.525.124
- على مدى فترة زمنية		
9.496.338	6.252.830	3.243.508
- وقت محدد		
<b>28.269.645</b>	<b>6.501.013</b>	<b>21.768.632</b>
<b>الموجودات</b>		
موجودات حق الاستخدام		
1.066.681	356.899	709.782
استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة		
5.074.649	1.887.671	3.186.978
موجودات القطاع الأخرى		
115.708.198	33.196.941	82.511.257
إجمالي الموجودات		
121.849.528	35.441.511	86.408.017
إجمالي المطلوبات		
<b>53.654.024</b>	<b>17.340.668</b>	<b>36.313.356</b>
<b>معلومات أخرى عن القطاع</b>		
مصرفات رأسمالية		
2.468.912	926.470	1.542.442
(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)		

الإجمالي ألف درهم	دولي ألف درهم	محلي ألف درهم
<b>2020</b>		
الإيرادات		
الإيرادات من عملاء خارجيين		
12.410.873	268.951	12.141.922
- على مدى فترة زمنية		
5.548.605	4.007.327	1.541.278
- وقت محدد		
17.959.478	4.276.278	13.683.200
<b>الموجودات</b>		
موجودات حق الاستخدام		
1.268.823	378.647	890.176
استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة		
4.854.060	2.255.078	2.598.982
موجودات القطاع الأخرى		
111.853.713	32.455.437	79.398.276
إجمالي الموجودات		
117.976.596	35.089.162	82.887.434
إجمالي المطلوبات		
53.394.694	18.227.190	35.167.504
<b>معلومات أخرى عن القطاع</b>		
مصرفات رأسمالية		
2.245.703	428.973	1.816.730
(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)		

\* لا تتوافق بعض المبالغ المُبينة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2020 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-4.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021

العقارات ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة ألف درهم	الضريبة ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<b>2020:</b>				
الإيرادات				
الإيرادات من عملاء خارجيين				
9.741.530	2.381.253	288.090	-	12.410.873
- على مدى فترة زمنية				
3.371.522	1.676.274	500.809	-	5.548.605
- وقت محدد				
13.113.052	4.057.527	788.899	-	17.959.478
<b>النتائج</b>				
الأرباح قبل الضريبة وقبل انخفاض القيمة / التخفيض في القيمة، (أ) و (ب)				
1.794.185	1.307.482	47.655	1.943.591	5.092.913
انخفاض القيمة / تخفيض في القيمة				
(662.839)	(404.030)	(146.920)	-	(1.213.789)
(أ) مصرفات بيع ومصرفات عمومية وإدارية غير مخصصة				
				(1.020.201)
(ب) صافي تكلفة التمويل غير المخصصة				
				(245.080)
<b>أرباح السنة قبل الضريبة</b>				
				2.613.843
<b>الموجودات والمطلوبات:</b>				
موجودات القطاع				
81.595.788	26.210.679	7.495.019	2.675.110	117.976.596
مطلوبات القطاع				
45.192.255	5.875.342	2.033.008	294.089	53.394.694
<b>معلومات أخرى عن القطاعات</b>				
مصرفات رأسمالية				
231.520	1.413.593	431.129	169.461	2.245.703
(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)				
الاستهلاك				
262.823	781.783	310.628	77.106	1.432.340
(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية وموجودات حق الاستخدام)				

\* لا تتوافق بعض المبالغ المُبينة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2020 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-4.

## إيضاحات حول البيانات المالية

## الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 4 الموجودات المحتفظ بها للبيع والاستحواذ على حصة إضافية

#### (أ) الموجودات المحتفظ بها للبيع

(1) إعمار جيغا هولدينغ ليمنت

في 12 نوفمبر 2017، وقعت المجموعة اتفاقية انفصال مع شركة جيغا جروب هولدينغ ليمنت (“جيغا”) فيما يتعلق بشركة إعمار جيغا هولدينغ ليمنت، وهي شركة تابعة تأسست لتطوير العقارات في باكستان. وبناءً على اتفاقية الانفصال، تقوم جيغا بتبادل أسهمها في شركة إعمار جيغا هولدينغ ليمنت مقابل الأراضي المحتفظ بها من قبل المجموعة في كراتشي، باكستان. خلال 2020، تم استيفاء كافة الشروط المسبقة لإتمام التحويل وتم تفعيل التحويل. كان يتم سابقاً تصنيف الموجودات والمطلوبات المتعلقة بمجموعة الاستبعاد الخاصة بشركة إعمار جيغا هولدينغ ليمنت على أنها ‘موجودات محتفظ بها للبيع’ و‘مطلوبات مرتبطة بموجودات محتفظ بها للبيع’.

استحوذت المجموعة خلال 2020 على أسهم الملكية المتبقية التي تمتلكها “جيغا” في “إعمار جيغا هولدينغ ليمنت”. بلغ صافي المطلوبات المرتبطة بالحصص غير المسيطرة في تاريخ الاستحواذ الفعلي 88.497 ألف درهم وعليه فقد أدت هذه المعاملة إلى زيادة بمبلغ 88.497 ألف درهم في الحصص غير المسيطرة ونقص مقابل في حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة. علاوة على ذلك، وضمن هذه المعاملة، تم تحويل صافي موجودات بمبلغ 23.244 ألف درهم إلى حامل الحصص غير المسيطرة مقابل مبلغ وقدره 12.309 ألف درهم وترتب على ذلك صافي خسارة بمبلغ 10.935 ألف درهم تم الاعتراف بها مباشرة في بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لما يقتضيه المعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

فيما يلي الفئات الرئيسية لموجودات ومطلوبات مجموعة الاستبعاد الخاصة بشركة إعمار جيغا هولدينغ ليمنت كما في تاريخ التحويل الفعلي:

<b>29 نوفمبر 2020</b>	
<b>ألف درهم</b>	
<b>الموجودات</b>	
عقارات لغرض التطوير	94.188
أرصدة مصرفية ونقد في الصندوق	15.251
	109.439
<b>المطلوبات</b>	
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	86.195
صافي الموجودات المحولة	23.244

لم تكن هناك إيرادات جوهرية تم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد أو في بيان الدخل الشامل الموحد للسنة فيما يتعلق بمجموعة الاستبعاد خلال فترة الاستبعاد.

#### (2) مجموعة إعمار للضيافة

قامت المجموعة خلال 2020 ببيع حصتها في ايه اس في جروب ليمنت (ايه اس في) مقابل مبلغ وقدره 749.600 ألف درهم (يشمل مبلغ 15.100 ألف درهم المتعلق برأس المال العامل ناقصاً مستحقات الموظفين) وسجلت ربح قدره 55.098 ألف درهم (مخصوم منه تكلفة المعاملة) تم الاعتراف به كإيرادات أخرى في بيان الدخل الموحد لسنة 2020.

كما أبرمت المجموعة اتفاقية إدارة طويلة الأجل لإدارة الفندق لفترة مبدئية مدتها 20 سنة. كما قدمت المجموعة الحد الأدنى ل ضمانات حسن الأداء لفترة محددة إلى مالكي الفندق الذي سيتم تشغيله بموجب عقد الإدارة.

## إيضاحات حول البيانات المالية

## الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

فيما يلي الفئات الرئيسية للموجودات والمطلوبات الخاصة بشركة ايه اس في كما في التاريخ الفعلي للتحويل:

<b>31 ديسمبر 2020</b>	
<b>ألف درهم</b>	
<b>الموجودات</b>	
ممتلكات ومعدات	640.640
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير	3.667
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً	45.166
أرصدة مصرفية ونقد في الصندوق	11.892
	701.365
<b>المطلوبات</b>	
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	742
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	44.883
	45.625

لم تكن هناك إيرادات جوهرية تم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد أو في بيان الدخل الشامل الموحد خلال 2020 فيما يتعلق بمجموعة الاستبعاد هذه خلال فترة الاستبعاد.

#### (3) الموجودات غير الرئيسية

أبرمت المجموعة خلال 2020 اتفاقية بيع وشراء مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع لتحويل حصتها البالغة 80% في داون تاون دي سي بي ذ.م.م. بناءً على الاتفاقية، وافقت الشركة الوطنية للتبريد المركزي على شراء المنشأة مقابل 2.480 مليون درهم، ويخضع ذلك لتعديلات تتعلق برأس المال العامل. تم قيد النسبة الباقية البالغة 20% كاستثمار في شركات زميلة بمبلغ 496 مليون درهم بقيمته العادلة (بما في ذلك الموجودات غير الملموسة عند الاستحواذ والبالغة 349 مليون درهم). قامت المجموعة بالاعتراف بأرباح بلغت 2.197 مليون درهم كإيرادات أخرى في بيان الدخل الموحد لسنة 2020.

فيما يلي الفئات الرئيسية لموجودات ومطلوبات مجموعة الاستبعاد كما في التاريخ الفعلي:

<b>5 أبريل 2020</b>	
<b>ألف درهم</b>	
<b>الموجودات</b>	
الممتلكات والألات والمعدات	553.043
الموجودات الأخرى والذمم المدينة والودائع والمصروفات المدفوعة مقدماً	216.984
	770.027
<b>المطلوبات</b>	
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	11.892
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	757.090
ناقصاً: الذمم الدائنة بين شركات المجموعة	(720.693)
إجمالي المطلوبات	36.397
صافي المطلوبات المرتبطة مباشرةً بمجموعة الاستبعاد	733.630

لم يتم الاعتراف بإيرادات جوهرية في بيان الدخل الموحد أو بيان الدخل الشامل الموحد خلال 2020 فيما يتعلق بهذه الموجودات خلال فترة الاستبعاد.

بيان الدخل الشامل الموحد

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021

### 7(أ) إيرادات التمويل

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
284.149	421.960	إيرادات التمويل من الودائع المصرفية والسندات
145.908	62.670	إيرادات تمويل أخرى
<b>430.057</b>	<b>484.630</b>	

### 7(ب) تكاليف التمويل

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
720.533	829.424	تكاليف التمويل المتعلقة بالفروض
574.569	266.293	تكاليف تمويل أخرى (راجع كذلك الإيضاح 11(1))
<b>1.295.102</b>	<b>1.095.717</b>	

1) سجلت الشركة خلال السنة تكلفة تمويل تتعلق بخصم المبالغ القابلة للاسترداد على المدى الطويل / عكس الذمم الدائنة طويلة الأجل البالغة 443.017 ألف درهم (2020: 136.442 ألف درهم).

### 8 ضريبة الدخل

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
		<b>بيان الدخل الموحد</b>
(305.469)	(133.082)	مصروفات ضريبة الدخل الحالية
(101.695)	325.580	(مصروفات) / تخفيض ضريبة الدخل المؤجلة
<b>(407.164)</b>	<b>192.498</b>	
		<b>بيان المركز المالي الموحد</b>
106.511	125.006	ضريبة الدخل مستحقة الدفع، الرصيد في بداية السنة
305.469	133.082	المحملة للسنة، صافي
(136.441)	(151.577)	المدفوع خلال السنة / تسويات أخرى
<b>275.539</b>	<b>106.511</b>	ضريبة الدخل مستحقة الدفع، الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 20)
		<b>بيان المركز المالي الموحد</b>
789.658	1.150.740	ضريبة الدخل المؤجلة مستحقة الدفع، الرصيد في بداية السنة
101.695	(325.582)	المحمل / (المضاف) للسنة
(21.560)	(35.500)	تغيرات أخرى، صافي
<b>869.793</b>	<b>789.658</b>	صافي ضريبة الدخل المؤجلة مستحقة الدفع، الرصيد في نهاية السنة
		يتم الإفصاح عنها كالتالي:
1.035.934	1.103.003	ضريبة مؤجلة مستحقة الدفع
(166.141)	(313.345)	موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح 11)
<b>869.793</b>	<b>789.658</b>	صافي الضريبة المؤجلة مستحقة الدفع

تتألف موجودات الضريبة المؤجلة ومستحقة الدفع بصورة رئيسية من الفروقات الزمنية المؤقتة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021

### (ب) الاستحواذ على حصة إضافية

#### (1) إعمار الهند ليمتد

خلال 2020، أصدرت إعمار الهند ليمتد (إعمار الهند) أسهم ملكية إضافية من خلال إصدار حقوق أسهم مما ترتب عليه زيادة حصة المجموعة في إعمار إنديا إلى 77.01%. وقد ترتب على ذلك انخفاض الحصص غير المسيطرة البالغة 138.644 ألف درهم (بعد خصم احتياطي تحويل العملات الأجنبية البالغ 209.352 ألف درهم) وفي المقابل ترتب على ذلك زيادة حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة لسنة 2020 وفقاً للمعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### 5 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بياناتها)	
		<b>الإيرادات</b>
		<b>الإيرادات من العقارات</b>
17.486.556	11.570.516	بيع الوحدات السكنية
3.442.152	1.542.536	بيع الوحدات التجارية وقطع أراضي وأخرى
<b>1.488.606</b>	<b>788.899</b>	<b>الإيرادات من الضيافة</b>
<b>5.852.331</b>	<b>4.057.527</b>	<b>الإيرادات من العقارات المؤجرة والتجزئة والإيرادات ذات الصلة</b>
<b>28.269.645</b>	<b>17.959.478</b>	
		<b>تكلفة الإيرادات</b>
		تكلفة الإيرادات من العقارات
11.971.361	7.866.853	تكلفة الوحدات السكنية
1.621.100	1.040.220	تكلفة الوحدات التجارية وقطع أراضي وأخرى
<b>476.994</b>	<b>662.839</b>	<b>تخفيض قيمة العقارات لغرض التطوير (الإيضاحين 2-2 و 12)</b>
<b>771.568</b>	<b>507.150</b>	<b>تكلفة الإيرادات من الضيافة</b>
<b>1.677.470</b>	<b>1.349.750</b>	<b>تكلفة الإيرادات من العقارات المؤجرة والتجزئة والأنشطة ذات الصلة</b>
<b>16.518.493</b>	<b>11.426.812</b>	

### 6 مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بياناتها)	
1.639.933	1.218.963	مصروفات المبيعات والتسويق
662.292	381.886	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والسلفيات
525.963	786.100	الرواتب والمصروفات ذات الصلة
300.000	-	مخصص استرداد من الحصص غير المسيطرة (إيضاح 11)
244.494	312.032	مصروفات إدارة العقارات
23.875	120.799	التبرعات
126.233	173.804	الاستهلاك لموجودات حق الاستخدام (إيضاح 19)
549.262	535.674	مصروفات أخرى
<b>4.072.052</b>	<b>3.529.258</b>	

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة مستحقة الدفع على نتائج الشركات التابعة والمعدلة حسب القوانين والأنظمة الضريبية السارية المفعول في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. يمكن توضيح العلاقة بين مصروفات الضريبة والأرباح المحاسبية كما يلي:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بيانها)
<b>6.123.742</b>	2.613.843
<b>(5.747.171)</b>	(3.104.928)
<b>376.571</b>	(491.085)
<b>886.953</b>	722.704
<b>(305.469)</b>	(133.082)
<b>%34.44</b>	%18.41

يتم تطبيق مصروفات ضريبة الدخل على عمليات المجموعة في تركيا ومصر والمغرب والهند وباكستان ولبنان والمملكة العربية السعودية والمملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية وإيطاليا وسوريا.

## 9 الأرصدة المصرفية والنقد

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
<b>7.517</b>	18.047
<b>7.482.154</b>	4.868.784
<b>316.404</b>	927.962
<b>7.806.075</b>	5.814.793
<b>157.285</b>	153.321
<b>694.169</b>	302.617
<b>8.657.529</b>	6.270.731

### توجد الأرصدة المصرفية والنقد:

داخل الإمارات العربية المتحدة	5.009.754	<b>7.089.436</b>
خارج الإمارات العربية المتحدة	1.260.977	<b>1.568.093</b>
	6.270.731	<b>8.657.529</b>

### الأرصدة المصرفية والنقد في الصندوق مقيمة بالعملة التالية:

الدولار الإماراتي	5.009.754	<b>7.089.436</b>
الدولار الأمريكي	751.344	<b>912.947</b>
الريال السعودي	127.830	<b>168.597</b>
الروبية الهندية	178.369	<b>228.187</b>
الجنيه المصري	77.519	<b>110.675</b>
عملات أخرى	125.915	<b>147.687</b>
	6.270.731	<b>8.657.529</b>

كما في 31 ديسمبر 2021، يبلغ النقد وما يعادله 7.582.554 ألف درهم (2020: 5.763.988 ألف درهم) بعد خصم التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية وتستحق السداد عند الطلب. راجع أيضاً الإيضاح رقم 23.

يترتب على النقد لدى البنوك فائدة بأسعار ثابتة استناداً إلى المعدلات السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات تتراوح من يوم واحد حتى ثلاثة أشهر، ويتوقف ذلك على المتطلبات النقدية للمجموعة وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

كما في تاريخ التقرير، تمثل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق على مبلغ لدى البنوك قيمته 5.971.597 ألف درهم (2020: 3.658.173 ألف درهم) الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان كما تتضمن توزيعات أرباح غير مطالب بها. هذه الودائع / الأرصدة غير مرهونة.

## 10 الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بيانها)
<b>1.429.230</b>	1.916.091
<b>403.909</b>	-
<b>1.833.139</b>	1.916.091
<b>5.477.741</b>	4.730.869
<b>9.323.008</b>	4.599.604
<b>14.800.749</b>	9.330.473
<b>16.633.888</b>	11.246.564

يُخصم من الذمم المدينة أعلاه مبلغ 500.891 ألف درهم (2020: 303.591 ألف درهم) يتعلق بمخصص الديون المشكوك في تحصيلها. تُعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للاسترداد بالكامل.

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
<b>303.591</b>	186.100
<b>197.905</b>	253.096
<b>(605)</b>	(135.605)
<b>500.891</b>	303.591

فيما يلي تحليل لفترات استحقاق صافي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير في 31 ديسمبر:

2021 ألف درهم	16.633.888	14.800.749	964.043	124.648	65.485	678.963
الإجمالي						
غير متأخرة السداد						
ولم تتعرض لانخفاض في القيمة لف درهم						
أقل من 30 يوم						
من 30 إلى 60 يوم						
من 60 إلى 90 يوم						
أكثر من 90 يوم						
2020 (مُعاد بيانها)	11.246.564	9.330.473	233.053	149.094	62.621	1.471.323

راجع الإيضاح رقم 33(أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والذي يوضح كيف تقوم المجموعة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والتي لم تكن غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض في القيمة.



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 11 موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بياناتها)
مبالغ قابلة للتحويل بموجب اتفاقيات التطوير	4.182.199
مبالغ مدفوعة مقدماً للاستثمار، صافية من المخصص (1)	3.911.851
مبالغ مدفوعة مقدماً لمقاولين وآخرين	3.077.322
عمولة المبيعات المؤجلة (2)	897.427
ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحويل	635.642
مبالغ قابلة للاسترداد من حصص غير مسيطرة، صافية من المخصص (إيضاح 6)	648.543
مخزون – قطاع الأعمال الخاص بالضيافة والتجزئة	349.358
ذمم مدينة من جمعيات المالكين	446.775
موجودات ضريبية دخل مؤجلة (إيضاح 8)	313.345
مصروفات مدفوعة مقدماً	170.777
دفعات مقدمة للاستحواذ على أرض	34.811
فوائد مستحقة	16.021
ذمم مدينة أخرى وودائع	1.345.648
	16.029.719
<b>فترات استحقاق الموجودات والذمم المدينة والمصروفات المدفوعة مقدماً الأخرى:</b>	
خلال 12 شهراً	6.477.107
بعد 12 شهراً	9.552.612
	16.029.719

(1) إن المبالغ المدفوعة مقدماً للاستثمار تمثل الأموال التي تساهم بها المجموعة لغرض الحصول على حصص في اتصالات معينة. لم تصبح هذه المساهمات رسمية ولم يتم تحويلها لرأس المال كما في نهاية السنة.

(2) يتم إطفاء مصروفات عمولات المبيعات المؤجلة المتكبدة للحصول على عقود مع العملاء أو تنفيذها على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، حيثما يكون ممكناً.

### 12 عقارات لغرض التطوير

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بياناتها)
الرصيد في بداية السنة	40.319.940
تأثير إعادة البيان (إيضاح 4-2)	1.384.063
الرصيد في بداية السنة (مُعاد بيانه)	41.704.003
زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة	9.099.810
زائداً / ناقصاً: تكاليف محولة إلى / (من) ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح 16)*	(21.174)
زائداً: التكاليف المحولة من عقارات استثمارية (إيضاح 17)*	-
ناقصاً: التكاليف المحولة إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة	(8.907.073)
ناقصاً: فروقات تحويل العملات الأجنبية	(279.808)
ناقصاً: تخفيض القيمة (الإيضاح 2-2 و5)	(662.839)
<b>الرصيد في نهاية السنة</b>	<b>37.740.746</b>

\* قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من / إلى الممتلكات والألات والمعدات والعقارات الاستثمارية استناداً إلى التغيير في الهدف المحدد لأعمال التطوير.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم (مُعاد بياناتها)
<b>العقارات لغرض التطوير الموجودة:</b>	
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	21.961.720
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	18.971.199
	40.932.919

يتم تصنيف العقارات التي تم الاستحواذ عليها أو إنشاؤها أو العقارات قيد الإنشاء لغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية كعقارات لغرض التطوير وتشتمل على تكاليف ما يلي:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأراضي؛
- المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتشتمل على تكاليف إنشاءات البنية التحتية، و
- تكاليف الإقراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية نظير الخدمات القانونية وضريبة تحويل العقارات وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يتم توزيع تكاليف البنية التحتية العامة على المشاريع المختلفة وتشكل جزءاً من التكاليف المقدرة لإتمام المشاريع من أجل تحديد التكاليف العائدة إلى الإيرادات التي يتم الاعتراف بها.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات لغرض التطوير للمجموعة في 31 ديسمبر 2021 وفقاً للتقييمات التي أجراها مقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً. تم إجراء التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمستأجرين القانونيين من خلال تطبيق أساس القيمة العادلة بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وباستخدام طرق التقييم المعروفة. تم تحديد قيمة العقارات لغرض التطوير باستخدام طريقة المقارنة مع السوق والتكلفة المتبقية. تتضمن المعطيات الهامة الملحوظة أسعار السوق لمعاملات مشابهة وهوامش مشتقة ومعدلات خصم كما أن أي تغييرات في الافتراضات ستؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لهذه الموجودات.

بلغت القيمة العادلة للعقارات لغرض التطوير كما في تاريخ التقرير 63.513.945 ألف درهم (2020 مُعاد بياناتها): 62.899.000 ألف درهم). راجع أيضاً الإيضاح رقم 2-2.

خلال السنة، تمت رسملة مبلغ 34.610 ألف درهم (2020: 146.900 ألف درهم) كتكلفة قروض لإنشاء عقارات لغرض التطوير، بما في ذلك عكس التكلفة.

#### النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي لتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لغرض التطوير والإفصاح عنها عن طريق طريقة التقييم:

الإجمالي ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم
<b>2021</b>	<b>63.513.945</b>	-	-
2020 (مُعاد بياناتها)	62.899.000	-	62.899.000

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 13 الاستثمارات في الأوراق المالية

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
1.310.250	672.092	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (1)
151.275	174.754	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1.811.603	2.077.812	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
3.273.128	2.924.658	
<b>الاستثمارات في الأوراق المالية:</b>		
1.170.252	546.416	داخل الإمارات العربية المتحدة
2.102.876	2.378.242	خارج الإمارات العربية المتحدة
3.273.128	2.924.658	

(1) تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أداة مالية طارئة قابلة للتحويل تبلغ قيمتها العادلة 5.349 ألف درهم (2020: 5.349 ألف درهم) (راجع الإيضاح 14(1)). كما أنها تتضمن صناديق يتم إدارتها من قبل مدير صندوق خارجي. تتمثل استثمارات حقوق الملكية في أوراق مالية مدرجة وغير مدرجة ومرتبطة بمؤشر.

#### النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة لموجوداتها المالية بالقيمة العادلة عن طريق أساليب التقييم:

الإجمالي ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم
1.461.525	140.843	1.291.459	29.223
846.846	71.190	746.433	29.223

تم التوصل إلى تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية ضمن المستوى 2 من خلال تحديد قيمة استردادها والتي تكون عادة صافي قيمة الأصل للحصة الواحدة في الشركات المستثمر فيها. تتضمن المدخلات الهامة غير الملحوظة مضاعفات السوق القابلة للتعديل التي من شأنها أن تزيد القيمة العادلة عند الارتفاع. لم تتم تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 خلال السنة.

يوضح الجدول التالي مطابقة بين الرصيد الافتتاحي والرصيد الختامي للموجودات المالية في المستوى 3 والتي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
29.223	29.223
29.223	29.223

من المتوقع استرداد الاستثمار في الأوراق المالية بعد 12 شهراً باستثناء تلك المعترف بها بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين).

قامت مجموعة خلال السنة بشراء استثمارات في أوراق مالية وودائع بمبلغ 3.793.556 ألف درهم (2020: 7.702.940 ألف درهم)، ويتضمن ذلك استثمار في صناديق وأدوات ملكية بمبلغ 757.888 ألف درهم (2020: 72.014 ألف درهم).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 14 قروض لشركات زميلة وانتلافات مشتركة

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
843.493	861.359	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م
136.236	114.072	أولد تاون فيوز ذ.م.م
81.080	87.118	أملاك للتمويل ش.م.ع (1)
41.387	34.082	شركات زميلة وانتلافات مشتركة أخرى
1.102.196	1.096.631	

بخلاف الإيضاح (1) أدناه، لا تخضع القروض الممنوحة للشركات الزميلة والانتلافات المشتركة لضمانات وتُسحق السداد عند الطلب وفقاً لشروط الاتفاقية ولا يترتب عليها فوائد.

(1) وفقاً لشروط اتفاقية إعادة الهيكلة، المبرمة في سنة 2014، تم سداد 20% من المبلغ الأصلي للقرض من قبل شركة أملاك في سنة 2014، وتمت إعادة هيكلة 65% من المبلغ إلى تسهيل طويل الأجل يُسحق السداد على مدى 12 سنة ويترتب عليه معدل ربح 2% سنوياً وتمت إعادة هيكلة 15% إلى أداة طارئة قابلة للتحويل لمدة 12 سنة.

### 15 استثمارات في شركات زميلة وانتلافات مشتركة

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
1.593.458	1.920.265	<b>القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات الزميلة والانتلافات المشتركة:</b>
514.786	498.113	إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) – مدرجة (1)*
496.464	437.273	داون تاون دي سي بي ذ.م.م (إيضاح 4(أ)(3))*
265.960	296.638	دي دبليو تي سي إعمار ذ.م.م
255.663	255.663	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة
200.038	230.335	زعبيل سكوير ذ.م.م
142.894	147.154	إيكو تيمالي باركلار توريزم إيسليتيميليري أنونيم شيركتي
565.891	117.421	إعمار للصناعة والاستثمار ش.م.خ *
58.339	68.615	أملاك للتمويل ش.م.ع – مدرجة (2)*
981.154	882.583	شركة البحر الميت للسياحة والاستثمار العقاري*
5.074.649	4.854.060	شركات زميلة وانتلافات مشتركة أخرى

\* يمثل استثمار المجموعة في شركات زميلة.

(1) بلغت القيمة السوقية للأسهم المحتفظ بها في شركة إعمار، المدينة الاقتصادية (مدرجة في السوق المالية السعودية – تداول) كما في 31 ديسمبر 2021 مبلغ 3.036.606 ألف درهم (2020: 2.344.764 ألف درهم).

(2) بلغت القيمة السوقية للأسهم المحتفظ بها في شركة أملاك للتمويل ش.م.ع ("أملاك") (مدرجة في سوق دبي المالي) كما في 31 ديسمبر 2021 مبلغ 521.465 ألف درهم (2020: 182.477 ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

يلخص الجدول التالي بيانات الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة:

الإجمالي ألف درهم	إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة عامة سعودية)		إعمار للصناعة والاستثمار		إعمار دبي الجنوب دي دبيو دي دبيو تي سي		إعمار دبيو دي دبيو تي سي المحدودة		أولد تاون فيوز ذ.م.م		أخرى ألف درهم	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
3.348.465	1.109.905	317.074	303.197	989.956	-	135.709	492.624	218.053	-	218.053	884.083	1.109.905
344.243	884.083	(1.047.036)	12.556	202.655	(670)	74.602	218.053	218.053	(3.070)	218.053	884.083	884.083
(47.380)	-	(44.310)	-	-	(670)	(3.070)	-	-	-	-	-	-
296.863	884.083	(44.310)	12.556	202.655	(670)	71.532	218.053	218.053	71.532	218.053	884.083	884.083
12.354	(2.481)	(2.481)	(14.031)	-	-	-	-	-	-	-	(2.481)	(2.481)
309.217	881.602	(1.062.480)	(1.475)	202.655	(670)	71.532	218.053	218.053	71.532	218.053	881.602	881.602
256.707	884.083	(1.091.346)	2.959	202.655	(670)	40.973	218.053	218.053	40.973	218.053	884.083	884.083
314.567	386.044	(333.843)	1.184	101.327	(335)	26.633	133.557	133.557	26.633	133.557	386.044	386.044
94.311	37.000	-	-	-	-	57.311	-	-	57.311	-	37.000	37.000

\* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في 30 سبتمبر 2021.

تم تعديل المعلومات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه حتى تصحح سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة  
كما في 31 ديسمبر 2021

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة الهامة:

الملكية	Country		بلد التأسيس
	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
%30.59	%22.95	السعودية	إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
%48.08	%48.08	الإمارات العربية المتحدة	أملاك للتمويل ش.م.ع
%50.00	%50.00	الإمارات العربية المتحدة	إعمار بوادي ذ.م.م
%65.00	%65.00	الإمارات العربية المتحدة	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة
%50.00	%50.00	تركيا	إيكو تيمالي باركلار توريزم إيسلتيتميليري أونوم شيركتي
%40.00	%40.00	الإمارات العربية المتحدة	إعمار للصناعة والاستثمار ش.م.خ
%29.33	%29.33	الأردن	شركة البحر الميت للسياحة والاستثمار العقاري
%50.00	%50.00	الإمارات العربية المتحدة	إعمار دبي الجنوب دي دبيو سي ش.ذ.م.م
%50.00	%50.00	الإمارات العربية المتحدة	دي دبيو تي سي اعمار ش.ذ.م.م
%50.00	%50.00	الإمارات العربية المتحدة	ز عييل سكوير ذ.م.م
%20.00	%20.00	الإمارات العربية المتحدة	داون تاون دي سي بي ذ.م.م (الإيضاح 4 (أ)(3))
%61.25	%61.25	الإمارات العربية المتحدة	أولد تاون فيوز ذ.م.م

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	اتنر تاشيون تال الشرق الأوسط المحدودة ألف درهم	دي بيليو تي سي إعمار ذ.م.م ألف درهم	دي بيليو دي الجنوب دي ديليو تي سي إعمار ذ.م.م ألف درهم	إعمار للصناعة والإستثمار ش.م.م.خ ألف درهم	إعمار للمدينة الاقتصادية (شركة مساهمة عامة سعودية)* ألف درهم	إجمالي الموجودات (بما في ذلك النقد وما يعادله البالغ 1.617.089 ألف درهم) إجمالي المطلوبات
29.113.829	8.867.575	564.423	478.409	1.062.981	1.946.533	709.608	15.484.300	
17.187.963	4.691.927	209.419	240.983	70.052	1.347.993	352.372	10.275.217	
11.925.866	4.175.648	355.004	237.426	992.929	598.540	357.236	5.209.083	
4.647.570	1.743.717	217.440	154.327	496.464	299.270	142.894	1.593.458	
582.079								
(155.000)								
5.074.649								

\* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في 30 سبتمبر 2021. كما في 31 ديسمبر 2021، كان لدى الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة التزامات طارئة بمبلغ 140.067 ألف درهم (2020: 149.583 ألف درهم) وارتباطات بمبلغ 3.262.353 ألف درهم (2020: 4.068.892 ألف درهم).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

يلخص الجدول التالي بيانات الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة:

الإيرادات	الإيرادات الأرباح / (الخسائر) قبل الضريبة	مصر وفات ضريبة الدخل	الأرباح / (الخسائر) للسنة	الإيرادات الشاملة الأخرى	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	الأرباح/ (الخسائر) المنسوبة إلى ملكي الشركة	حصة المجموعة من الأرباح / (الخسائر) للسنة	توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة
2.619.357	998.786	(49.785)	(1.559.740)	733.347	(1.064.953)	278.180	(1.112.664)	(47.711)
(1.609.525)	(724.681)	(26.383)	(1.609.525)	(2.074)	(3.306)	28.316	(1.112.664)	(2.065)
(1.635.908)	(753.129)		(1.635.908)	66.224	(3.306)	28.316	(1.110.599)	
(1.618.465)	(724.682)		(1.618.465)	59.464	(64)	28.316	(1.112.664)	
(581.736)	(375.653)		(581.736)	38.651	(32)	14.158	(340.364)	
85.322	32.251		85.322	53.071	-	-	-	-

\* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في 30 سبتمبر 2020. إن المعلومات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه قد تم تعديلها لجعل سياساتها المحاسبية متماشي مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

16 الممتلكات والآلات والمعدات  
2021:

التصنيفات على العقارات المستأجرة ألف درهم	الأراضي والمباني ألف درهم	أجهزة الكمبيوتر والمعدات والمكتبية ألف درهم	الآلات والمكينات والمعدات الثقيلة السيارات ألف درهم	الأثاث والتجهيزات ألف درهم	موجودات للترفيه والتسليّة والموجودات أخرى ألف درهم	الرأسمالية قيد الإيجار ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
585.487	7.947.342	779.757	67.446	1.095.381	1.578.129	2.267.709	15.255.712
15.757	46.747	46.799	2.745	37.286	22.675	1.119.465	1.311.727
(280)	-	(4.417)	(2.015)	(15.281)	(18.227)	(15.570)	(62.901)
(7.349)	(53.309)	(1.741)	-	(724)	(37.627)	(21.006)	(121.756)
-	544.305	22.279	84	126.223	3.055	(992.463)	-
-	-	-	-	(3.626)	-	(179.843)	(183.469)
-	26.302	-	-	9.240	-	-	35.542
(28.885)	(3.965)	(844)	(174)	(2.646)	(2.845)	(232)	(41.613)
564.730	8.507.422	841.833	68.086	1.242.098	1.545.160	2.178.060	16.193.242
287.384	1.834.927	657.362	59.242	888.888	838.556	-	4.977.242
16.034	250.172	103.385	3.860	81.178	111.266	-	657.824
(173)	-	(4.542)	(1.788)	(14.484)	(15.236)	-	(42.694)
-	-	-	-	(847)	-	-	(847)
-	5.402	-	-	-	-	-	5.402
(13.222)	(3.599)	(744)	(119)	(1.042)	(1.228)	-	(21.899)
(4.531)	-	(803)	-	(314)	(1.348)	-	(6.996)
285.492	2.086.902	754.658	61.195	953.379	932.010	-	5.568.032
279.238	6.420.520	87.175	6.891	292.474	613.150	2.178.060	10.625.210

إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020:

إجمالي الموجودات (بما في ذلك النقد وما يعادله البالغ 1.593.271 ألف درهم)	إعمار، المدينة الاقتصادية	إعمار للصناعة	إعمار دبي	إعمار دبي جنوب دي بلبو دي سي	إعمار دبي سي المحدودة	أولد تاون فيوز	أخرى	الإجمالي
16.434.448	707.807	2.041.425	898.156	23.611	267.192	190.322	5.351.477	29.556.429
10.157.019	339.922	395.886	874.545	185.005	284.624	136.952	3.244.026	17.975.082
6.277.429	147.154	197.943	437.273	83.883	284.624	136.952	3.244.026	11.581.347
1.920.265	147.154	197.943	437.273	83.883	284.624	136.952	3.244.026	4.295.231
588.829	-	-	-	-	-	-	-	588.829
(30.000)	-	-	-	-	-	-	-	(30.000)
4.854.060	-	-	-	-	-	-	-	4.854.060

\* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المتاحة كما في 30 ديسمبر 2020. إن المعلومات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه قد تم تعديلها لجعل سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

تم تقييم الممتلكات والآلات والمعدات المحققة لإيرادات جوهرية لدى المجموعة من قبل مقيمين مؤهلين مهنيًا. تم رسملة صافي الدخل بعائد نهائي للتخارج يتراوح من 5.50% إلى 7.75% (2020: 5.50% إلى 7.75%) ومعدل خصم يتراوح من 7% إلى 9.75% (2020: 9.00% إلى 10.25%) يمثل خصائص ونطاق المخاطر للأصل لتحديد قيمة كل بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات المحققة للإيرادات. في 31 ديسمبر 2021، بلغت القيمة العادلة لهذه الممتلكات والآلات والمعدات المحققة للإيرادات 9.878.111 ألف درهم (2020: 8.817.152 ألف درهم) مقارنة مع القيمة الدفترية البالغة 7.859.618 ألف درهم (2020: 6.999.202 ألف درهم). راجع أيضاً الإيضاح 2-2.

هناك بعض الموجودات الثابتة مرهونة كضمان مقابل قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد كما هو مبين في الإيضاح رقم 23.

### النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة لممتلكاتها وآلاتها ومعدات المحققة للإيرادات عن طريق طريقة التقييم:

2021	الإجمالي ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم
2021	9.878.111	-	-	9.878.111
2020	8.817.152	-	-	8.817.152

إن أية حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة لتقييم القيمة العادلة للممتلكات والآلات والمعدات المحققة للإيرادات مثل معدلات الخصم وزيادة الإيرادات/الأرباح طويلة الأجل. إلخ، سوف ينتج عنها قيمة عادلة لتلك الموجودات تكون أقل / أعلى بشكل جوهري.

### 17 العقارات الاستثمارية

2021	الأراضي ألف درهم	المباني ألف درهم	الآلات والمعدات ألف درهم	أثاث وتركيبات وغيرها ألف درهم	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<b>التكلفة:</b>						
في 1 يناير 2021	1.990.021	16.242.736	438.334	1.051.571	7.025.045	26.747.707
الإضافات	947	100.731	-	36.648	1.018.859	1.157.185
الاستيعادات/التعديلات	-	-	-	-	(7.346)	(7.346)
التحويلات	-	2.247.638	-	52.083	(2.299.721)	-
المحول إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح 12)	-	(74.926)	-	-	-	(74.926)
المحول إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 16)	-	(26.302)	-	-	(9.240)	(35.542)
فروقات تحويل العملات الأجنبية	(30)	(21)	-	-	(337)	(388)
في 31 ديسمبر 2021	1.990.938	18.489.856	438.334	1.140.302	5.727.260	27.786.690
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>						
في 1 يناير 2021	-	3.223.397	436.883	768.878	-	4.429.158
الاستهلاك المحمل للسنة	-	508.171	54	116.398	-	624.623
المحول إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح 12)	-	(4.589)	-	-	-	(4.589)
المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح 16)	-	(5.402)	-	-	-	(5.402)
في 31 ديسمبر 2021	-	3.721.577	436.937	885.276	-	5.043.790
صافي القيمة الدفترية:						
في 31 ديسمبر 2021	1.990.938	14.768.279	1.397	255.026	5.727.260	22.742.900

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

2020:	التصنيفات على العقارات المستأجرة	أجهزة الكمبيوتر والمعدات والمكتبية	الأثاث والتجهيزات	موجودات لترقية والتسوية وموجودات أخرى	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي ألف درهم
في 1 يناير 2020	462.758	740.192	1.076.965	1.485.418	2.628.788	15.240.327
الإضافات/التعديلات (إيضاح أ)	-	30.394	45.836	78.841	336.770	838.104
الاستيعادات	(9.779)	(7.394)	(14.140)	(59)	-	(84.138)
انخفاض القيمة (إيضاح 2-2)	-	-	-	-	(146.920)	(146.920)
التحويلات	97.252	18.790	18.192	8.432	(553.068)	21.174
المحول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح 12)	3.706	415	2.027	-	-	(283)
المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 17)	-	-	-	-	(283)	(283)
المحول إلى محفظة بها للبيع (إيضاح 17)	-	-	-	-	-	(663.320)
فروقات تحويل العملات الأجنبية (3)(4)	31.550	5.095	1.048	39	2.422	50.768
في 31 ديسمبر 2020	585.487	779.757	1.095.381	1.578.129	2.267.709	15.255.712
في 1 يناير 2021	257.728	562.356	811.757	716.578	-	4.339.890
الاستهلاك المحمل للسنة	14.173	102.162	91.679	120.637	-	665.679
الاستيعادات	(1.452)	(6.652)	(10.010)	(38)	-	(40.506)
التعديلات	-	(64)	-	(379)	-	14.388
المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 17)	-	-	(72)	-	-	(72)
المحول إلى محفظة بها للبيع (إيضاح 17)	-	(9.989)	(907)	-	(5.963)	(22.680)
فروقات تحويل العملات الأجنبية (3)(4)	16.935	103	467	14	1.758	20.543
في 31 ديسمبر 2020	287.384	657.362	410.883	59.242	838.556	4.977.242
صافي القيمة الدفترية:						
في 31 ديسمبر 2020	298.103	6.112.415	122.395	8.204	2.267.709	10.278.470

إيضاح (أ) - تشمل الإضافة خلال 2020 على موجودات ساهم بها مساهم في شركة تابعة بمبلغ 89.564 ألف درهم.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 18 الموجودات غير الملموسة

2021	الشهرة التجارية	العلامة التجارية	العلاقة مع العملاء	البرمجيات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>2021</b>					
<b>التكلفة:</b>					
في 1 يناير 2021	573.382	164.300	51.700	5.309	794.691
<b>في 31 ديسمبر 2021</b>	573.382	164.300	51.700	5.309	794.691
<b>الإطفاء:</b>					
في 1 يناير 2021	-	-	34.590	4.629	39.219
المحمل للسنة	-	-	10.226	680	10.906
<b>في 31 ديسمبر 2021</b>	-	-	44.816	5.309	50.125
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>					
<b>في 31 ديسمبر 2021</b>	573.382	164.300	6.884	-	744.566

2020	الشهرة التجارية	العلامة التجارية	العلاقة مع العملاء	البرمجيات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>2020</b>					
<b>التكلفة:</b>					
في 1 يناير 2020	573.382	164.300	51.700	5.309	794.691
<b>في 31 ديسمبر 2020</b>	573.382	164.300	51.700	5.309	794.691
<b>الإطفاء:</b>					
في 1 يناير 2020	-	-	24.335	3.685	28.020
المحمل للسنة	-	-	10.255	944	11.199
<b>في 31 ديسمبر 2020</b>	-	-	34.590	4.629	39.219
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>					
<b>في 31 ديسمبر 2020</b>	573.382	164.300	17.110	680	755.472

#### تقييم الانخفاض في قيمة الشهرة التجارية

تتضمن الوحدات المنتجة للنقد، بما في ذلك الشهرة التجارية، عمليات شركة هامبتونز في إقليم الشرق الأوسط وشمال إفريقيا (46.066 ألف درهم) وشركة نمشي القابضة المحدودة (365.012 ألف درهم) وشركة ميراج للتطوير والترفيه (162.304 ألف درهم)، وتم اختبارها للتحقق من تعرضها لانخفاض في القيمة باستخدام نموذج القيمة من الاستخدام. تنسم عملية احتساب القيمة من الاستخدام بالحساسية تجاه الافتراضات التالية:

- هوامش الربح الإجمالية: تركز هوامش الربح الإجمالية على توقعات الإدارة استناداً إلى الخبرات السابقة والتوقعات لظروف السوق في المستقبل.
  - معدلات الخصم: تعكس معدلات الخصم تقديرات الإدارة للمخاطر المحددة. تستند معدلات الخصم على المعدل الخالي من المخاطر لبلد الاستثمار، وعلاوة العائد من مخاطر السوق المتعلقة بمجال العمل وعلاوة/انخفاض العائد من المخاطر المتعلقة بالوحدة الفردية، وهي نفس المنهجية المتبعة من قبل الإدارة لمراجعة الأداء وتقييم عروض الاستثمار في المستقبل. وفقاً لتقدير الإدارة، فإن معدلات الخصم المستخدمة في تقييم الاستثمارات يجب أن تتراوح من 7% إلى 12.6% (2020: 7% إلى 12.6%).
  - تقديرات معدل النمو: قامت الإدارة بإعداد موازنة تقديرية لخمس سنوات استناداً لتوقعاتها للنتائج المستقبلية وعليه تم افتراض معدل نمو يتراوح من 0.5% إلى 22% (2020: 0.5% إلى 38%) استناداً إلى طبيعة الوحدات المنتجة للنقد التي تتضمن أيضاً مبيعات التجزئة عبر الإنترنت.
- فيما يتعلق بتقييم القيمة من استخدام الشهرة التجارية والعلامة التجارية، ترى الإدارة أنه لا يوجد تغير محتمل بصورة معقولة في أحد الافتراضات الأساسية قد يترتب عليه زيادة القيمة الدفترية للشهرة التجارية بشكل جوهري عن قيمتها القابلة للاسترداد.

2020	الأراضي	المباني	الألات والمعدات	أثاث وتراكيبات وغيرها	الأعمال الرأسمالية	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>التكلفة:</b>						
<b>في 1 يناير 2020</b>	1.990.006	15.467.135	438.334	880.268	6.965.864	25.741.607
الإضافات	-	184.498	-	77.225	1.145.876	1.407.599
الاستيعادات/التعديلات	-	-	-	(147)	-	(147)
التحويلات	-	994.313	-	94.225	(1.088.538)	-
المحول من الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح 16)	-	-	-	-	283	283
فروقات تحويل العملات الأجنبية	15	820	-	-	1.560	2.395
انخفاض القيمة (إيضاح 2-2)	-	(404.030)	-	-	-	(404.030)
<b>في 31 ديسمبر 2020</b>	1.990.021	16.242.736	438.334	1.051.571	7.025.045	26.747.707
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>						
في 1 يناير 2020	-	2.752.448	436.820	647.071	-	3.836.339
الاستهلاك المحمل للسنة	-	470.841	63	121.953	-	592.857
المحول من الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح 16)	-	72	-	-	-	72
المتعلق بالاستيعادات	-	-	-	(146)	-	(146)
فروقات تحويل العملات الأجنبية	-	36	-	-	-	36
<b>في 31 ديسمبر 2020</b>	-	3.223.397	436.883	768.878	-	4.429.158
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>						
<b>في 31 ديسمبر 2020</b>	1.990.021	13.019.339	1.451	282.693	7.025.045	22.318.549

تم تحديد القيمة العادلة لحصة التملك الحر في العقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مؤهلين مهنيًا. تم إجراء التقييم وفقاً لمعايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين، باتباع أساس القيمة العادلة طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية واستخدام طرق التقييم المعروفة. تم تحديد قيم العقارات الاستثمارية من خلال تحليل التدفق النقدي للدخل القابل للتحقق من المباني مع الأخذ بعين الاعتبار المصاريف السنوية المتوقعة. تم الوضع بعين الاعتبار الإيجارات المتعاقد عليها والإيجارات المقدرة عند التقييم مع تكوين مخصصات للفترات التي تكون فيها العقارات شاغرة وتكاليف التشغيل ونسبة العقارات الشاغرة وتكاليف أخرى. بناءً على نوع وموقع العقار، تم تحديد قيمة كل عقار من خلال رسملة صافي الدخل المقدر بعائد مكافئ يتراوح من 7.85% إلى 8.80% (2020: 7.97% إلى 8.56% (طريقة رسملة الدخل)؛ أو افتراض نمو الإيجار بنسبة 2% (2020: 1.92%)، ومعدلات الخصم بنسبة 7.98% إلى 11% (2020: 7.97% إلى 17%)، ومعدلات الرسملة للتخارج بنسبة 5.85% إلى 8.75% (2020: 5.85% إلى 8.75%) (طريقة التدفقات النقدية المخصومة). عندما توجد تكاليف لاستكمال تشييد العقار، يتم استخدامها في التقييم (طريقة القيمة المتبقية). راجع أيضاً الإيضاح 2-2.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2021 تبلغ 62.387.771 ألف درهم (2020: 56.985.274 ألف درهم).

تمثل العقارات الاستثمارية حصة المجموعة بصورة رئيسية في الأراضي والمباني الموجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والهند وتركيا ومصر.

#### النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية عن طريق طريقة التقييم:

الإجمالي	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>2021</b>	<b>62.387.771</b>	-	<b>62.387.771</b>
2020	56.985.274	-	56.985.274

إن أية حركة جوهريّة في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعائد ونمو الإيجارات ونسبة العقارات الشاغرة. إلخ، سوف ينتج عنها قيمة عادلة لتلك الموجودات تكون أقل / أعلى بشكل جوهري.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 19 موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

قيما يلي القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار الخاصة بالمجموعة والتغيرات خلال السنة:

موجودات حق الاستخدام	
2021	2020
ألف درهم	ألف درهم
كما في 1 يناير	823.348
الإضافات	619.279
الاستهلاك (إيضاح 6)	(173.804)
مخصص انخفاض القيمة (إيضاح 2-2)	(75.909)
كما في 31 ديسمبر	1.268.823

### التزامات الإيجار

التزامات الإيجار	
2021	2020
ألف درهم	ألف درهم
كما في 1 يناير	747.150
الإضافات	619.279
مصروفات الفوائد	83.284
المدفوعات	(210.704)
كما في 31 ديسمبر (إيضاح 20)	1.239.009

عند قياس التزامات الإيجار، قامت المجموعة بتخفيض مدفوعات الإيجار إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة في بداية عقد الإيجار. يتراوح متوسط المعدل المطبق من 4% إلى 8% (2020: 4% إلى 8%).

خلال 2020، قام أحد القطاعات العقارية لدى المجموعة بالاعتراف بالتزامات إيجار أولية بمبلغ 580 مليون درهم وموجودات حق استخدام مقابلة تتعلق بعقد إيجار مع طرف ذي علاقة. راجع أيضاً الإيضاح رقم 32.

### 20 الذمم الدائنة التجارية والأخرى

#### التزامات الإيجار

التزامات الإيجار	
2021	2020
ألف درهم	ألف درهم
استحقاقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع	5.833.395
داننوت لشراء أراضي	3.609.269
ذمم دائنة تجارية	1.696.219
التزامات الإيجار (الإيضاح 19)	1.239.009
مبالغ مستحقة الدفع للحصص غير المسيطرة	199.673
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	288.804
ضريبة الدخل مستحقة الدفع (الإيضاح 8)	106.511
ذمم دائنة واستحقاقات أخرى	4.453.826
	17.426.706

لا يترتب على الذمم الدائنة التجارية والأخرى فوائد ولمزيد من التفاصيل حول عملية إدارة المجموعة لمخاطر السيولة وفترات الاستحقاق للمطلوبات المالية راجع الإيضاح رقم 33.

### 21 دفعات مقدمة من العملاء

2021		2020	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	8.592.009	10.147.032	(مُعاد بيانها)
تأثير إعادة البيان (إيضاح 4-2)	3.097.414	2.055.930	
الرصيد في بداية السنة (مُعاد بيانها)	11.689.423	12.202.962	
الإضافات خلال السنة	27.334.082	15.376.526	
الإيرادات المعترف بها خلال السنة	(25.225.132)	(15.854.293)	
فروقات تحويل العملات الأجنبية	(6.874)	(35.772)	
الرصيد في نهاية السنة	13.791.499	11.689.423	

بلغت القيمة الإجمالية لسعر البيع المخصص للالتزامات الأداء لدى المجموعة التي لم يتم استيفائها بشكل كلي أو جزئي كما في 31 ديسمبر 2021 مبلغ وقدره 40.263.077 ألف درهم (باستثناء الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) (2020: 33.572.368 ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال فترة 5 سنوات.

### 22 ذمم المحتجزات الدائنة

2021		2020	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
المحتجزات مستحقة الدفع خلال 12 شهر	868.409	926.648	
المحتجزات مستحقة الدفع بعد 12 شهر	628.712	720.900	
	1.497.121	1.647.548	

### 23 قروض وسلفيات تخضع لفائدة

2021		2020	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	13.993.753	14.373.729	
زائداً: سلفيات مسحوبة خلال السنة	5.505.513	7.466.349	
ناقصاً: القروض المسددة خلال السنة	(10.303.875)	(7.846.325)	
الإجمالي	9.195.391	13.993.753	
زائداً: تسهيلات تستحق الدفع عند الطلب (إيضاح 9)	223.521	50.805	
ناقصاً: الجزء غير المُطفاً من التكاليف المباشرة	(2.029)	(9.610)	
صافي القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة في نهاية السنة	9.416.883	14.034.948	
فترات استحقاق القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة:			
خلال 12 شهراً	6.365.371	3.490.265	
بعد 12 شهراً	3.051.512	10.544.683	
الرصيد في نهاية السنة	9.416.883	14.034.948	
القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة حسب الموقع الجغرافي:			
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	5.410.423	7.852.109	
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	4.006.460	6.182.839	
	9.416.883	14.034.948	



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

لدى المجموعة قروض وسلفيات مضمونة وغير مضمونة تترتب عليها فوائد على النحو التالي:

<b>مضمونة</b>
- تسهيل تمويل مشترك بمبلغ 420.000 ألف دولار أمريكي (1.542.660 ألف درهم) مضمون بموجب بعض العقارات الاستثمارية التي تمتلكها المجموعة في تركيا ويترتب عليه فائدة حسب سعر ليبور زانداً 1.50% سنوياً ويستحق السداد بالكامل بحلول 2022.
- قرض بمبلغ 8.449 ألف دولار أمريكي (31.033 ألف درهم) من بنك تجاري مضمون بموجب بعض الموجودات في لبنان ويترتب عليه فائدة بنسبة 7.5% سنوياً ويستحق السداد بحلول 2022.
- قرض بمبلغ 708.124 ألف درهم من بنك تجاري مضمون بموجب بعض الموجودات في الإمارات العربية المتحدة ويترتب عليه فائدة بسعر اييور زانداً 1.50% سنوياً ويستحق السداد بحلول 2024.
- قروض بمبلغ 10.449.320 ألف روبية هندية (516.970 ألف درهم) من بنوك تجارية ومؤسسات مالية مضمونة مقابل بعض الموجودات في الهند وتترتب عليها فوائد تتراوح من 9.07% إلى 9.20% سنوياً وتستحق السداد بحلول 2025.

##### غير مضمونة

- قامت المجموعة بسحب مبلغ 180.000 ألف دولار أمريكي (661.140 ألف درهم) من التسهيل الائتماني المتجدد المشترك البالغ 1.500.000 ألف دولار أمريكي (5.509.500 ألف درهم) في دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي تم الحصول عليه من بنوك تجارية، ويترتب عليه فائدة/ربح بسعر ليبور زانداً 1.25% سنوياً ويستحق السداد بحلول 2022. تم بيان التسهيل في البيانات المالية الموحدة بمبلغ 7.165 ألف درهم، بعد خصم التكاليف غير المطفاة المنسوبة بصورة مباشرة للمعاملة.

- قامت المجموعة بسحب مبلغ 2.000 ألف دولار أمريكي (7.346 ألف درهم) من التسهيل الائتماني المتجدد (“التسهيل”) البالغ 1.000.000 ألف دولار أمريكي (3.673.000 ألف درهم) في دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي تم الحصول عليه من بنوك تجارية مشتركة، ويترتب عليه فائدة بسعر ليبور زانداً 1.25% سنوياً ويستحق السداد بحلول 2022. تم بيان التسهيل في البيانات المالية الموحدة بمبلغ 7.165 ألف درهم، بعد خصم التكاليف غير المطفاة المنسوبة بصورة مباشرة للمعاملة.

- قامت المجموعة بسحب مبلغ 865.000 ألف دولار أمريكي (3.177.145 ألف درهم) من التسهيل الائتماني المتجدد (“التسهيل”) البالغ 1.000.000 ألف دولار أمريكي (3.673.000 ألف درهم) في دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي تم الحصول عليه من بنوك تجارية مشتركة، ويترتب عليه فائدة بسعر ليبور زانداً 1.25% سنوياً ويستحق السداد بحلول 2023. تم بيان التسهيل في البيانات المالية الموحدة بمبلغ 3.175.297 ألف درهم، بعد خصم التكاليف غير المطفاة المنسوبة بصورة مباشرة للمعاملة.

- مبلغ 286.863 ألف درهم يمثل تسهيلات تم الحصول عليها من بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة ويترتب عليه فائدة بسعر إييور لمدة شهر زانداً 1% سنوياً وتستحق السداد عند الطلب.

- مبلغ 571.825 ألف درهم يمثل تسهيلات تم الحصول عليها من بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة يترتب عليه فائدة بسعر إييور زانداً 1% سنوياً وتستحق السداد في 2022.

- قروض بمبلغ 307.159 ألف روبية باكستانية (6.378 ألف درهم) من بنوك تجارية وتترتب عليها فائدة بسعر كاييور لمدة ثلاثة أشهر زانداً 0.25% سنوياً وتستحق السداد بحلول 2022.

- قروض بمبلغ 7.000 ألف دولار أمريكي (25.711 ألف درهم) من بنوك تجارية في لبنان وتترتب عليها فوائد تصل إلى 4.58% سنوياً وتستحق السداد بحلول 2022.

- قرض بمبلغ 150.000 ألف ريال سعودي (147.000 ألف درهم) من أحد البنوك التجارية ويترتب عليه فائدة بسعر سييور زانداً 1% سنوياً - ويستحق السداد بحلول 2023.

- قروض بمبلغ 35.103.626 ألف روبية هندية (1.736.717 ألف درهم) في الهند من بنوك تجارية في الهند ويترتب عليها فائدة تتراوح من 5.68% إلى 9.50% سنوياً وتستحق السداد بحلول 2026.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 24 صكوك

<b>2021</b>	<b>2020</b>	
ألف درهم	ألف درهم	
		<b>إعمار صكوك ليمتد:</b>
		- المجموعة 3
<b>2.749.354</b>	2.748.390	
<b>1.832.444</b>	1.831.347	- المجموعة 4
<b>1.832.667</b>	-	- المجموعة 5
		<b>اي ام جي صكوك ليمتد:</b>
		- الصكوك
<b>9.162.940</b>	2.746.118	
	7.325.855	إجمالي التزامات الصكوك كما في نهاية السنة (جميعها مستحقة الدفع بعد 12 شهراً)

#### أ. إعمار صكوك ليمتد:

قامت شركة إعمار صكوك ليمتد (“المُصدر“)، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جزر كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، بتأسيس برنامج إصدار شهادات أمانة (“البرنامج”) يجوز بموجبه للمُصدر من وقت لآخر إصدار شهادات أمانة لغاية 2.000.000 ألف دولار أمريكي (7.346.000 ألف درهم) في شكل مجموعة من شهادات الأمانة.

##### المجموعة 3:

في 15 سبتمبر 2016، قام المُصدر بإصدار المجموعة الثالثة من شهادات أمانة (“الصكوك 3”) بمبلغ 750.000 ألف دولار أمريكي (2.754.750 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 3 في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في سنة 2026 ويترتب على الصكوك 3 توزيعات أرباح بنسبة 3.64% سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك 3:

<b>2021</b>	<b>2020</b>	
ألف درهم	ألف درهم	
<b>2.749.354</b>	2.748.390	التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

##### المجموعة 4:

في 17 سبتمبر 2019، أصدر المُصدر المجموعة الرابعة من شهادات أمانة (“الصكوك 4“) بمبلغ 500.000 ألف دولار أمريكي (1.836.500 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 4 في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في سنة 2029 ويترتب على الصكوك 4 توزيعات أرباح بنسبة 3.875% سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك 4:

<b>2021</b>	<b>2020</b>	
ألف درهم	ألف درهم	
<b>1.832.444</b>	1.831.347	التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

##### المجموعة 5:

أصدر المُصدر في 6 يوليو 2021 المجموعة الخامسة من شهادات أمانة (“الصكوك 5“) بمبلغ 1.836.500 ألف درهم (500.000 ألف دولار أمريكي) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 5 في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في 2031. يترتب على الصكوك 5 توزيعات أرباح بنسبة 3.7% سنوياً وتستحق السداد على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك 5:

<b>2021</b>	
ألف درهم	ألف درهم
<b>1.836.500</b>	متحصلات من إصدار صكوك
<b>(5.351)</b>	ناقصا: تكلفة إصدار الصكوك
<b>1.831.149</b>	التزام الصكوك عند الاعتراف المبدئي
<b>1.518</b>	الأرباح المستحقة حتى نهاية السنة
<b>1.832.667</b>	التزام الصكوك كما في نهاية السنة

بيان الدخل الشامل الموحد

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### ب. اي ام جي صكوك ليمنتد:

في 18 يونيو 2014، أصدرت اي ام جي صكوك ليمنتد ("المصدر") وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جزر كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لمجموعة إعمار مولز ش.م.ع، شهادات أمانة ("الصكوك") بمبلغ 750.000 ألف دولار أمريكي (2.754.750 ألف درهم). تم إدراج الصكوك في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في عام 2024. ويترتب على الصكوك معدل توزيعات أرباح بنسبة 4.6% سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي.

فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
2.748.475	2.746.118

إجمالي التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

## 25 تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
167.211	176.929
31.497	36.737
(21.147)	(46.455)
177.561	167.211

برنامج الأسهم الخاص بأداء الموظفين

يوجد لدى الشركة برنامج الأسهم الخاص بأداء الموظفين ("البرنامج") لمكافأة الموظفين المتميز أدائهم والاحتفاظ بهم. يعطي هذا البرنامج الموظف الحق بشراء أسهم الشركة بالقيمة الاسمية. يحق لهذه الأسهم الحصول على توزيعات أرباح ولها حق التصويت ويمكن ممارسة خيار البيع في أي وقت من التواريخ المعنية بشرط أن يكون الموظف لا يزال على رأس عمله بتاريخ الممارسة. لا توجد بدائل للسداد النقدي ولا يوجد تاريخ انتهاء تعاقدي للخيارات.

يوضح الجدول التالي عدد خيارات الأسهم والمتوسط المرجح لأسعار ممارستها والحركات فيها خلال السنة:

العدد	2021		2020	
	المتوسط المرجح للأسعار المستخدمة	العدد	المتوسط المرجح للأسعار المستخدمة	العدد
القائمة في بداية السنة	59.743	1.00 درهم	59.743	1.00 درهم
الممنوحة خلال السنة	-	-	-	-
المستخدمة خلال السنة	-	-	-	-
القائمة في نهاية السنة	59.743	1.00 درهم	59.743	1.00 درهم

يتم تحديد القيمة العادلة للأسهم الممنوحة استناداً إلى قائمة الأسعار الرسمية التي ينشرها سوق دبي للأوراق المالية لمدة خمسة أيام تداول متتالية قبل وبعد تاريخ المنح. وحيث أن الخيارات ممنوحة بسعر مخفض، ترى الإدارة أن تلك هي الطريقة الملائمة للتقييم.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

## 26 رأس المال

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
8.179.739	7.159.739
8.179.739	7.159.739

رأس المال المصرح به: 8.179.738.882 سهماً بواقع 1 درهم للسهم (2020: 7.159.738.882 سهماً بواقع 1 درهم للسهم) (راجع الإيضاح أدناه)

المصدر والمدفوع بالكامل: 8.179.738.882 سهماً بواقع 1 درهم للسهم (2020: 7.159.738.882 سهماً بواقع 1 درهم للسهم) (راجع الإيضاح أدناه)

اعتمد مساهمو الشركة، في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في 10 أكتوبر 2021، زيادة رأس مال الشركة المصرح به إلى 8.179.738.882 درهم. خلال السنة، وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من الهيئات المعنية، وتحديداً في 22 نوفمبر 2021، أصدرت الشركة وخصصت 1.020.000.000 سهم جديد للحصة غير المسيطرة في شركة إعمار مولز ش.م.ع وفقاً لخطة الاندماج المتفق عليها بين مساهمي الشركة وشركة إعمار مولز ش.م.ع (راجع الإيضاحات 1-2 و 27 و 28)

## 27 الاحتياطات

الاحتياطي القانوني ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	احتياطي علاوة أسهم	احتياطي صافي الأرباح (الخصائر) غير المحققة ألف درهم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
15.220.245	3.660	6.679.130	578.234	(1.359.497)	(3.559.043)	17.562.729
-	-	-	-	-	(8.814)	(8.814)
15.220.245	3.660	6.679.130	578.234	(1.359.497)	(3.567.857)	17.553.915
-	-	-	-	(51.591)	-	(51.591)
-	-	-	-	-	(13.044)	(13.044)
-	-	-	-	(51.591)	(13.044)	(64.635)
-	-	-	-	-	(209.352)	(209.352)
-	-	-	-	-	(1.031)	(1.031)
-	-	261.700	-	-	-	261.700
15.220.245	3.660	6.940.830	578.234	(1.411.088)	(3.791.284)	17.540.597
15.220.245	3.660	6.940.830	578.234	(1.411.088)	(3.791.284)	17.540.597
-	-	-	-	10.821	-	10.821
-	-	-	-	-	17.320	17.320
-	-	-	-	10.821	17.320	28.141
-	2.097.856	-	-	-	-	2.097.856
-	-	380.011	-	-	-	380.011
17.318.101	3.660	7.320.841	578.234	(1.400.267)	(3.773.964)	20.046.605

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

(أ) **الاحتياطي القانوني والعام:**

طبقاً للمادة 57 من النظام الأساسي للشركة والمادة 241 من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، يتم تحويل 10% من صافي الأرباح السنوية بعد الحصاص غير المسيطرة إلى الاحتياطي القانوني و10% أخرى إلى الاحتياطي العام. يجوز إيقاف التحويلات إلى الاحتياطي القانوني متى بلغ رصيد هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. يجوز أيضاً إيقاف التحويلات إلى الاحتياطي العام بقرار من الجمعية العمومية العادية للشركة عندما يبلغ رصيد هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.

يزيد رصيد الاحتياطي القانوني عن 50% من رأس المال المدفوع للشركة ولذلك وبناءً على قرار الجمعية العمومية السنوية، أوقفت المجموعة أية تحويلات إضافية إلى هذا الاحتياطي.

يشتمل الاحتياطي القانوني على:

- 2.475.000 ألف درهم يمثل علاوة الإصدار المحصلة بواقع 15 درهم للسهم (كانت القيمة الاسمية للسهم في ذلك الوقت 10 دراهم للسهم) على أساس حقوق إصدار أسهم بنسبة 1: 1.65 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 1998؛

- 11.321.656 ألف درهم يمثل علاوة الإصدار المحصلة بواقع 4 درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية للسهم 1 درهم للسهم) على أساس حقوق إصدار أسهم معلنة بنسبة 1:1 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2005؛

- 1.348.331 ألف درهم يمثل علاوة إصدار بواقع 3.38 درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية 1 درهم للسهم) عند تحويل السندات بقيمة اسمية 475.700 ألف دولار أمريكي (1.747.246 ألف درهم) في 22 يناير 2014؛

- 63.207 ألف درهم يمثل علاوة إصدار بواقع 3.38 درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية 1 درهم للسهم) عند تحويل السندات بقيمة اسمية 22.300 ألف دولار أمريكي (81.907 ألف درهم) في 22 ديسمبر 2014؛ و

- 2.097.856 ألف درهم يمثل علاوة 4.13 درهم للسهم الواحد (بلغت القيمة الاسمية 1 درهم للسهم)، بعد خصم الانخفاض في حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة عند الاستحواذ على حصص غير مسيطرة من إعمار مولز وتكاليف المعاملات الخاصة بها، والتي تمت خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. راجع كذلك الإيضاحين 1-2 و 26.

(ب) **احتياطي علاوة الأسهم:**

نشأت علاوة إصدار الأسهم البالغة 578.234 ألف درهم نتيجة تخفيف استثمارات المجموعة في شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م من خلال طرح أولي للأسهم في طرح عام أولي خلال 2015.

(ج) **احتياطي رأس المال:**

تم تكوين احتياطي رأس المال البالغ 3.660 ألف درهم من أرباح بيع أسهم خزينة في 2003.

(د) **احتياطي صافي الأرباح/(الخسائر) غير المحققة:**

يسجل هذا الاحتياطي تغيرات القيمة العادلة في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وحصّة المجموعة من احتياطي القيمة العادلة للانئلافات المشتركة والشركات الزميلة.

(هـ) **احتياطي تحويل العملة الأجنبية:**

يُستخدم احتياطي تحويل العملات الأجنبية لتسجيل فروقات التحويل الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات التابعة والشركات الزميلة والانئلافات المشتركة الخارجية.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 28 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بتقسيم صافي أرباح أو خسائر السنة العائدة إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بتقسيم صافي الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مالكي الشركة (بعد تعديل الفائدة على السندات القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم العادية المحتمل تخفيضها إلى أسهم عادية.

فيما يلي المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة:

2021	2020
ألف درهم	ألف درهم
(مُعاد بيانها)	(مُعاد بيانها)
الأرباح:	
الربحية الأساسية العائدة إلى مالكي الشركة	2.109.200
	<b>3.800.110</b>

2021	2020
عدد الأسهم بالآلاف:	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لاحتساب ربحية السهم الأساسية	7.159.739
	<b>7.274.314</b>

2021	2020
(مُعاد بيانها)	(مُعاد بيانها)
ربح السهم:	
- ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم)	0.29
	<b>0.52</b>

\* إن المتوسط المرجح لعدد الأسهم في 31 ديسمبر 2021 بأخذ بالاعتبار أسهم الملكية الجديدة البالغة 1.020.000.000 سهم التي أصدرتها الشركة في 22 نوفمبر

2021 إلى مساهمي الحصاص غير المسيطرة في إعمار مولز كجزء من خطة الدمج. راجع كذلك الإيضاحين 1-2 و 26.

### 29 الضمانات والالتزامات الطارئة

(أ) **الضمانات**

- أصدرت المجموعة ضمانات مالية واعتمادات مستندية بمبلغ 32.047 ألف درهم (2020: 217.906 ألف درهم).
- قدمت المجموعة ضمان مالي بمبلغ 5.000 ألف درهم (2020: 5.000 ألف درهم) كضمان مقابل خطاب ضمان صادر من بنك تجاري لإصدار رخصة تجارية من حكومة دبي.
- قدمت المجموعة ضمان حسن أداء بمبلغ 6.351.465 ألف درهم 2020: 6.517.374 ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي مقابل مشاريعها الجديدة بموجب اللوائح الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.
- قدمت المجموعة ضمان تجاري بمبلغ 417.098 ألف درهم (2020: 88.043 ألف درهم) إلى بنوك تجارية ككفالة عن ضمانات صادرة من البنك بالنيابة عن الائتلاف المشترك لدى المجموعة.
- قدمت المجموعة ضمانات حسن أداء بمبلغ 104.131 ألف درهم 2020: 98.926 ألف درهم) إلى عدة سلطات حكومية في الهند فيما يخص مشاريعها. لدى البنك رهن بقيمة 145.163 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 116.361 ألف درهم) مقابل عدة تسهيلات (راجع الإيضاح رقم 9).
- قدمت المجموعة اعتماد مستندي وتسهيل بطاقة انتمان بمبلغ 438 ألف درهم (2020: 25.296 ألف درهم) في مصر مقابل مشروعها. لدى البنك رهن بقيمة 438 ألف درهم (2020: 25.296 ألف درهم) (راجع الإيضاح 9) مقابل الاعتماد المستندي وبطاقة الانتمان.
- قدمت المجموعة ضمان بنكي بمبلغ 50.000 ألف جنيه مصري (11.684 ألف درهم) (2020: 11.664 ألف درهم) إلى جهة حكومية في مصر مقابل مشروعها. لدى البنك رهن بقيمة 50.000 ألف جنيه مصري (11.684 ألف درهم) (2020: 11.664 ألف درهم) (راجع الإيضاح رقم 9) مقابل هذا الضمان البنكي.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

بيان الدخل لعام 2021

بيان الدخل لعام 2020

بيان الدخل لعام 2019

### (ب) الالتزامات الطارئة

1. (أ) أصدرت اندرا براديش اندستريال انفراس٤تراكتشر كوربوريشن ليمتد، وهي شريك في ائتلاف مشترك في بعض الشركات التابعة للمجموعة في الهند، إشعار قانوني لشركة إعمار انديا ليمتد (إعمار انديا) لإنهاء بعض اتفاقيات التطوير والإدارة التشغيلية التي تم إبرامها بين شركة إعمار انديا وشركة إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد ( ائتلاف مشترك للمجموعة مع شركة اندرا براديش اندستريال انفراس٤تراكتشر كوربوريشن ليمتد) وشركة بولدير هيلز ليجر برايفت لميتد (ائتلاف مشترك للمجموعة مع شركة اندرا براديش اندستريال انفراس٤تراكتشر كوربوريشن ليمتد). أقامت شركة اندرا براديش اندستريال انفراس٤تراكتشر كوربوريشن ليمتد دعوى قضائية أخرى ضد شركة إعمار انديا لمنع شركة إعمار انديا من مزاولة أي نشاط متعلق بأعمال التطوير. بالإضافة إلى ذلك، تم رفع عدد من الدعاوى ضد المجموعة من قِبل أطراف أخرى لوجود مخالفات في حيازة وتخصيص الأراضي وبيع قطع أراضي.

بناءً على الاستشارة القانونية التي حصلت عليها، ترى الإدارة أن كافة القضايا المذكورة آنفاً المرفوعة من قِبل شركة اندرا براديش اندستريال انفراس٤تراكتشر كوربوريشن ليمتد سوف يتم تسويتها ودياً مع جميع الأطراف بموجب قرار التسوية والتحكيم الصادر سنة 1996 أو وفقاً لآلية تسوية المنازعات المنصوص عليها في قانون اندرا براديش لتمكين تطوير البنية التحتية، 2001 في الهند. وريثما يتم الانتهاء من الإجراءات القانونية المختلفة الجارية المتعلقة بالمشاريع المذكورة أعلاه، واستنادا إلى الاستشارة القانونية المذكورة، ترى الإدارة أن الادعاءات/الأمر التي أثّرت تتناقض مع الوضع الفعلي وبالتالي لا يمكن تقبلها.

(ب) خلال السنة، قدمت شركة تيلانجانا ستيت انفراس٤تراكتشر كوربوريشن التماساً أمام محكمة هونبل الوطنية لقانون الشركات، محكمة حيدر أباد ضد شركة إعمار انديا وشركة إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد وبعض الأطراف الأخرى بموجب القسم 241 و242 من قانون الشركات الهندي لسنة 2013. ترى الإدارة أنه في ضوء الوضع الفعلي لإجراءات الفصل بين اندرا براديش اندستريال انفراس٤تراكتشر كوربوريشن ليمتد وشركة تيلانجانا ستيت انفراس٤تراكتشر كوربوريشن، الذي سيتم تنفيذه وفقاً لقانون إعادة تنظيم ولاية أندرا براديش 2014، لم يتغير ولا يزال معلقاً، لذلك ليس لدى شركة تيلانجانا ستيت انفراس٤تراكتشر كوربوريشن وضع قانوني لتقديم التماس حيث أنها ليست أحد المساهمين في الائتلاف المشترك - شركة إعمار انديا وشركة إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد ولم يتم قيدها في السجل القانوني للأعضاء كما هو محتفظ به بموجب أحكام قانون الشركات الهندي لسنة 2013. وعليه، تعتقد الإدارة أن الائتماس المقدم من شركة تيلانجانا ستيت انفراس٤تراكتشر كوربوريشن لا يمكن قبوله.

- قامت شركة إعمار إم جي إف كونستر اكشن برايفت ليمتد، وهي شركة تابعة للمجموعة، بتطوير وتشبيد مشروع كومولث جيمز فيلدج في الهند على أساس نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص وفقاً لاتفاقية تطوير المشاريع المبرمة مع هيئة التخطيط العمراني في دلهي في 14 سبتمبر 2007. تم تأكيد اكتمال المشروع من قِبل هيئة التخطيط العمراني في دلهي وتم إصدار شهادة الإشغال تأكيداً لذلك. إلا أن هيئة التخطيط العمراني في دلهي طالبت بضمان حسن الأداء والبالغ 1.830 مليون روبية هندية (91 مليون درهم) كتعويض عن الأضرار النقدي التي لحقت بها والمطالبات الأخرى بسبب نسبة المساحة الأرضية الزائدة المستهلكة والمستخدمة، ومصادرة عدد من الشقق بالإضافة إلى بعض المطالبات الأخرى التي زعمت أن شركة إم جي إف كونستراكشن برايفت ليمتد لم تلتزم بالجداول الزمنية وفقاً لشروط اتفاقية تطوير المشاريع. وقد طعنت شركة إعمار إم جي إف كونستراكشن برايفت ليمتد على المطالبة بالضمان البنكي من خلال الاستئناف أم محكمة هونبل ديلهي العليا لتحصيل الضمانات البنكية. لاحقاً نظرت محكمة هونبل ديلهي العليا الاستئناف المذكور وأمرت بتشكيل هيئة تحكيم وأحالت كافة النزاعات إلى هيئة التحكيم. وقد طالبت هيئة التحكيم كلا الطرفين بتقديم مطالباتهما ذات الصلة. وعليه، قدمت شركة إعمار إم جي إف كونستراكشن برايفت ليمتد مذكرة بالوقائع متضمنة المطالبة بمبلغ 14.182 مليون روبية هندية (702 مليون درهم). وقدمت هيئة التخطيط العمراني في دلهي ردّها على مذكرة الوقائع والمطالبات المقدمة من شركة إعمار إم جي إف كونستراكشن برايفت ليمتد، وقدمت أيضاً مطالباتها المقابلة بمبلغ 14.460 مليون روبية هندية (715 مليون درهم) بما فيها التعويضات النقدية عن الأضرار. ولا تزال الدعوى سالفة الذكر منظورة أمام هيئة التحكيم لإصدار الحكم النهائي.

تعتقد الإدارة، استناداً إلى الرأي القانوني، أن شركة إعمار إم جي إف كونستر اكشن برايفت ليمتد قد حققت جميع المتطلبات وفقاً لاتفاقية تطوير المشاريع، وأن التعويض النقدي عن الأضرار المفروض والضمان البنكي المسحوب والمطالبات الأخرى المقدمة من هيئة التخطيط العمراني في دلهي ليس لها مبررات.

- كما قدمت شركة أهلوواليا كون٤تراكتس (الهند) ليمتد (“المقاول”) المعنية من قِبل شركة إعمار إم جي إف كونستر اكشن برايفت ليمتد لتشبيد مشروع كومولث جيمز فيلدج، مشروع في الهند، بعض المطالبات التي لم تقبلها شركة إعمار إم جي إف كونستراكشن برايفت ليمتد. وبناءً عليه، طالب المقاول بالتحكيم بموجب العقد وقدم مطالبات بمبلغ 4.200 مليون روبية هندية (208 مليون درهم) تتعلق بالأعمال التي من المفترض أن تم تنفيذها من قبله ولكن لم تقبلها شركة إعمار إم جي إف كونستراكشن برايفت ليمتد. وقدمت شركة إعمار إم جي إف كونستراكشن برايفت ليمتد مطالبتها المقابلة بمبلغ 11.703 مليون روبية هندية (579 مليون درهم) ضد المقاول بسبب الأعمال الناقصة والمعيبة والتعديلات في الفواتير والدفعات وفقاً للعقد، بالإضافة إلى مطالبة مدعومة بأخرى بخصوص المطالبة بالضمان البنكي كما ذكرنا أعلاه. لا تزال الدعوى قيد التداول أمام هيئة التحكيم لإصدار الحكم النهائي.

ترى الإدارة أن المقاول قد أخفق بموجب العقد وأن المطالبات المقدمة من جانبه ليست متفقة مع شروط العقد. وبناءً عليه، فإن شركة إعمار إم جي إف كونستراكشن برايفت ليمتد تأمل أن تصدر هيئة التحكيم حكماً لصالحها.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

بيان الدخل لعام 2021

بيان الدخل لعام 2020

بيان الدخل لعام 2019

### 30 الالتزامات

في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ 8.666.977 ألف درهم (2020: 12.518.498 ألف درهم) وتشمل التزامات مرتبطة بمشاريع قيمتها 7.928.074 ألف درهم (2020: 11.654.587 ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قِبل المجموعة بما في ذلك عقود شراء أراضي في نهاية السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

علاوة على ذلك، وفقاً لاتفاقية التطوير المبرمة بين المجموعة وميناء راشد، تلتزم المجموعة بدفع 30% من الأرباح المستقبلية على مدى دورة حياة مشروع ميناء راشد.

كانت هناك مطالبات مقدمة من مقاولين وأطراف أخرى تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية ومن غير المتوقع أن ينتج عنها التزامات جوهرية لم يتم رصد مخصص لها.

### التزامات عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تتعلق بمحظة استثمارات العقارية. فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية مستحقة القبض بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في تاريخ التقرير والتي لم يتم الاعتراف بها كذمم مدينة:

2021	2020
ألف درهم	ألف درهم
2.792.654	1.975.124
خلال سنة واحدة	
5.926.985	5.264.016
بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات	
1.132.342	1.258.178
أكثر من خمس سنوات	
9.851.981	8.497.318

بالإضافة إلى الالتزامات الإيجارية المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار تستحق بموجبها المجموعة الحصول على إيجار استناداً إلى إيرادات المستأجرين ورسوم الخدمات.

### 31 توزيعات الأرباح

اعتمد مساهمو الشركة توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.10 درهم للسهم لسنة 2020 في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المُنعقد بتاريخ 11 أبريل 2021.

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بقيمة 0.15 درهم للسهم لسنة 2021 ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

### 32 إفصاحات حول الأطراف ذات العلاقة

تبرم المجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية في معاملات مع أفراد ومنشآت أخرى تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة. تشتمل الأطراف ذات العلاقة لدى المجموعة موظفي الإدارة الرئيسيين والشركات المحفَظ بها بموجب سيطرة مشتركة والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وغيرها.

إن المجموعة مملوكة بشكل جزئي من قِبل مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، وهي منشأة مملوك لحكومة دبي (“الحكومة”). تُبرم المجموعة، في سياق الأعمال الاعتيادية، معاملات مع منشآت مملوكة للحكومة ومنشآت تتمتع فيها مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية بسيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثير جوهري. ووفقاً للإعفاء المتاح بموجب المعيار المحاسبي الدولي 24، قررت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه المعاملات، التي هي في الأساس ذات طابع تمويل وأنشطة تشغيلية ذات الصلة، والتي يتم إبرامها في سياق الأعمال الاعتيادية وفق شروط تجارية.

بيان الدخل لعام 2021

بيان الدخل لعام 2020

بيان الدخل لعام 2019

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة. تم إبرام هذه المعاملات في سياق الأنشطة الاعتيادية ووفقاً لشروط متفق عليها بين الأطراف المعنية:

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
<b>الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة:</b>		
مصروفات تطوير عقارات	<b>31.742</b>	53.150
إيرادات التمويل الإسلامي	<b>2.229</b>	2.384
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	<b>12.831</b>	7.374
إيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة والإيرادات ذات الصلة	<b>273</b>	2.890
تكلفة الإيرادات	<b>636</b>	837
الإيرادات التشغيلية الأخرى	<b>6.605</b>	7.863
<b>أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة:</b>		
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	<b>159.193</b>	165.657
إيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة والإيرادات ذات الصلة	<b>79.816</b>	78.868
مصروفات التمويل	<b>44.328</b>	50.180
تكلفة الإيرادات	<b>11.755</b>	78.603
إيرادات أخرى	<b>3.000</b>	4.700
إيرادات تشغيلية أخرى	<b>23.703</b>	54.339

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي الأرصدة الهامة مع الأطراف ذات العلاقة (والمدرجة ضمن بنود بيان المركز المالي الموحد):

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
<b>الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة:</b>		
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	<b>14.978</b>	70.644
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير	<b>1.671</b>	881
<b>أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة معهم:</b>		
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير	<b>2.897</b>	42.720
الموجودات والذمم المدينة والوداع والمصروفات المدفوعة مقدماً الأخرى	<b>151.772</b>	820.020
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	<b>694.398</b>	737.874
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء	<b>4.312</b>	3.092

**تعويضات موظفي الإدارة العليا**

فيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا خلال السنة:

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
مزايا قصيرة الأجل	<b>219.799</b>	264.803
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	<b>8.545</b>	7.933
	<b>228.344</b>	272.736

بلغ عدد موظفي الإدارة العليا 160 موظف خلال السنة (2020: 173 موظفاً).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين قدرها 9.329 ألف درهم عن سنة 2020 وفقاً لما تم اعتماده من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 11 أبريل 2021 (2020: 7.350 ألف درهم).

### 33 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

**نظرة عامة**

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

(أ) مخاطر الائتمان،

(ب) مخاطر السوق، و

(ج) مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة للمخاطر المذكورة أعلاه، كما يوضح أهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

يكون مجلس الإدارة مسؤول بشكل عام عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المجموعة للمخاطر. وتكون الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات المجموعة لإدارة المخاطر وتقديم تقارير دورية عن أنشطتها إلى مجلس الإدارة.

إن الإطار العام الحالي لإدارة المجموعة للمخاطر المالية يمثل مزيجاً من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في بعض المجالات وسياسات غير رسمية لإدارة المخاطر في مجالات أخرى. يتم وضع سياسات المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لإدارة مخاطر لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر ومراقبة المخاطر والتفيد بتلك الحدود. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لبيان التغييرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة التدقيق لدى المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة لمدى الالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة لإدارة المخاطر ومراجعة مدى ملاءمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. يتم مساعدة لجنة التدقيق لدى المجموعة في الدور الإشرافي من قبل قسم التدقيق الداخلي. يتعهد قسم التدقيق الداخلي بإجراء مراجعة دورية وخاصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقدم تقرير عن النتائج إلى لجنة التدقيق.

تتألف المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة، باستثناء المشتقات، من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والصكوك وذمم المحتجزة الدائنة والذمم الدائنة التجارية والأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو الحصول على التمويل اللازم لعمليات المجموعة. توجد لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل الأرصدة المصرفية والنقد في الصناديق والذمم المدينة التجارية والذمم التي لم تُصدر بها فواتير والاستثمار في الأوراق المالية وقروض إلى ائتلافات مشتركة وشركات زميلة والذمم المدينة الأخرى والودائع، التي تنتج مباشرة من عملياتهم.

يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل خطر من تلك المخاطر والملخصة على النحو التالي:

**(أ) مخاطر الائتمان**

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسائر المالية التي قد تتكبدها المجموعة في حالة عجز العميل أو الطرف المقابل في أداء مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ذممها المدينة المستحقة من العملاء والذمم المدينة الأخرى ومن أنشطة التمويل، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية ومعاملات صرف العملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى. بلغ إجمالي الموجودات المالية بالتكلفة المطفاة 36.330.791 ألف درهم (2020 (مُعاد بيانها): 30.250.002 ألف درهم) كما في تاريخ التقرير.

*الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى*

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. إن ديموغرافية قاعدة العملاء لدى المجموعة، التي تشمل مخاطر التعثر المرتبطة بقطاع العمل والدولة التي يعمل يزاول فيها العملاء نشاطهم، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان. تحقق المجموعة إيراداتها من عدد كبير من العملاء المنتشرين عبر قطاعات جغرافية مختلفة. إلا أن 96% (2020: 98%) من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير لدى المجموعة تتواجد جغرافياً في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

أبرمت المجموعة عقود لبيع وحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي بنظام الأقساط. يتم تحديد الأقساط في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر ائتمان ترتبط بالأقساط المستحقة. إلا أنه يتم نقل الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية وقطع الأراضي إلى المشتري فقط بعد تحصيل جميع الأقساط. علاوة على لذلك، يتم متابعة الأقساط المستحقة بشكل مستمر وبذلك يكون تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى. تعتمد نسب المخصص على عدد أيام التأخر في السداد لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها نفس أنماط الخسارة. تعكس عملية الاحتساب النتائج الأكثر احتمالاً والقيمة الزمنية للمال والمعلومات الداعمة المعقولة التي تكون متاحة في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة.

*الموجودات المالية الأخرى والودائع النقدية*

فيما يخص مخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى لدى المجموعة، التي تشمل الأرصدة المصرفية والنقد في الصندوق والاستثمارات في الأوراق المالية والقروض إلى شركات زميلة وائتلافات مشتركة والذمم المدينة الأخرى والودائع، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن تعثر الطرف المقابل على أن يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الموجودات.

تقوم إدارة الخزينة لدى المجموعة بإدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة المصرفية والمؤسسات المالية وفقاً لسياسة المجموعة. تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع الأرصدة لدى بنوك عالمية وبنوك محلية ذات سمعة طيبة. مع الأخذ بالاعتبار سابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة عجز أي من الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماته.

الضمانات

تقتضي سياسة المجموعة تقديم ضمانات مالية فقط إلى شركاتها التابعة وبعض الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة / ترتيبات التطوير. لمزيد من التفاصيل الخاصة بالضمانات القائمة كما في تاريخ التقرير، يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم 29 حول البيانات المالية الموحدة.

*مخاطر التركيز الزائدة*

ينشأ التركيز عندما يزاول عدد من الأطراف المقابلة أنشطة تجارية متشابهة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية تجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين.

من أجل تجنب التركيز الزائد للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الاحتفاظ بمحفظة استثمارية متنوعة، وبالتالي يتم التحكم في التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وإدارتها. تستخدم المجموعة تحوط انتقائي لإدارة تركيزات المخاطر على مستوى العلاقة وقطاع العمل.

يتمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير في القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية.

**(ب) مخاطر السوق**

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم مما يؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية التي تحتفظ بها. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة حالات التعرض لمخاطر السوق من خلال معايير مقبولة وتحقيق أعلى عائد ممكن.

تبرم المجموعة أيضاً معاملات مشتقة تتمثل بشكل رئيسي في عقود مقايضة أسعار الفائدة. إن الغرض هو إدارة مخاطر أسعار الفائدة الناتجة من مصادر تمويل المجموعة.

لا تمتلك أو تصدر المجموعة أدوات مالية مشتقة لأغراض المضاربة.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة السائدة في السوق. يرتبط تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الديون طويلة الأجل لدى المجموعه التي يترتب عليها أسعار فائدة متغيرة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

بيان الدخل الشامل الموحد

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها من خلال امتلاك محفظة متوازنة من القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة بمعدلات ثابتة ومتغيرة. يتم إعادة تسعير الفائدة على الأدوات المالية الخاضعة لأسعار فائدة متغيرة على فترات أقل من سنة ويتم تثبيت الفائدة على الأدوات المالية الخاضعة لأسعار فائدة ثابتة حتى تاريخ استحقاق الأداة. بخلاف الظروف التجارية والعامه، يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة بصورة رئيسية بالافتراض من المؤسسات المالية وباستثماراتها في المنتجات المالية والودائع الثابتة.

يبين الجدول التالي الحساسية تجاه التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، بعد تأثير محاسبة التحوط (إن وجدت)، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى، الخاصة بآرباح المجموعة قبل الضريبة (من خلال التأثير على القروض الخاضعة لأسعار فائدة متغيرة).

		2021	2020	
	نسبة التغير في نقاط الأساس	حساسية مصروفات الفائدة	حساسية مصروفات الفائدة	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
مطلوبات مالية	+100	<b>89.707</b>	135.489	+100

إن الاستثمارات في المنتجات المالية ليست للمتاجرة أو للمضاربة بل إنها استثمارات في أوراق مالية أو ودائع ثابتة تهدف إلى تحقيق عوائد أفضل من النقد لدى البنوك. تم بيان أسعار الفائدة على القروض إلى الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة في إيضاح رقم 14 حول البيانات المالية الموحدة. كما تم الإفصاح عن أسعار الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاحين 23 و 24 حول البيانات المالية الموحدة. تحتفظ المجموعة كذلك ببعض الموجودات المالية ذات أسعار الفائدة الثابتة ولا تتعرض بشكل جوهري لمخاطر أسعار الفائدة.

التعرض لمخاطر العملات الأجنبيةة

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الموجودات والمطلوبات النقدية الجوهرية لدى المجموعة المقومة بعملات أجنبية تكون إما بالدولار الأمريكي أو بعملات مثبتت سعر صرفها أمام الدولار الأمريكي. نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي والعملات الأخرى المرتبطة بالدولار الأمريكي لا يتم اعتبارها أنها تمثل مخاطر عملات جوهرية.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات الأجنبية بشكل رئيسي بصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة والشركات الزميلة حيث تكون العملات الرسمية مقومة بعملة مختلفة عن العملة الرسمية لمجموعة وسعر صرفها غير ثابت أمام الدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي. يتم تسجيل فروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عند توحيد تلك المنشآت لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد من خلال بيان الدخل الشامل الموحد.

يبين الجدول التالي تحليل للحساسية تجاه التغير في أسعار العملات الأجنبية لهذه العملات وتأثيرها على الإيرادات الشاملة الأخرى:

		2021	2020	
	نسبة التغير في نقاط الأساس	حساسية مصروفات الفائدة	حساسية مصروفات الفائدة	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
الجنيه المصري	+10	<b>459.384</b>	507.468	+10
الروبية الهندية	+10	<b>151.106</b>	171.101	+10
عملات أخرى غير مرتبطة بالدولار الأمريكي	+10	<b>(31.112)</b>	(893)	+10

التعرض لمخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر انخفاض أو ارتفاع القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الأسهم غير التجارية من المحفظة الاستثمارية لدى المجموعة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من أدوات الملكية التي تحتفظ بها المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشامل الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة سندات الملكية في محفظتها الاستثمارية استناداً إلى مؤشرات السوق. يتم إدارة الاستثمارات الجوهرية ضمن المحفظة من خلال مدراء صناديق مؤهلين أيضاً على أساس فردي. إن الهدف الرئيسي من استراتيجية الاستثمار لدى المجموعة هو زيادة عائدات الاستثمار لأقصى حد ممكن.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

فيما يلي التأثير على القيمة العادلة لاستثمارات الأسهم (نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في 31 ديسمبر) بسبب التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات الأسهم، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى:

	2021		2020	
	التغير في سعر السهم	حقوق الملكية على	التغير في سعر السهم	حقوق الملكية على
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الاستثمارات	+10	<b>143.230</b>	+10	81.762

التعرض لمخاطر البلدان الخارجية

تقوم الإدارة بمراقبة الأحداث السياسية والاقتصادية والتطورات في البلدان التي تزاول فيها المجموعة نشاطها من أجل تقييم أي تأثير محتمل على المركز المالي للمجموعة ونتائج عملياتها.

### ج) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تقوم المجموعة بمراقبة مخاطر نقص الأموال باستخدام طريقة أداة التخطيط النقدي المتكرر. تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار استحقاق الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثل: الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المقدرة من العمليات.

يتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لدى شركات المجموعة بشكل مركزي تحت سيطرة إدارة الخزينة لدى المجموعة. إن الهدف من هذا النظام المركزي هو زيادة كفاءة وفعالية إدارة مصادر رأس المال للمجموعة. تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام السحوبات المصرفية على المكشوف والقروض البنكية و عقود الإيجار التمويلي. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات اقتراض، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة فترات استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

لدى المجموعة حالياً نقد كافي عند الطلب لتوفير المصروفات التشغيلية المتوقعة بما في ذلك الوفاء بالالتزامات المالية.

يلخص الجدول إليه أدناه فترات استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً الى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

المطلوبات المالية	خلال سنة واحدة ألف درهم	من 1 إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<b>كما في 31 ديسمبر 2021</b>				
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	<b>6.990.025</b>	<b>4.487.054</b>	<b>553.246</b>	<b>12.030.325</b>
المبالغ المحتجزة الدائنة	<b>868.409</b>	<b>628.712</b>	-	<b>1.497.121</b>
التزامات الإيجار	<b>145.079</b>	<b>583.023</b>	<b>553.246</b>	<b>1.281.348</b>
المستحق إلى الحصص غير المسيطرة	-	<b>204.429</b>	-	<b>204.429</b>
توزيعات الأرباح مستحقة الدفع	<b>287.545</b>	-	-	<b>287.545</b>
صكوك	<b>364.977</b>	<b>6.655.090</b>	<b>4.226.246</b>	<b>11.246.313</b>
مطلوبات أخرى	<b>8.484.972</b>	<b>7.070.444</b>	<b>919.102</b>	<b>16.474.518</b>
<b>إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة</b>	<b>17.141.007</b>	<b>19.628.752</b>	<b>6.251.840</b>	<b>43.021.599</b>

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

بيان الدخل الشامل الموحد

المطلوبات المالية	خلال سنة واحدة ألف درهم	من 1 إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2020 (مُعاد بيانها)				
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	4.258.861	12.109.332	461.195	16.829.388
المبالغ المحتجزة الدائنة	926.648	720.900	-	1.647.548
التزامات الإيجار	192.137	754.523	660.683	1.607.343
المبلغ مستحق الدفع للحصص غير المسيطرة	-	199.673	-	199.673
توزيعات الأرباح مستحقة الدفع	288.804	-	-	288.804
صكوك	171.299	3.389.881	5.247.477	8.808.657
مطلوبات أخرى	8.878.357	5.906.852	1.055.711	15.840.920
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	14.716.106	23.081.161	7.425.066	45.222.333

### د) إدارة رأس المال

يشتمل رأس المال على حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال للحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على استمرارية تطور الأعمال في المستقبل. إن هدف المجموعة الرئيسي من استراتيجية إدارة رأس المال هو التأكد من احتفاظ المجموعة بتصنيف انتمائي قوي ونسب جيدة لرأس المال لدعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي التي تمثل صافي الديون المقسمة على مجموع رأس المال زائد صافي الديون. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على نسبة الرفع المالي لأقل من 50%. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد وصكوك ناقصاً النقد وما يعادله. يشمل رأس المال حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/(الخسائر) غير المحققة. إن نسبة الرفع المالي لدى المجموعة في 31 ديسمبر 2021 هي 14% (2020: 21%). يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين العائدات الكبيرة المحتملة في حالة زيادة مستويات القروض مع المميزات والضمانات التي يوفرها الوضع الجيد لرأس المال.

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي تُعرّفه المجموعة بأنه صافي الدخل التشغيلي مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين، باستثناء حقوق الأقلية. يقوم مجلس الإدارة أيضا بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح إلى المساهمين وعائدات رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله.

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات المتبعة لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020.

لا تخضع الشركة أو أي من شركاتها التابعة لمتطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية باستثناء متطلبات الاحتياطي القانوني ضمن القوانين المعمول بها في الدول التي تأسست فيها شركات المجموعة.

## 34 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة المصرفية والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والاستثمارات في الأوراق المالية والقروض والسلفيات والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من ودائع العملاء والقروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والصكوك والحسابات الدائنة وذمم المحتجزات الدائنة والذمم الدائنة الأخرى.

لا تختلف القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2021

### 35 الشركات التابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهريّة

إن المعلومات المالية عن الشركات التابعة للمجموعة ذات حصص غير مسيطرة جوهريّة موضحة أدناه:

نسبة الملكية	نسبة الملكية	بلد التأسيس	إعمار مولز ش.م.ع (راجع إيضاح 1-2)
2020	2021		
15.37%	-	الإمارات العربية المتحدة	إعمار مولز ش.م.ع (راجع إيضاح 1-2)
20.00%	20.00%	الإمارات العربية المتحدة	إعمار للتطوير ش.م.ع
11.26%	11.26%	مصر	إعمار مصر للتنمية ش.م.م
22.99%	22.99%	الهند	إعمار الهند ليمنتد

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار مولز ش.م.ع ألف درهم	إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم	إعمار الهند ليمنتد ألف درهم
-	36.164.592	13.634.916	9.362.559
-	19.749.216	8.412.448	7.522.042
-	16.415.376	5.222.468	1.840.517
<b>العائدة إلى:</b>			
-	11.594.244	4.593.842	1.330.767
-	4.821.132	628.626	509.750

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركات التابعة كما في 31 ديسمبر 2021. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار مولز ش.م.ع ألف درهم	إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم	إعمار الهند ليمنتد ألف درهم
4.071.173	15.601.892	2.605.809	1.120.256
1.440.256	4.232.510	963.440	(216.421)
1.440.256	4.232.510	963.440	(216.421)
<b>العائدة إلى:</b>			
1.218.922	2.595.470	854.958	(169.330)
221.334	1.637.040	108.482	(47.091)

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في 31 ديسمبر 2020 تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار مولز ش.م.ع ألف درهم	إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم	إعمار الهند ليمنتد ألف درهم
24.991.489	33.708.938	10.734.895	10.162.429
5.931.517	20.209.172	6.481.760	8.072.648
19.059.972	13.499.766	4.253.136	2.089.781
<b>العائدة إلى:</b>			
16.130.454	8.046.132	3.733.655	1.523.647
2.929.518	5.453.634	519.481	566.134

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركات التابعة كما في 31 ديسمبر 2020. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار مولز ش.م.ع ألف درهم	إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم	إعمار الهند ليمنتد ألف درهم
3.507.561	9.758.283	1.095.423	1.027.723
703.609	2.055.530	439.113	(641.123)
703.609	2.055.530	439.113	(641.123)
<b>العائدة إلى:</b>			
595.460	1.325.848	389.669	(455.571)
108.149	729.682	49.444	(185.552)

### 36 أحداث لاحقة

قررت إدارة الشركة البدء في برنامج إعادة شراء الأسهم من قبل شركة إعمار العقارية ش.م.ع. بما لا يزيد عن 1% من رأسمالها المُصدر. إن برنامج إعادة الشراء المقترح يخضع لموافقة المساهمين والموافقات التنظيمية. علاوة على ذلك، بناءً على موافقة المساهمين والحصول على الموافقات التنظيمية المطلوبة، سيقدر مجلس إدارة الشركة ما إذا كان سيتم بيع هذه الأسهم أو إلغاؤها.





## القسم 7

210

مؤشر المبادرة العالمية لإعداد التقارير

# مؤشر المبادرة العالمية لإعداد التقارير

موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	الوصف	موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير
<b>الإفصاحات المعيارية العامة</b>			
102-20	تقرير الحوكمة المؤسسية، صفحة 104	المسؤولية التنفيذية عن الموضوعات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية	
102-32	تقرير الحوكمة المؤسسية، صفحة 104	أعلى دور لهيئة الحوكمة في إعداد تقارير الاستدامة	
إشراك أصحاب المصلحة			
102-40	تقرير الأهمية النسبية، صفحة 24	قائمة مجموعات أصحاب المصلحة	
102-42	تقرير الأهمية النسبية، صفحة 24	قاعدة تحديد واختيار أصحاب المصلحة	
102-43	تقرير الأهمية النسبية، صفحة 24	النهج المتبع تجاه إشراك أصحاب المصلحة	
102-44	الموضوعات الرئيسية، والمخاوف المثارة، ومجموعة أصحاب المصلحة التي أثارت كل من الموضوعات/المخاوف الأساسية، وكيف استجابت المؤسسة (وما تم من خلال التقارير)	تقرير الأهمية النسبية، صفحة 24	
ممارسات إعداد التقارير.			
102-45	الكيانات المدرجة في البيانات المالية الموحدة		
102-46	عملية تحديد محتوى التقرير وحدود الموضوع: كيف تم تطبيق المبادئ المعنية لتحديد محتوى التقرير	تقرير الأهمية النسبية، صفحة 24	
102-47	قائمة بالموضوعات الرئيسية	تقرير الأهمية النسبية، صفحة 24	
102-48	تأثير إعادة صياغة المعلومات وأسباب ذلك	غير متوفر	
102-49	تغييرات في إعداد التقارير	غير متوفر	
موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	الوصف	موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير
<b>الإفصاحات المعيارية العامة</b>			
102-50	فترة إعداد التقارير	تغطي كافة البيانات المقدمة السنة التقويمية 2021 ما لم يذكر خلاف ذلك.	
102-51	تاريخ أحدث تقرير	الاستدامة والتقارير السنوية 2020	
102-52	دورة إعداد التقارير	سنوي وربيع سنوي	
102-53	نقطة الاتصال المعنية بالأسئلة	السيد أبهاي سينغفي	
102-54	مطالبة أساسية أو شاملة	علاقات المستثمرين - ASinghvi@emaar.ae	
102-55	مؤشر المبادرة العالمية لإعداد التقارير	نهج إعداد التقارير	
102-56	سياسة/ممارسة الضمان الخارجي	يمثل هذا المستند فهراً لمحتوى شركة إعمار العقارية	
		بيان الضمان لعام 2020	

موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	الوصف	موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير
<b>الإفصاحات المعيارية العامة</b>			
الملف المؤسسي للشركة			
102-1	شركة إعمار العقارية	اسم المؤسسة	
102-2	أعمالنا	الأنشطة، والعلامات التجارية، والمنتجات، والخدمات	
102-3	موقع المقر الرئيسي	يقع المقر الرئيسي لشركة إعمار العقارية في دبي، الإمارات العربية المتحدة. كما نقوم بتشغيل مكاتب لإدارة الممتلكات في كل من أسواقنا.	
102-4	أعمالنا	موقع العمليات	
102-5	تقرير الحوكمة المؤسسية، صفحة 104	الملكية والشكل القانوني	
102-6	أعمالنا	الأسواق المعنية	
102-7	التقرير السنوي، الصفحات 12-16	حجم المؤسسة	
102-8	جذب الكفاءات والتطوير والاستبقاء	"معلومات عن الموظفين والعاملين الآخرين"	
موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	الوصف	موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير
<b>GENERAL DISCLOSURES</b>			
102-9	سلسلة التوريد	تقتصر سلسلة التوريد لشركة إعمار العقارية على عمليات الشركة وخصائص المحفظة. ونعمل مباشرة مع عدد من الموردين الخارجيين لشراء المواد والخدمات اللازمة لمشاريع التطوير الجديدة والتشغيل الجاري للمباني القائمة.	
102-10	التغييرات الأساسية في المؤسسة وسلسلة التوريد الخاصة بها	لم تكن هناك تغييرات كبيرة في المؤسسة أو سلسلة التوريد في عام 2021.	
102-11	المبدأ أو النهج الاحترازي	لا تتبنى شركة إعمار العقارية مبدأ الاحتراز في الوقت الحالي.	
102-12	الروابط الصناعية والمبادرات الخارجية	المبادرات الخارجية	
102-13	الروابط الصناعية والمبادرات الخارجية	عضوية الروابط	
الاستراتيجية			
102-14	رسالة العضو المنتدب	بيان من كبار صانعي القرار	
102-16	أخلاقيات العمل	القيم والمبادئ والمعايير وقواعد السلوك	
102-17	أخلاقيات العمل	آليات المشورة والمخاوف بشأن الأخلاق	
الحوكمة			
102-18	الحوكمة والرقابة على مجلس الإدارة، صفحة 104	هيكل الحوكمة	
102-19	الحوكمة والرقابة على مجلس الإدارة، صفحة 104	تفويض السلطة	

# مؤشر المبادرة العالمية لإعداد التقارير

موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	الوصف	موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير
<b>الإفصاحات الخاصة بالموضوع</b>			
305-2	انبعاثات الغازات الدفيئة المباشرة (نطاق 2)	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62	
305-5	تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62	
النفائات السائلة والمخلفات			
GRI 103: الإدارة	شرح الموضوع الأساسي وحدوده	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62	
جذب الكفاءات والتطوير والاستبقاء			
GRI 103: الإدارة	شرح الموضوع الأساسي وحدوده	مجال التركيز 4: موظفونا، صفحة 60	
306-2	المخلفات بحسب النوع وطريقة التخلص منها	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62	
401-1	معدل ترك العمل وتعيين موظفين جدد	مناطق التركيز: الصحة والسلامة؛ موظفونا (54، 60)	
401-2	الفوائد المقدمة لموظفي الدوام الكامل	مناطق التركيز: الصحة والسلامة؛ موظفونا (54، 60)	
المقدمة للموظفين المؤقتين أو موظفي الدوام الجزئي			
<b>موقع التقرير أو الإجابة المباشرة</b>			
<b>معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير</b>			
<b>الإفصاحات الخاصة بالموضوع</b>			
التدريب والتعليم			
GRI 103: الإدارة	شرح الموضوع الأساسي وحدوده	مجال التركيز 4: موظفونا، صفحة 60	
404-2	برامج لرفع مستوى مهارات الموظفين وبرامج المساعدة على الانتقال إلى مناصب أعلى	مجال التركيز 4: موظفونا، صفحة 60	
404-3	النسبة المئوية للموظفين الذين يتلقون مراجعات منتظمة حول الأداء والتطوير الوظيفي	مجال التركيز 4: موظفونا، صفحة 60	
التنوع وتكافؤ الفرص			
GRI 103: نهج الإدارة	شرح الموضوع الأساسي وحدوده	مجال التركيز 4: موظفونا، صفحة 60	
405-1	تنوع هيئات الحوكمة والموظفين	مجال التركيز 4: موظفونا، صفحة 60	

موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	الوصف	موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير
<b>الإفصاحات الخاصة بالموضوع</b>			
الأداء الاقتصادي			
GRI 103: نهج الإدارة	شرح الموضوع الأساسي وحدوده	103-1	مناقشة الإدارة وتحليلها، صفحة 68
	نهج الإدارة ومكوناته	103-2	مناقشة الإدارة وتحليلها، صفحة 68
	تقييم نهج الإدارة	103-3	مناقشة الإدارة وتحليلها، صفحة 68
<b>موقع التقرير أو الإجابة المباشرة</b>			
<b>معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير</b>			
<b>الإفصاحات الخاصة بالموضوع</b>			
الطاقة			
GRI 103: نهج الإدارة	شرح الموضوع الأساسي وحدوده	103-1	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
	نهج الإدارة ومكوناته	103-2	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
	تقييم نهج الإدارة	103-3	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
302-1	استهلاك الطاقة داخل المؤسسة	302-1	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
302-4	الحد من استهلاك الطاقة	302-4	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
الانبعاثات			
GRI 103: نهج الإدارة	شرح الموضوع الأساسي وحدوده	103-1	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
	نهج الإدارة ومكوناته	103-2	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
	تقييم نهج الإدارة	103-3	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62

# مؤشر المبادرة العالمية لإعداد التقارير

موقع التقرير أو الإجابة المباشرة	الوصف	معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير
الإفصاحات الخاصة بالموضوع		
صحة العملاء وسلامتهم		
GRI 103: الإدارة	103-1 شرح الموضوع الأساسي وحدوده	مجال التركيز 1: الصحة والسلامة، صفحة 54
	103-2 نهج الإدارة ومكوناته	مجال التركيز 1: الصحة والسلامة، صفحة 54
	103-3 تقييم نهج الإدارة	مجال التركيز 1: الصحة والسلامة، صفحة 54
416-1	تقييم تأثيرات الصحة والسلامة لفئات المنتجات والخدمات	مجال التركيز 1: الصحة والسلامة، صفحة 54
416-2	حوادث عدم الامتثال ذات الصلة بتأثيرات المنتجات والخدمات على الصحة والسلامة	مجال التركيز 1: الصحة والسلامة، صفحة 54
		مجال التركيز 1: الصحة والسلامة، صفحة 54
البناء المستدام		
GRI 103: الإدارة	103-1 شرح الموضوع الأساسي وحدوده	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
	103-2 نهج الإدارة ومكوناته	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
	103-3 تقييم نهج الإدارة	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62
المعايير الخاصة بالشركة	شهادة LEED أو الشهادات المعادلة؛ الإنفاق السنوي على برنامج الاستدامة	مجال التركيز 5: الاستدامة، صفحة 62

# إعمار

شركة إعمار العقارية ش.م.ع

[www.emaar.com](http://www.emaar.com)