الاتحاد العقارية
ش.م.ع

التقرير المتكامل

الاتحاد العقارية
شركة مساهمة عامة
وشركاتها التابعة

القوائم المالية المُوَحَّدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المحتويات	**صفحة / (صفحات)**
تقرير مجلس الإدارة	١-٣
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٤-١١
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المُوَحَّد	١٢
بيان المركز المالي المُوَحَّد	١٣
بيان التدفقات النقدية المُوَحَّد	١٤
بيان التغيرات في حقوق الملكية المُوَحَّد	١٥
إيضاحات حول البيانات المالية المُوَحَّدة	١٦- ٦٦

تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية المساهمة العامة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد بيانات المالية المُوَحَّدة للمجموعة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة لعام ٢٠٢١ مبلغاً وقدره ٣٩٨,٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ٣٧٥,٩ مليون درهم)، وبلغت خسائر تقييم العقارات ١,١٠٩ مليون درهم (٢٠٢٠: بلغت مكاسب تقييم العقارات ٧٤٣,٦مليون درهم) نتج عنها خسارة إجمالية قدرها ٩٦٦,٨ مليون درهم (٢٠٢٠: ربح قدره ٢٠١ مليون درهم)، و إجمالي الخسائر الشاملة بقيمة ٩٦٦,٨ مليون درهم (٢٠٢٠: إجمالي الأرباح الشاملة ١٨٥,٥ مليون درهم).

وفقًا للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لعام ٢٠١٥ ، لم تكن الشركة ملزمة بتحويل ١٠٪ من أرباح الشركة إلى الاحتياطي القانوني (٢٠٢٠: ٢٠,١ مليون درهم).

مراجعة الأداء المالي في عام من عدم اليقين

أحدث جائحة كوفيد-١٩ تأثيرًا عالميًا ، وتقلصت المؤسسات المالية والاقتصادات الرئيسية في ٢٠٢٠-٢٠٢١. لم تسلم شركة الإتحاد العقارية من التأثير السلبي الذي أحدثه جائحة كوفيد-١٩ واضطرت حتماً إلى إعادة موائمة أهدافها لتقليل التكاليف المالية.

ومع ذلك ، في عام ٢٠٢١ ، واجهت الشركة للأسف عمليات احتيال وسوء سلوك وخيانة الأمانة وتزوير واختلاس أموال والعديد من الانتهاكات المالية الأخرى التي ارتكبتها إدارة الشركة.

نظرًا لحجم هذه الانتهاكات ، أجرى أعضاء مجلس الإدارة المعينون حديثًا مراجعة مالية ومحاسبية شاملة وعينوا خبيرًا في التدقيق الجنائي من أجل مراجعة المعاملات المشبوهة الرئيسية.

تضمنت النتائج الأولية لتقرير التدقيق الجنائي العديد من الانتهاكات التي ارتكبتها الإدارة السابقة والتي حدثت لأكثر من عام ؛ كل هذه النتائج أثرت سلبًا على البيانات المالية لعام ٢٠٢١.

لا يزال التحقيق جاريا ، ولم يتم تقييم مقدار الضرر النهائي بعد.

اعتبارًا من ديسمبر ٢٠٢١ فصاعدًا ، تم إنشاء برنامج طارئ لإعادة هيكلة الأعمال ويتم تنفيذه من قبل العضو المنتدب واللجنة التنفيذية والذي سيغير بشكل كبير بعض نماذج أعمال الكيان وفريق الإدارة ؛ لمواجهة التحديات وزيادة القيمة للمساهمين.

منذ ذلك الحين ، أكدت المجموعة خططها بشأن:

- النمو - دفع النمو لتحقيق كفاءات الحجم وتحسين الوضع التنافسي وزيادة قيمة المساهمين
- الأداء المالي - تحسين الأداء المالي لوحدات الأعمال لتكون متقدمة على معايير القطاع
- كفاءة التكلفة - تقليل التكلفة ورفع الكفاءة في العمليات
- تحصيل الذمم المدينة

سيكون الانضباط المالي هو محور التركيز الأساسي في عام ٢٠٢٢ ، والذي سيتيح ، إلى جانب الإيرادات السنوية المتزايدة ، للمجموعة تحسين الأداء المالي لتحقيق أرباح إيجابية قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين.

يجب علينا وقف انخفاض الربحية وتحويل الشركة إلى منظمة قادرة على تحقيق ربح كاف وتدفق نقدي حر على أساس مستدام.

يجب علينا ضمان أداء مستقر وعوائد قوية للمساهمين.

يتكون برنامج تحويل خصائص الاتحاد من ثلاث ركائز: تحول الحوكمة ، والتحول التنظيمي ، وتحول الأعمال.

مبدأ الإستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة ٢,٩٢٨ مليون درهم من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٩٠ مليون درهم ، وبالتالي تجاوزت ٥٠٪ من رأس مالها المصدر. لذلك ، بناءً على المادة ٣٠٢ من قانون الشركات الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ ، والمادة ٤ من قرار مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (RT / ٣٢) لسنة ٢٠١٩ ، يتعين على المجموعة الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية. التصويت على حل المجموعة أو مواصلة نشاطها بخطة إعادة هيكلة مناسبة خلال ٣٠ يومًا من إصدار هذه البيانات المالية الموحدة.

يلتزم فريق إدارة المجموعة بتنفيذ خطة شاملة لترشيد التكلفة لتقليل تكاليف التشغيل والنفقات العامة إلى جانب التغيير في برنامج الإدارة الذي سيخلق تأثيرًا على نموذج عمل الكيان والهيكل المالي وفريق الإدارة ، لمواجهة التحديات من أجل زيادة القيمة الشركة للمساهمين.

بالإضافة إلى ذلك ، طلبت الإدارة الحالية إجراء تدقيق جنائي من طرف ثالث لتقييم الأثر المالي لسوء الإدارة المنسوب إلى فريق الإدارة السابق.

أعدت إدارة المجموعة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة مدعومة برؤية طويلة الأجل لمدة ثلاث سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة ، وهناك احتمال كبير أن يكون لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة عملها في المستقبل المنظور.

النتائج

تم إجراء تقييم أعضاء مجلس الإدارة بالرجوع إلى الوضع الحالي للمجموعة وآفاقها ، وإستراتيجية المجموعة وتوافر التمويل ، ومدى استعداد مجلس الإدارة للمخاطر والمخاطر الرئيسية للمجموعة وكيفية إدارتها.

في ديسمبر ٢٠٢١ ، انتخب المساهمون أعضاء مجلس إدارة جددًا قاموا بدورهم بتعيين مدير إداري جديد. بعد ذلك ، تم تعيين فريق إداري تنفيذي جديد ينصب تركيزه الرئيسي على تعزيز الوظيفة الإشرافية للتدقيق الداخلي والرقابة ، وإعادة هيكلة العمليات لتحقيق منظمة أكثر رشاقة ، واستعادة الأموال المختلسة من خلال الإجراءات القانونية ؛ كل ذلك أثناء تطوير استراتيجية نمو جديدة لتوليد قيمة للمساهمين.

تواصل الشركة أيضًا إصلاح ثقافة الشركة وتجديد أخلاقيات الشركة والإفصاح عن معلومات الشركة بشكل مناسب وتعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال.

الدعاوى والمطالبات

من المحتمل أن تواجه المجموعة مجموعة متنوعة من المطالبات أو الدعاوى القضائية مع الأطراف المقابلة و / أو الأطراف الثالثة أثناء ممارسة أعمالها ، بسبب إرث الممارسات الخاطئة في الأعمال من الإدارة السابقة. فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية والمطالبات المحتملة ، هناك احتمال أن تأكيد المجموعة قد لا يتم قبوله أو أن النتيجة قد تكون مختلفة بشكل كبير عن تلك المتوقعة. نتيجة لذلك ، فإن أي حكم أو تسوية يمكن أن تؤثر بشكل كبير على أداء أعمال المجموعة.

الامتثال والسمعة

في أعقاب قضية السلوك غير اللائق الذي ارتكبته الإدارة السابقة ، أجرى الفريق تحقيقاً من طرف ثالث ، ودرس التدابير الوقائية للتكرار ، وتنفيذ هذه الإجراءات بشكل كامل ، وبالتالي بذل جهود متضافرة لاستعادة ثقة العملاء وأصحاب المصلحة.

تواصل الشركة تحسين الحوكمة وإصلاح ثقافة الشركة وتجديد أخلاقيات الشركة والإفصاح عن معلومات الشركة بشكل مناسب وتعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال.

ومع ذلك ، تنطبق قضايا الامتثال على جميع إجراءات جميع الموظفين وجميع فريق إدارة الشركة وجميع المديرين.

وفقًا لذلك ، من الصعب منع مثل هذه الحوادث تمامًا ما لم تدرك الشركة نفسها بوضوح أهمية الامتثال والحاجة إلى تحسين البيئة من أجل الالتزام الفعال به ، وكذلك ضمان أن كل موظف أو مسؤول أو مدير يفهم حقًا أهمية الامتثال و يتصرف كل يوم مع مراعاة الامتثال. في حالة عدم تحقيق الحوكمة المطلوبة بالكامل ، أو تكرار أي انتهاك للامتثال ، فإن المصداقية الاجتماعية للمجموعة والثقة في علامتها التجارية أو منتجاتها يمكن أن تتأثر بشكل كبير بأداء أعمال المجموعة.

المخاطر والتحكم

وضع مجلس الإدارة معايير ومبادئ الرقابة الداخلية في الشركة ، والتي تهدف إلى تقديم مشورة موضوعية ومستقلة وموثوقة ، فضلاً عن توفير بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلبي متطلبات مجلس الإدارة وتساهم في تعزيزها. دور مجلس الإدارة ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال واللجنة التنفيذية ، من أجل المساهمة في الأداء السليم لواجباتهم ووظائفهم ومسؤولياتهم. وتجدر الإشارة أيضًا إلى أن مسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي يحكمها الميثاق المعتمد من قبل لجنة التدقيق ومجلس الإدارة.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ محمد فردان علي الفردان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبدالوهاب الحلبي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عمر عبدالعزيز حسين خانصاحب	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي
السيد/ فرس عبدالكريم إسماعيل حسن الرماحي	عضو مجلس إدارة
السيد/ درويش عبدالله أحمد الكتبي	عضو مجلس إدارة
السيد/ رشيد أمين محمد الشريف	عضو مجلس إدارة
السيدة/ عبير محمد عمر بن حيدر	عضو مجلس إدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة

الاتحاد العقارية ش.م.ع
ص.ب.: ٢٤٦٤٩ دبي - ا.ع.م.
P.O.BOX 24649,DUBAI-U.A.E.
UNION PROPERTIES P.J.S.C.

محمد فردان علي الفردان
رئيس مجلس الإدارة

ص.ب: ٥٧١٣
أبو ظبي، الامـــارات العربية المتحدة
auh@mazars.ae
هاتف : ٥٠٣٥ ٦٦٥ ٢ ٩٧١+
www.mazars.com

مـــــزارز

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية ش.م.ع.

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي
لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة")، والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بشكل عادل، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي
لقد أجرينا تدقيقنا وفقًا لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في فقرة مسؤوليات المدقق عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقًا لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين، الى جانب المتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

التأكيد على الأمور

- **عدم اليقين الجوهري المتعلق بالاستمرارية**

نلفت الانتباه إلى الإيضاح (٣٢) من هذه البيانات المالية الموحدة، والتي تنص على أن الخسائر المتراكمة للمجموعة بلغت ٢,٩٢٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، والتي تتجاوز ٥٠٪ من رأس مالها المصدر. لذلك، بناءً على المادة ٣٠٢ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، والمادة ٤ من قرار مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (٣٢ / RT) لعام ٢٠١٩، يتعين على المجموعة الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية التصويت على حل المجموعة أو مواصلة نشاطها بخطة إعادة هيكلة مناسبة خلال ٣٠ يومًا من إصدار هذه البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، فقد أعدت الإدارة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة وهي واثقة من أن المساهمين سيوافقون على الخطط لمواصلة عملياتها في المستقبل المنظور. على هذا الأساس، تم إعداد البيانات المالية الموحدة على افتراض الاستمرارية.

- **تثمين العقارات الاستثمارية**

خلال السنوات الماضية، أجرت المجموعة مراجعة كاملة للمخطط الرئيسي لمدينة دبي موتورسيتي وقدمت طلبًا رسميًا إلى السلطات التنظيمية المعنية لإصدار خطط المودة المنقحة مع تعديل المساحات الإجمالية ("GFA's"). علاوة على ذلك، ووفقًا لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، عينت المجموعة مساحين مستقلين معتمدين لإجراء مسح تفصيلي للبنك العقاري بأكمله في مدينة دبي موتورسيتي. بناءً على تقارير المساح الرسمية من طرف ثالث، حصلت المجموعة على شهادة من دبي لاند للحصول على تعديل المساحات الإجمالية GFA إضافية وبعد ذلك حصلت أيضًا على الموافقة على دراسة تأثير حركة المرور من هيئة الطرق والمواصلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. بناءً على تقارير المساح والتقييم والموافقات الواردة من الخبراء والهيئات، واصلت الإدارة إدراج إجمالي الناتج المحلي الإضافي بقيمة ٦٧٧ مليون درهم في تقييم البنك العقاري موتورسيتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٢٤٩ مليون درهم).

لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بالأمور المذكورة أعلاه.

مـــــزارز

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية ش.م.ع (تابع)

نهج التدقيق لدينا

ملخص

أمور التدقيق الرئيسية

- تقييم العقارات الاستثمارية.

- اضمحلال قيمة الذمم والمحتجزات المدينة التجارية.

- قروض بفوائد.

كجزء من تصميم تدقيقنا، نقوم بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. نظرنا في المكان الذي أصدرت فيه الإدارة أحكامًا غير موضوعية؛ على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي تضمنت وضع افتراضات والنظر في الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها.

كما هو الحال في جميع عمليات التدقيق التي قمنا بها، فقد تناولنا أيضًا مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك، من بين أمور أخرى، النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل خطر التحريف الجوهري بسبب الاحتيال. لقد صممنا نطاق تدقيقنا من أجل أداء عمل كافٍ لتمكيننا من إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، مع مراعاة هيكل المجموعة، والعمليات والضوابط المحاسبية، ومجال عمل المجموعة.

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأيًا منفصلاً حول هذه الأمور.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية ش.م.ع (تابع)

نهج التدقيق لدينا (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف عالج تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات الاستثمارية

سجلت المجموعة خسارة تقييمية قدرها ١,١٠٩ مليون درهم فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية والتي تمثل ٤٧٪ من إجمالي الخسارة الشاملة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية من قبلنا كأمر تدقيق رئيسي بسبب حكم هام في تحديد المدخلات المستخدمة في التقييم.

تُدرج العقارات الاستثمارية للمجموعة بالقيمة العادلة على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيم مستقل ومعتمد. اعتمد التقييم على بعض التقديرات الرئيسية التي تتطلب أحكامًا هامة، بما في ذلك معدلات الخصم والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، والتي تتأثر بقوى السوق السائدة وخصائص محددة مثل عائد الدخل ومعدل النمو.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:

أ) قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المُقيم من خلال تقييم المؤهلات والخبرة والسمعة للمقيم؛

ب) قمنا بإجراء استفسارات ومراجعة المقيم لفهم أحكامهم وتقديراتهم. لقد تحدينا في تقديراتهم وأحكامهم بما في ذلك معدلات الخصم والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة؛

ج) لقد قمنا أيضًا بإجراء استفسارات مع فريق إدارة المشروع بالمجموعة لفهم المعايير المستخدمة من قبل المقيم في تقييم الأراضي المتعلقة بشكل أساسي لمنطقة دبي موتورسيتي.

د) قمنا بتقييم مدى ملائمة ومنهجية التقييم بناءً على طبيعة وظروف العقار، والافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة في التقييم من خلال المقارنة مع بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. قمنا بإشراك فريقنا الفني للمساعدة في التقييم عند الاقتضاء.

هـ) تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في إيضاح رقم (١١) حول البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية ش.م.ع (تابع)

نهج التدقيق لدينا (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف عالج تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية

اضمحلال قيمة الذمم والمحتجزات المدينة التجارية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كان لدى المجموعة رصيد ذمم ومحتجزات مدينة تجارية بمبلغ ٣٣٨ مليون درهم وسجل انخفاض في القيمة / خسائر ائتمانية متوقعة مقابل ١١٧ مليون درهم.

أجرت الإدارة تقييمًا لإمكانية استرداد الذمم والمحتجزات المدينة التجارية للمجموعة لتحديد ما إذا كانت أي منها قد انخفضت قيمتها. اعتمدت المجموعة بالفعل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، الأدوات المالية (المعيار الدولي للتقارير المالية ٩) اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨، والذي يوفر إرشادات محددة في هذا المجال من مخصصات خسائر انخفاض القيمة.

لقد اعتبرنا هذا أمر تدقيق رئيسي نظرًا للحكم الهام المطلوب في تحديد إمكانية استرداد الذمم المدينة التجارية والاحتفاظ بها والتعديلات المادية المحتملة الناتجة عنها والتي قد تؤثر على المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وما نتج عنها من تقرير عند نهاية السنة.

تم احتساب مخصص خسارة الذمم والمحتجزات المدينة التجارية بالرجوع إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة التجارية المعدلة من خلال المعلومات التطلعية بما يتماشى مع المتطلبات والتوجيهات الواردة في إرشادات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. نتيجة للتقييم الذي تم إجراؤه، سجلت الإدارة مخصص خسارة إضافي / خسارة ائتمانية متوقعة قدرها ١٨ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ديسمبر ٢٠٢١، لمنح مخصص خسارة إجمالي / خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ١١٧ مليون درهم كما في ذلك التاريخ.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:

أ) الموافقة على القائمة التفصيلية لمخصص الخسارة المعترف به على الذمم المدينة التجارية في الأرصدة التجريبية للمجموعة؛

ب) اختبرنا كيفية احتساب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للمخصص على أساس مدى الحياة، وكيف تمت مقارنته بالإرشادات الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩. قمنا أيضًا باختبار الدقة الحسابية للحسابات؛

ج) اختبار تجربة السداد التاريخية المستخدمة كنقطة انطلاق لإعادة حساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة؛

د) تقييم مدى ملائمة التعديلات للمعلومات التطلعية للأرصدة التاريخية ومعدلات الخسارة وغيرها من المعلومات، بما في ذلك الموافقة على المستندات الداعمة على أساس العينة؛

هـ) تقييم مدى اكتمال ودقة البيانات المستخدمة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الاستبعاد المناسب للأرصدة التي تم تقييمها بشكل فردي؛

و) تقييم ما إذا كانت القيمة الزمنية للنقود قد تم أخذها في الاعتبار في نموذج اضمحلال خسارة الائتمان المتوقعة وفحص الدقة الحسابية والحسابات؛

ز) تقييم مدى ملائمة الافتراضات والأحكام المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير قيمة الرصيد القابل للاسترداد.

ح) تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في الإيضاح (١٧ و ٣١) من البيانات المالية الموحدة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

مـــــزارز

ص.ب: ٥٧١٣
أبو ظبي، الامـــارات العربية المتحدة
auh@mazars.ae
هاتف : ٥٠٣٥ ٦٦٥ ٢ ٩٧١+
www.mazars.com

أمور التدقيق الرئيسية
قروض بفوائد

تبلغ القروض التي تحمل فوائد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٩٩٢ مليون درهم كما هو موضح في الإيضاح (٢٤ و ٢٨) في البيانات المالية الموحدة، والتي تمثل ٤٣٪ من إجمالي المطلوبات، وتبلغ التزامات السداد لعام ٢٠٢٢ ٦٨٣ مليون درهم، بما في ذلك أي الالتزامات المستحقة الدفع عند الطلب. يعد الالتزام بتعهدات التمويل ومراقبة وضع السيولة هي جوانب مهمة للتدقيق حيث يمكن أن تؤثر على قدرة المجموعة على سداد التزاماتها.

أعدت المجموعة توقعات للتدفقات النقدية التي تتضمن أحكامًا وتقديرات بناءً على مدخلات الإدارة للمتغيرات الرئيسية وظروف السوق بما في ذلك الظروف الاقتصادية المستقبلية وزيادة المنافسة. تم تحديد توقعات التدفق النقدي باستخدام تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بناءً على الدخل والمصروفات المتوقعة للأعمال واحتياجات رأس المال العامل.

كيف عالج تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:

أ) تقييم الافتراضات المطبقة من قبل الإدارة للامتثال لجميع التعهدات ومراقبة توقعات السيولة، وكذلك تحليل الحساسية الذي تم إعداده؛

ب) إجراء تقييم بأثر رجعي للامتثال للعهود السابقة وتوقعات السيولة؛

ج) تقييم توقعات التدفقات النقدية المستقبلية للإدارة، والعملية التي تم إعدادها من خلالها، واختبار الافتراضات الأساسية مثل التدفق النقدي المتوقع من تأجير العقارات والمبيعات والتدفقات النقدية الخارجة من النفقات الرأسمالية ومصروفات التشغيل؛

د) اختبار المدخلات والافتراضات المستخدمة في توقعات التدفق النقدي مقابل الأداء التاريخي والمؤشرات الاقتصادية والصناعية والخطط الإستراتيجية للمجموعة.

ه) القيام بإجراءات جوهرية أخرى؛ و

و) تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في الإيضاح (٢٤ و٢٨) من البيانات المالية الموحدة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

معلومات أخرى

تتضمن المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولا نعبر عن أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، أخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو يبدو أنها كذلك. إذا استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. ليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية ش.م.ع (تابع)

مسؤوليات الإدارة وأولئك المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة
تعد الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وبما يتوافق مع الأحكام المعمول بها في النظام الأساسي للشركة / عقد التأسيس والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، ولهذه الغاية. الرقابة الداخلية كما ترى الإدارة ضرورية للتمكين من إعداد البيانات المالية الموحدة الخالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

وخلال إعداد البيانات المالية الموحدة، تعد الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرارية في العمل التجاري، والإفصاح، حسبما يكون قابلاً للتطبيق، عن أمور مرتبطة بالاستمرارية في العمل التجاري واستخدام أساس المحاسبة استناداً للاستمرارية في العمل التجاري ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو لا يكون لديها بديل واقعي، سوى القيام بذلك.

يعد أولئك المسؤولون عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على عملية التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة
تنطوي أهدافنا على الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً بسبب الاحتيال أو الخطأ، وعن إصدار تقرير مدقق حسابات يشتمل على رأينا. يمثل التأكيد المعقول درجة عالية من التأكيد، لكنه لا يشكل ضماناً بأن التدقيق المنفذ طبقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكشف دائماً عن خطأ جوهري عند وجوده. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن عملية احتيال أو ارتكاب خطأ، ويتم اعتبارها أخطاءً جوهرية، إذا كان من الممكن توقع تأثيرها بشكل فردي أو إجمالي على قرارات اقتصادية يتم اتخاذها من قبل مستخدمين استناداً لهذه البيانات المالية الموحدة.

وكجزء من عملية التدقيق طبقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بإبداء رأي مهني مع المحافظة على وجود شكوك مهنية خلال عملية التدقيق. نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً بسبب الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق كاستجابة لتلك المخاطر، والحصول على إثباتات تدقيق تعد كافية وملائمة لتوفير أساس للرأي الذي نبديه. تعد المخاطر الناجمة عن عدم الكشف عن أخطاء جوهرية تنتج عن عملية احتيال مرتفعة أكثر من تلك التي تنتج عن ارتكاب خطأ، حيث قد تنطوي عملية الاحتيال على تواطئ أو تزوير أو إهمال متعمد أو اختلاس أو تجاوز للضوابط الرقابية الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، ولغرض إبداء رأي حول فعالية النظام الإداري والمالي للمجموعة وأنظمة المراجعة الداخلية وفقًا لمتطلبات المادة رقم ٧١ من البند ٢ من قرار رئيس الهيئة رقم ٣ لسنة ٢٠٢٠.

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة.

مـــــزارز

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية ش.م.ع (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- التوصل لاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس المحاسبة استناداً للاستمرارية في العمل التجاري، واستناداً لإثباتات التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كانت هناك شكوك جوهرية مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تؤدي لظهور شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرارية في العمل التجاري. إذا قمنا بإبداء استنتاج حول وجود شكوك جوهرية، فإنه يجب علينا لفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات من جانبنا بخصوص الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة أو إذا كانت هذه الإفصاحات غير ملائمة، فإننا نقوم بتعديل رأينا. تستند الاستنتاجات التي نقوم بإبدائها إلى إثباتات تدقيق تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات من جانبنا. مع ذلك، قد تؤدي أحداث أو ظروف مستقبلية لقيام المجموعة بالتوقف عن الاستمرارية في العمل التجاري.

- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تمثل البيانات المالية الموحدة المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تؤدي لعرضها بشكل عادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء تدقيق المجموعة. نحن لا نزال مسؤولين وحدنا عن رأي التدقيق الخاص بنا.

تواصلنا مع أولئك المسؤولين عن الحوكمة بما يتعلق، من بين مسائل أخرى، بنطاق التدقيق المخطط له وتوقيت التدقيق واستنتاجات التدقيق الهامة، بما في ذلك اي عيوب ذات أثر هام في ضوابط الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بيانًا يفيد بأننا امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، والتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة عند الاقتضاء.

من بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، يتم تحدد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور تدقيق رئيسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه المسألة أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه لا ينبغي الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا لأن التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة لمثل هذا الافصاح.

مـــــزارز

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية ش.م.ع (تابع)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقًا لما يقتضيه القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥، فإننا نفيد بما يلي:

١. حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات الضرورية لأغراض تدقيقنا.

٢. إن البيانات المالية الموحدة قد تم تحضيرها وامتثالها من كافة النواحي الجوهرية للأحكام المعمول بها من القانون الفدرالي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥. والنظام الأساسي / عقد التأسيس للشركة؛

٣. المجموعة قامت بالاحتفاظ بسجلات محاسبية ملائمة.

٤. المعلومات المالية الموحدة المتضمنة في تقرير المدير متطابقة مع سجلات حسابات المجموعة.

٥. تفصح الإيضاحات (١٣ و١٤) عن استثمار المجموعة في الأسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛

٦. الإيضاح (١٨) يفصح عن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة والشروط التي أجريت بموجبها؛

٧. استنادًا إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا وعلى حد علمنا واعتقادنا، لم يلفت انتباهنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن الشركة قد انتهكت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أيًا من الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو نظامها / عقد التأسيس والتي من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٨. إيضاح (٣٥) يفصح عن المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

علاوة على ذلك، ووفقًا لما تقتضيه المادة ٧١ من البند ٢ من قرار رئيس الهيئة رقم ٣ لسنة ٢٠٢٠ بشأن اعتماد دليل الحوكمة للشركات المساهمة العامة، فإننا نبدي رأينا بأن الأنظمة الإدارية والمالية غير فعالة وغير مناسبة لحسن سير أعمال المجموعة والمحافظة على أموالها للأسباب التالية:

١. منح مجلس الإدارة التوكيل الكامل في جميع الأمور المتعلقة بالوظيفة الإدارية والمالية للمدير العام للمجموعة؛
و
٢. لم نتيح الوصول إلى وظائف التدقيق الداخلي الرسمية ولم نتلق أي تقارير صادرة عن وظائف التدقيق الداخلي.

عن: مـــــزارز
محاسبون قانونيون ذ.م.م (أبو ظبي فرع ١)

مـــزارز mazars
محاسبون قانونيون ذ.م.م
CHARTERED ACCOUNTANTS L.L.C
Abu Dhabi br. فرع أبو ظبي

إعداد: جعفر روباوله
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ٨٥٢

أبو ظبي،
٢٥ مارس ٢٠٢٢

	إيضاحات	**٢٠٢١** **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الإيرادات من العقود مع العملاء	٥	**٣٩٨,٦٩٩**	٣٧٥,٨٦٦
صافي الخسارة من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤	**(١٤٩,٢٨٢)**	(٤٣,٩٢٣)
الخسارة عند إستبعاد شركة تابعة	١٣	**-**	(٢٣٤,٥٢٤)
مكاسب من فقدان السيطرة على شركة تابعة	٨	**٣٥٢,٤٠١**	-
حصة من نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٣	**(٢,٩٥٥)**	(١,٤٦٣)
صافي (خسارة)/ أرباح التقييم العادل للإستثمارات العقارية	١١	**(١,١٠٩,٣٠٢)**	٧٤٣,٥٤٩
الأرباح / (الخسارة) من بيع عقارات استثمارية	١١	**١٠,٨٣٤**	(٩٠,٤٩٤)
إيرادات التمويل		**٢,٠١٧**	٢,٦٥٥
إيرادات اخرى	٧	**٧٠,٨٩٠**	٥٨,٧٤٨
التكاليف المباشرة	٥	**(٣٣٠,٨٦٧)**	(٣٦١,٦٩٩)
مصاريف إدارية وعمومية	٦	**(١٣٣,٠٢٠)**	(١٢٧,٦١٢)
التكاليف المالية	١٠، ٢٤ و ٢٨	**(٧٦,١٧٠)**	(١٢٠,١١٩)
(خسارة) / أرباح للسنة		**(٩٦٦,٧٥٥)**	٢٠٠,٩٨٤
الدخل الشامل الآخر			
الدخل الشامل الآخر الذي يمكن إعادة تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة			
فروق الصرف على تحويل العمليات الأجنبية	١٣	**-**	(١٥,٥٠٨)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر		**-**	(١٥,٥٠٨)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة		**(٩٦٦,٧٥٥)**	١٨٥,٤٧٦
ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)	٢٣	**(٠,٢٢٥)**	٠,٠٤٧

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المُوَحَّدة.
أُدرج تقرير المدقق المستقل في الصفحات من ٤ إلى ١١.

	إيضاحات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
ممتلكات، منشآت ومعدات	٩	٣١٢,٦٣٥	٣٤٨,٠٧٦
أصول حق الإستخدام	١٠	٢١,٦٩٤	٢٦,٣٧١
إستثمارات عقارية	١١	٣,٢٦٠,٧٢٦	٤,٦١٢,٧٤٤
عقارات لغرض التطوير	١٢	٧,٥٠٤	٧,٥٠٤
استثمار في شركات شقيقة	١٣	٨٤,٤١٣	٨٧,٣٦٨
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤	-	١١٤,٦٠٨
الذمم المدينة غير المتداولة	١٥	٤,٣٠١	٣٣,١٩٤
إجمالي الأصول غير المتداولة		٣,٦٩١,٢٧٣	٥,٢٢٩,٨٦٥
الاصول المتداولة			
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤	٧٥٦	٣٧,٢٧٦
المخزون	١٢	٤,٧٣٢	٧,٩١٣
أصول العقود	١٦	٣٥,٢٦٣	٢١٨,٨٦٤
ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى	١٧	٤٢٥,١٤٦	٣٩٤,٨٨٨
مستحقات من أطراف ذات علاقة	١٨	-	٧,٦٤٨
النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك	١٩	٦٥,٧٩٧	٤٥,٤٠٠
إجمالي الأصول المتداولة		٥٣١,٦٩٤	٧١١,٩٨٩
إجمالي الأصول		٤,٢٢٢,٩٦٧	٥,٩٤١,٨٥٤
حقوق الملكية والخصوم			
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
الاحتياطي القانوني	٢١	٣٥٢,٩٧٨	٣٥٢,٩٧٨
فائض إعادة تقييم الأصول	٢١	٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩
الخسائر المتراكمة		(٢,٩٢٧,٨٢٨)	(١,٩٦١,٠٧٣)
إجمالي حقوق الملكية		١,٩٢٧,٣٧٩	٢,٨٩٤,١٣٤
خصوم غير متداولة			
قروض بنكية – غير متداول	٢٤	٣٠٩,٢٤٦	٤٦٣,٠٥٦
إلتزامات العقود	٢٥	٨,١١٨	٨,١١٨
إلتزامات عقود الإيجار	١٠	١٧,٨١٣	٢٠,٣٣٣
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٢٦	٢٩,١٤٤	٣٢,٩٣٥
إجمالي الخصوم غير المتداولة		٣٦٤,٣٢١	٥٢٤,٤٤٢
الخصوم الحالية			
ذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى	٢٧	١,١٩٣,٥٤٦	١,٢٣٧,٠١٠
إلتزمات العقود	٢٥	٥٠,١٨٨	٨٨,٦٩٢
إلتزامات عقود الإيجار	١٠	٤,٤٥٣	٥,٠٨٤
السحب على المكشوف من البنوك	٢٨	١١٣,٦٧٠	١٩٢,٢٣٥
قروض بنكية - متداول	٢٤	٥٦٩,٤١٠	١,٠٠٠,٢٥٧
إجمالي الخصوم الحالية		١,٩٣١,٢٦٧	٢,٥٢٣,٢٧٨
اجمالي الخصوم		٢,٢٩٥,٥٨٨	٣,٠٤٧,٧٢٠
إجمالي حقوق المساهمين والخصوم		٤,٢٢٢,٩٦٧	٥,٩٤١,٨٥٤

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٢

....

رئيس مجلس الإدارة عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المُوَحَّدة.
أُدرج تقرير المدقق المستقل في الصفحات من ٤ إلى ١١.

	إيضاحات	٢٠٢١	٢٠٢٠
		ألف درهم	ألف درهم
الأنشطة التشغيلية			
(الخسارة) / الربح للسنة		**(٩٦٦,٧٥٥)**	٢٠٠,٩٨٤
تعديلات:			
استهلاك ممتلكات، منشآت ومعدات	٩	**٧,٩٦١**	١٢,٣٥٩
إستهلاك أصول حق الإستخدام	١٠	**٤,٦٧٧**	٤,٦٧٧
(الربح)/ الخسارة من بيع إستثمارات عقارية	٤,١١	**(١٠,٨٣٤)**	٩٠,٤٩٤
الخسارة / (الربح) التقييم العادل للإستثمارات العقارية	١١	**١,١٠٩,٣٠٢**	(٧٤٣,٥٤٩)
حصة من نتائج الاستثمارات المحتسبة بطريقة حقوق الملكية	١٣	**٢,٩٥٥**	١,٤٦٣
إنخفاض في قيمة ممتلكات، منشآت ومعدات		**٢٦,٤٧٦**	-
مخصص خسارة الائتمان المتوقعة	٣١	**١٧,٩٩٩**	٧,٩٩١
الربح من مبيع ممتلكات، منشآت ومعدات	٨	**(٧,٠٩٥)**	-
(الربح) / الخسارة في الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤	**(٥,٣٦١)**	٤٣,٩٢٣
إنخفاض في قيمة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		**١٥٤,٦٤٣**	-
خسارة من استبعاد شركة زميلة	١٣	**-**	٢٣٤,٥٢٤
أرباح من فقدان السيطرة على شركة تابعة	٨	**(٣٥٢,٤٠١)**	-
إيرادات التمويل		**٢,٠١٧**	(٢,٦٥٥)
تكاليف تمويل		**٧٦,١٧٠**	١٢٠,١١٩
التدفقات النقدية التشغيلية قبل تغيير رأس المال العامل		**٥٩,٧٥٤**	(٢٩,٦٧٠)
تغيير في المخزون		**٣,١٨١**	(٢,٩٠٨)
التغيير في أصول العقود		**١٩,٧٧٧**	١٤,٩٦٨
التغيير في الذمم المدينة التجارية والأخرى		**(٢٨,٤٢٥)**	(٨,١٩١)
التغيير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة		**٧,٦٤٨**	١١,٨٧٠
التغير في إلتزامات غير متداولة		**-**	١٦,٣٠٩
التغير في الذمم التجارية وأرصدة دائنة أخرى وإلتزامات العقود		**(١٥٧,٧٨٦)**	(٢١,٤٧٨)
التغير في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (صافي)		**٢,٤٧٤**	(١,١٣٩)
صافي النقد المستخدم من الأنشطة التشغيلية		**(٩٣,٣٧٧)**	(٢٠,٢٣٩)
نشاطات إستثمارية			
المشتريات في الممتلكات والمنشآت والمعدات	٩	**(١٠,١٢٧)**	(١٢,٣٥٩)
المتحصلات من/ استثمارات في أدوات مالية بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة ، صافي	١٤	**١,٨٤٦**	٢,٩١٨
المتحصلات من مبيع ممتلكات، منشآت ومعدات		**١٠,٠٥٩**	-
المتحصلات من بيع إستثمارات عقارية		**٢٥٠,٧١٧**	٧٨,٠٢٢
المتحصلات من استبعاد استثمار في شركة زميلة		**-**	١٢٥,٥١٨
الفوائد المقبوضة		**(٢,٠١٧)**	٢,٦٥٥
تغيير في الودائع البنكية		**(١٤٩)**	(٥,٥٧٣)
صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية		**٢٥٠,٣٢٩**	١٩١,١٨١
الأنشطة التمويلية			
الاستفادة من القروض المصرفية	٢٤	**٧٣,٥١٣**	٤٧,٦٩٧
سداد القروض المصرفية	٢٤	**(١٧١,٥٦٤)**	(١٠٢,٦٨٨)
دفعات إلتزامات الايجار	١٠	**(٤,٧٢١)**	(٨,٧٤٦)
الفائدة المدفوعة		**(٢٩,٥٠٩)**	(٣٢,٠٧٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(١٣٢,٢٨١)**	(٩٥,٨١٢)
صافي الانخفاض في النقد والنقد المعادل		**٢٤,٦٧١**	٧٥,١٣٠
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		**(١٧٢,٧٦٥)**	(٢٤٧,٨٩٥)
حركة السحب على المكشوف بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة		**٨٧,٧٢٠**	-
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	١٩	**(٦٠,٣٧٤)**	(١٧٢,٧٦٥)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المُوَحَّدة.
أُدرِج تقرير المدقق المستقل في الصفحات من ٤ إلى ١١.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المُوَحَّد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	رأس المال ألف درهم	الإحتياطي القانوني ألف درهم	إحتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	فائض إعادة تقييم الأصول ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٣٢,٨٨٠	١٥,٥٠٨	٢١٢,٦٨٩	(٢,١٤١,٩٥٩)	٢,٧٠٨,٦٥٨
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	(١٥,٥٠٨)	-	٢٠٠,٩٨٤	١٨٥,٤٧٦
حركات حقوق الملكية الأخرى						
التحويل إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢١)	-	٢٠,٠٩٨	-	-	(٢٠,٠٩٨)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٤,٢٨٩,٥٤٠**	**٣٥٢,٩٧٨**	**-**	**٢١٢,٦٨٩**	**(١,٩٦١,٠٧٣)**	**٢,٨٩٤,١٣٤**
في ١ يناير ٢٠٢١	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	-	٢١٢,٦٨٩	(١,٩٦١,٠٧٣)	٢,٨٩٤,١٣٤
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	-	-	(٩٦٦,٧٥٥)	(٩٦٦,٧٥٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٤,٢٨٩,٥٤٠**	**٣٥٢,٩٧٨**	**-**	**٢١٢,٦٨٩**	**(٢,٩٢٧,٨٢٨)**	**١,٩٢٧,٣٧٩**

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المُوَحَّدة.
أُدرج تقرير المدقق المستقل في الصفحات من ٤ إلى ١١.

١- الوضع القانوني والأنشطة الأساسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية المساهمة العامة ("الشركة") في ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة وفقاً للمرسوم الوزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. العنوان المسجل للشركة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة .

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إستثمار وتطوير العقارات، إدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، التعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والإستثمار في المنشآت الأخرى كما هو مبين في إيضاح ٢-٤.

يُشار إلى الشركة والشركات التابعة لها على النحو المبين في إيضاح ٢-٤ مجتمعين باسم "المجموعة".

٢- أساس الإعداد

٢-١ بيان الامتثال

أُعِدت البيانات المالية المُوَحَّدة للمجموعة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) ومتطلبات قانون دولة الإمارات العربية المتحدة الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

٢-٢ أساس القياس

أُعِدت البيانات المالية المُوَحَّدة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأراضي ضمن الممتلكات ،المنشآت والمعدات والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والمقاسة بالقيمة العادلة.

٢-٣ معلومات المقارنة

توفر البيانات المالية المُوَحَّدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. بالإضافة إلى ذلك، تقدم المجموعة بيانًا إضافيًا للمركز المالي في بداية الفترة السابقة في حالة وجود تطبيق بأثر رجعي لسياسة محاسبية أو إعادة صياغة بأثر رجعي أو إعادة تصنيف للبنود في البيانات المالية المُوَحَّدة.

٢- أساس الإعداد (تابع)

٢-٤ أساس التوحيد

تشتمل هذه البيانات المالية المُوَحَّدة على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، كما هو مبين أدناه:

الكيان	مكان التأسيس	الملكية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة			
الخليج الميكانيكي لصناعة التكييف والصوت (جمامكو) ذ م م	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	أعمال التكييف المركزي، متطلبات التصنيع، معدات مكافحة الحريق
جمامكو للتجارة ذ م م	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	تجارة معدات مكافحة الحرائق والحماية، تجارة التكييفات، المضخات، المحركات، الصمامات وقطع الغيار، تجارة سخانات المياه وتجارة متطلبات معدات الإضاءة
جمامكو السعودية ذ م م	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	أعمال التكييف المركزي، متطلبات التصنيع، معدات مكافحة الحريق
سيرفيو ذ م م	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	إدارة المرافق، الأمان، أعمال الكهروميكانيكا والسباكة وخدمات إدارة الطاقة
دبي أوتودروم ذ م م	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	البناء، تقديم خدمات الاستشارة والإدارة لجميع ممرات السباقات وعمليات التطوير ذات الصلة لجميع أنواع سباقات السيارات
ذا فيت أوت ذ م م	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	التصميم والديكور الداخلي
الاتحاد القابضة	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الاستثمارات في الأسهم
يو بي بي كابيتال للاستثمارات ذ م م	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الاستثمارات في الأسهم
الاتحاد مول	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	خدمات إدارة المرافق
يو بي بي للاستثمارات ذ م م	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الاستثمارات في الأسهم
الإتحاد للتعليم	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الاستثمار في التعليم وإدارته
يو بي بي الدولية للاستثمارات ذ م م	الامارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الاستثمارات في الأسهم
الشركات التابعة			
استثمار العقارات ذ م م	الامارات العربية المتحدة	٣٠٪	الاستثمار في العقارات وتطويرها وأنشطة التطوير المتعلقة بها

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الكيانات الخاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها عندما تتعرض أو لديها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها مع تمتعها بالقدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. يتم تضمين البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المُوَحَّدة من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ انتهاء السيطرة.

٢- أساس الإعداد (تابع)

٢-٤ أساس التوحيد (تابع)

المعاملات المستبعدة عند التوحيد
تُحذف الأرصدة والمعاملات داخل المجموعة وأي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة بالكامل عند إعداد هذه البيانات المالية المُوَحَّدة.

٢-٥ العملة الوظيفية وعملة العرض
عُرضت البيانات المالية المُوَحَّدة بالدرهم الإماراتي وهي عملة المجموعة الوظيفية. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف ("ألف درهم إماراتي") ، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-٦ استخدام التقديرات والأحكام
عند إعداد هذه البيانات المالية المُوَحَّدة، قامت الإدارة بإصدار أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والخصوم والإيرادات والمصروفات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بمراجعات التقديرات مستقبليا.

بصفة خاصة، تم توضيح المعلومات حول المجالات الهامة للتقديرات غير المؤكدة والأحكام الحاسمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي تتمتع بالتأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المُوَحَّدة في الإيضاح ٣٢.

٢-٧ قياس القيمة العادلة
تقيس المجموعة بعض الأدوات المالية مثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبعض الموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأراضي ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

تُعد القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الخصوم؛ أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو المطلوب.

ويجب أن يتيسر للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو الأكثر فائدة.

تُقاس القيمة العادلة للأصل أو الخصوم باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الخصوم، مع فرضية عمل المشاركين في السوق وفقًا لمصلحتهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية مستخدماً الأصل على الوجه الأفضل له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتلائم والظروف التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تُصنف جميع الموجودات والخصوم التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المُوَحَّدة ضمن تسلسل القيمة العادلة الهرمي، كما وفق الموضح تالياً، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

٢- أساس الإعداد (تابع)

٢-٧ قياس القيمة العادلة (تابع)

- المستوى ١: أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو إلتزامات مماثلة.
- المستوى ٢: تقنيات التقييم التي يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من حيث المدخلات ذات المستوى الأدنى ذات الأهمية بالنسبة لقياس القيمة العادلة.
- المستوى ٣: تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة

إذا أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للموجودات أو الخصوم في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يصنف قياس القيمة العادلة بكامله في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية بالنسبة للقياس بأكمله.

بالنسبة للموجودات والخصوم المعترف بها في البيانات المالية المُوَحَّدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة بالنسبة للقيمة العادلة قياس القيمة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تتمتع المجموعة بإطار رقابي راسخ فيما يتعلق بقياس القيم العادلة.

يتضمن ذلك فريق الإدارة الذي يتحمل المسؤولية الشاملة عن الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ للقيمة العادلة. يراجع فريق الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وتعديلات التقييم.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات. في حالة استخدام طرف ثالث لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع المُثمن تقنيات ومدخلات التقييم لاستخدامها وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج باستيفاء هذه التقييمات لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينبغي فيه تصنيف هذه التقييمات.

٢-٨ الالتزامات المالية

بلغت قروض وتسهيلات المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغاً وقدره ٩٩٢,٤ مليون درهم (٨٧٨,٧ مليون درهم من القروض المصرفية و ١١٣,٧ مليون درهم للسحب على المكشوف من البنوك). بالإضافة على ذلك، لدى المجموعة صافي خصوم متداولة بمبلغ ١,٣٩٩,٦مليون درهم كما في تاريخ التقرير.

لقد قامت الإدارة بتحليل مركز السيولة للمجموعة على مدى ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير. استنادًا إلى التسهيلات التمويلية المتاحة للمجموعة، لم تحدد التدفقات النقدية المتوقعة من العمليات، وآجال استحقاق القروض التعاقدية، وتكاليف خدمة الدين، والنفقات الرأسمالية المقدرة والملزمة، وإدارة الاستثمارات السائلة شكوكًا جوهرية قد تثير شكوكًا كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة أو للوفاء بالتزاماتها المستقبلية.

وقد راجع مجلس الإدارة توقعات التدفقات النقدية للمجموعة وخلص إلى أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في المستقبل المنظور.

٣- السياسات المحاسبية الهامة

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تعني الشركات الزميلة تلك الكيانات التي تحتفظ المجموعة عليها بتأثير جوهري. يُقصد بالتأثير الجوهري القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليس السيطرة أو التحكم المشترك في تلك السياسات.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تابع)
المشروع المشترك هو نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي أصول المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقديًا للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف المشتركة في السيطرة.

تتماثل الاعتبارات التي يتم إجراؤها عند تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة مع تلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تُثبت الاستثمارات في شركة زميلة أو مشروع مشترك مبدئيًا بالتكلفة. تُعدل القيمة الدفترية للاستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يُختبر انخفاض القيمة بشكل منفصل.

يعكس بيان الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. تُستبعد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة أو المشروع المشترك إلى حد الحصة في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك.

يظهر إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة والمشروع المشترك في صدارة بيان الربح أو الخسارة المجمع خارج ربح التشغيل ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والمصالح غير المسيطرة في فروع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

أُعِدت البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

عقب تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض في استثماراتها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. في تاريخ كل تقرير، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أنه الفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمته الدفترية، ومن ثم الاعتراف بالخسارة ضمن "حصة أرباح الشركات الزميلة والمشروع المشترك" في بيان الربح أو الخسارة المُوَحَّد.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وعائدات البيع في الربح أو الخسارة.

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول
تعرض المجموعة الموجودات والخصوم في بيان المركز المالي المُوَحَّد بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يكون الأصل متداولاً عندما يكون:

- من المتوقع تحققه أو يعتزم بيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- من المتوقع تحققه في غضون اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير؛ أو
- نقدا أو ما يعادله نقدا ما لم يحد من مبادلة الخصوم أو استخدامها لتسوية الالتزامات لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد الفترة المشمولة بالتقرير

تُصنف جميع الأصول الأخرى على أنها غير متداولة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول (تابع)

تكون الالتزامات متداولة عندما:

- من المتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ به بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- تستحق التسوية خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الخصوم لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير

تصنف المجموعة جميع الإلتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

الإيرادات من العقود مع العملاء
تعمل المجموعة في مجال تطوير وبيع وتأجير العقارات وكذلك تشارك في أنشطة التصنيع والتعاقد والتجارة والخدمات. يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عند تحويل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات إيراداتها، لأنها تتحكم عادةً في السلع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تم توضيح الإفصاحات عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في إيضاح ٣١.

أنشطة التداول
يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل، بشكل عام عند تسليم البضائع. تُعد فترة الائتمان العادية هي ٣٠ إلى ٩٠ يومًا عند التسليم.

أنشطة المقاولات
يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وكذلك من الهندسة المعمارية الداخلية بمرور الوقت باستخدام طريقة الإدخال (إيضاح ٣) لقياس التقدم نحو الرضا الكامل للخدمة، حيث يتلقى العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي تقدمها المجموعة.

تنظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعود أخرى في العقود هي التزامات أداء منفصلة يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها (على سبيل المثال، التسليم ، التركيب، الضمانات، إلخ). عند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار المقابل المتغير، ووجود مكونات تمويلية هامة، والمقابل غير النقدي، والمقابل المستحق الدفع للعميل (إن وجد).

الإعتبار المتغير
إذا كان المقابل في العقود يتضمن مبلغًا متغيرًا، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل الذي يستحقه مقابل تحويل البضائع إلى العميل. يتم تقدير المقابل المتغير عند بداية العقود ويتم تقييده حتى يكون من المحتمل بدرجة كبيرة ألا يحدث عكس الإيرادات الهامة في مبلغ الإيرادات التراكمية المعترف بها عندما يتم حل حالة عدم التأكد المرتبطة بالمقابل المتغير لاحقًا.

تحدد العقود المبرمة مع العملاء أن المجموعة مسؤولة عن دفع غرامة أو تعويضات مقطوعة في حالة عدم الوفاء بشروط معينة محددة في العقود لأسباب لا تُعزى إلى العميل. قد يختلف مبلغ الغرامة هذا باختلاف العقود و / أو العملاء. عندما تحدد المجموعة وجود مقابل متغير، فإنها ستقدر مبلغ المقابل عند بداية العقود باستخدام نهج القيمة المتوقعة وتعترف بالتزام للخسائر المستقبلية المتوقعة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أنشطة المقاولات (تابع)

تعديلات العقود
تُعد أوامر التغيير أو التعديلات على العقود الأصلية أمراً شائعاً بالنسبة للمجموعة بالنظر إلى طبيعة التعاقد طويل الأجل للأعمال. يتم تحديد شروط أوامر التغيير في كل عقود. بشكل عام، يتم تسعير الاختلافات بالرجوع إلى معدلات الوحدة المتفق عليها في العقود والكميات المنقحة المطلوبة لإتمام العقود. وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، ستقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديل من خلال تعديل تراكمي كلي إذا كانت السلع أو الخدمات في التعديل غير مميزة وتشكل جزءًا من التزام أداء منفرد يتم استيفاؤه جزئيًا فقط عند تعديل العقود. وبدلاً من ذلك، ستقوم المجموعة بالمحاسبة عن تعديل العقود كعقود منفصل إذا زاد نطاق العقود بسبب إضافة سلع أو خدمات مميزة وزيادة سعر العقود بمقدار يعكس أسعار البيع المستقلة للمجموعة.

التزامات الضمان
تقدم المجموعة ضمانات لعملائها ضد العيوب الناشئة عن الاستخدام العادي و/ أو المتوقع والصيانة لمدة سنة واحدة من تاريخ استلام الشهادات. قيمت الإدارة أن الضمان لمدة عام للعيوب يعتبر ضمانًا من نوع التعهد حيث أن هذا الضمان ضروري لضمان أن تكون المنتجات/الخدمات المقدمة على النحو المحدد في العقود لفترة دنيا. ولا يوجد التزام منفصل بأداء هذا الضمان.

عادةً ما يكون الضمان الممتد الذي تقدمه المجموعة لفترة أطول مما هو مطلوب بموجب الممارسة العادية، لغرض اكتشاف الأخطاء أو العيوب في العمل المنجز وهو ضروري لتوفير ضمان أن السلع أو الخدمات تتوافق مع المواصفات المتفق عليها. وبناءً عليه، يتم التعامل مع هذه الضمانات كضمان من نوع التعهد. بخلاف ذلك، وفي حالات نادرة ، سيتم التعامل مع هذا الضمان كضمان لنوع الخدمة، وبالتالي سيتم اعتباره التزامًا منفصلاً للأداء.

عندما يتم اعتبار الضمان كضمان من نوع التعهد، فإن المجموعة تستحق تكلفة الوفاء بالتزامات الضمان على أساس الخبرات التاريخية وفقًا لأحكام معيار المحاسبة الدولي ٣٧.

خدمات إدارة المرافق والصيانة والسباقات السيارات
يتم استيفاء الإيرادات من الخدمات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي تقدمها المجموعة، على أساس عقود ثابت أو باستخدام طريقة إدخال لقياس التقدم نحو الرضا الكامل للخدمة. يتم الاعتراف برسوم الرعاية المتعلقة بسباقات السيارات في الفترة التي يقام فيها الحدث ذي الصلة.

إيرادات الإيجار
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة الإيجار.

الإيرادات من بيع عقارات للتطوير
تفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات من بيع العقارات بمرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:

- يتلقى العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛ أو
- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الأصول التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- لا ينتج عن أداء المجموعة أصل مع استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه ، يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أرصدة العقود

أصول العقود
يعني أصل العقود الحق في الثمن المقابل مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تؤدي عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل استحقاق السداد، يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.

الذمم التجارية
تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ من المقابل غير مشروط (على سبيل المثال، يلزم مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع المقابل). راجع السياسات المحاسبية للموجودات المالية في قسم الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق.

مطلوبات العقود
مطلوبات العقود هو الالتزام بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي استلمت المجموعة مقابلها مقابل (أو مبلغ مستحق) من العميل. إذا دفع العميل مقابلًا قبل قيام المجموعة بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم إثبات التزام العقود عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما تعمل المجموعة بموجب العقود.

تكلفة الحصول على عقود

اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية الاختيارية للتكاليف للحصول على عقود يسمح للمجموعة بمصاريف مثل هذه التكاليف على الفور (المدرجة في تكلفة المبيعات) لأن فترة إطفاء الأصل الذي كانت المجموعة ستستخدمه بخلاف ذلك هي سنة واحدة أو أقل.

تكاليف العقود

تشتمل تكاليف العقود على تكاليف العقود المباشرة والتكاليف الأخرى المتعلقة بنشاط المقاولات بشكل عام والتي يمكن تخصيصها للعقود. بالإضافة إلى ذلك ، تشمل تكاليف العقود التكاليف الأخرى التي يتم تحميلها على وجه التحديد على العميل بموجب شروط العقود.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالمصروفات والأصول صافية من مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب ، وفي هذه الحالة ، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف ، حسب الاقتضاء

- عندما يتم إثبات الذمم المدينة والدائنة مع تضمين مبلغ ضريبة القيمة المضافة

يتم تضمين صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى مصلحة الضرائب كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في البيانات المالية المُوَحَّدة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عملات أجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئيًا بالعملة الوظيفية عن طريق تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الوظيفية والعملة الأجنبية في تاريخ المعاملة على مبلغ العملة الأجنبية. يُعاد تحويل الموجودات والخصوم النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الإغلاق. مكسب أو خسارة العملة الأجنبية على البنود النقدية هو الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الوظيفية في بداية الفترة، بعد تعديلها بالفائدة الفعلية والمدفوعات خلال الفترة ، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بجميع فروقات العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة.

استثمارات في كيانات أخرى

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير ويتم تحويل بيانات الأرباح أو الخسائر بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن التحويل في الدخل الشامل الآخر. عند التخلص من عملية أجنبية، يُعاد تصنيف عنصر الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعينة إلى الربح أو الخسارة.

إيرادات ومصروفات التمويل

تشتمل إيرادات التمويل على إيرادات الفوائد على الودائع الثابتة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد على القروض المصرفية وكذلك مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار. جميع تكاليف الاقتراض، باستثناء الحد الذي يتم رسملته وفقًا للفقرة أدناه ، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة باستخدام الطريقة السارية، طريقة الفائدة.

تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت ليصبح جاهزًا للاستخدام المقصود أو البيع تتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الممتلكات والمنشآت والمعدات والاستهلاك

الاعتراف والقياس

بخلاف الأراضي، يتم قياس بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم (راجع أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت. تتضمن التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل. عندما يكون لأجزاء من الممتلكات والمنشآت والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والمنشآت والمعدات. تتضمن تكلفة الأصول المنشأة ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة ونسبة مناسبة من النفقات العامة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠، تم قياس الأرض بالقيمة العادلة ناقصًا خسائر انخفاض القيمة المتراكمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم بتكرار كافٍ للتأكد من أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه لا تختلف جوهريًا عن قيمتها العادلة.

يُسجل فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر ويُضاف إلى فائض إعادة تقييم الأصول في حقوق الملكية. ومع ذلك ، إلى الحد الذي يعكس فيه عجز إعادة التقييم لنفس الأصل المعترف به سابقًا في الربح أو الخسارة ، يتم الاعتراف بالزيادة في الربح والخسارة. يتم الاعتراف بعجز إعادة التقييم في بيان الربح أو الخسارة المُوَحَّد ، إلا بالقدر الذي يعوض فيه الفائض الحالي على نفس الأصل المعترف به في فائض إعادة تقييم الأصول.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسارة ناتجة عن استبعاد بند من الممتلكات والمنشآت والمعدات في الربح أو الخسارة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمنشآت والمعدات والاستهلاك (تابع)

الاستهلاك
يتم الاعتراف بالاستهلاك في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل جزء من بند الممتلكات والمنشآتوالمعدات. لا يتم استهلاك الأرض. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترات المقارنة هي كما يلي:

الأصول	عدد السنوات
المباني وتحسينات العقارات المستأجرة	من ٣ إلى ٢٠
المنشآت والآلات	من ٥ إلى ١٠
الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	من ٢ إلى ٤
المركبات	٤
المعدات والأدوات	من ٢ إلى ٣

يُعاد تقييم طريقة الإستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ التقرير.

رأس المال قيد التنفيذ
يتم إثبات رأس المال قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصًا خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت، حتى اكتمال البناء. عند الانتهاء من البناء ، يتم تحويل تكلفة هذا الأصل مع التكلفة المنسوبة مباشرة إلى البناء (بما في ذلك تكاليف الاقتراض وإيجار الأرض المرسملة) إلى فئة الأصول المعنية. لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

العقارات الاستثمارية
الأعتراف
تُصنف الأراضي والمباني المملوكة للمجموعة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو زيادة رأس المال أو كليهما كعقارات استثمارية. يتم أيضًا تصنيف العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية على أنها عقارات استثمارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي العقار، فإنها تتعامل مع هذا العقار كعقار استثماري إذا كانت الخدمات عنصرًا غير مهم نسبيًا في الترتيب ككل.

عندما تبدأ المجموعة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم للاستخدام المستقبلي المستمر كعقار استثماري، يظل العقار كعقار استثماري ، والذي يتم قياسه بناءً على نموذج القيمة العادلة ولا يتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير أثناء إعادة التطوير فيما يتعلق به كعقار استثماري.

القياس
تُقاس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. في أعقاب الاعتراف المبدئي، يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة ، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على تقييم نصف سنوي يتم إجراؤه بواسطة مثمن خارجي مستقل معتمد يطبق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

عندما تكون القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير غير قابلة للتحديد بشكل يعتمد عليه، يتم قياس هذا العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من البناء، أيهما أقرب، والتاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق.

التحويل من عقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية
يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع تحت المخزون من عقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية عند الإفراج عن تلك العقارات للتأجير أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية بالتكلفة. وبعد الاعتراف الأولي ، تُقدَّر قيمة هذه الممتلكات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بممتلكات الاستثمار.

٣- سياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير
عندما يتغير استخدام العقارات الاستثمارية إلى محتفظ بها للبيع ، يتم تحويل العقارات ذات الصلة من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير بقيمتها العادلة في تاريخ التحويل ، والتي تصبح التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة.

الإستبعاد
يتم استبعاد العقارات الاستثمارية إما عندما يتم التخلص منها (مثلا في تاريخ حصول المتلقي على السيطرة) أو عندما يتم سحبها نهائيًا من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من التخلص منها. يتم الاعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. يُحدد مبلغ المقابل الذي سيتم تضمينه في الربح أو الخسارة الناتج عن استبعاد الاستثمار العقاري وفقًا لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق
الأداة المالية هي أي عقود ينشأ عنه أصل مالي لكيان واحد والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر.

أولاً) الأصول المالية
الاعتراف والقياس الأولي
تُصنف الموجودات المالية، عند التحقق المبدئي ، كما تم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة ، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية ، تقوم المجموعة مبدئيًا بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائدًا، في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتكاليف المعاملات. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥. راجع السياسات المحاسبية في قسم الإيرادات من العقود مع العملاء.

من أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، يجب أن ينتج عن ذلك تدفقات نقدية هي "مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (SPPI)" على المبلغ الأساسي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنجم عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما.

يتم الاعتراف بعمليات شراء أو بيع الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول في غضون إطار زمني محدد بموجب اللوائح أو الأعراف في السوق (الصفقات العادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل .

القياس اللاحق
الأصول المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
تقيس المجموعة الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. و
- تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم

٣- سياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

أولاً) الأصول المالية (تابع)

القياس اللاحق (تابع)
تُقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقًا باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة على ذمم مدينة تجارية ومدينون محتجزون ومستحق من أطراف ذات علاقة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. تُصنف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضًا تصنيف المشتقات ، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة ، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم تُصنفها كأدوات تحوط فعالة. تُصنف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي ستُصنفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، كما هو موضح أعلاه ، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي .

تُدرج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان المركز المالي المُوَحَّد بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المُوَحَّد.

الاستبعاد
يُستبعد الأصل المالي (أو، عند الاقتضاء، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) بشكل أساسي (أي حذفه من بيان المركز المالي المُوَحَّد للمجموعة) في الأحوال التالية:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل. أو
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "مرور"؛ وإما (أ) المجموعة نقلت بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الأصل ، أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو الدخول في ترتيبات القبض والدفع، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية.

عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو نقل السيطرة على الأصل ، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد مشاركتها المستمرة. في هذه الحالة، تعترف المجموعة أيضًا بالتزام مرتبط. يتم قياس الأصل المحول والخصوم المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

تُقاس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى للمبلغ الذي قد يُطلب من المجموعة سداده، أيهما أقل.

٣- سياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

أولاً) الأصول المالية (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول المالية
تعترف المجموعة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقود وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها ، مخصومة تقريبًا لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم التعرف على خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان الخاصة بها منذ الاعتراف الأولي ، يتم توفير الخسائر الائتمانية المتوقعة لخسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الاثني عشر شهرًا القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ، يلزم مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر ، بغض النظر عن توقيت التعثر (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمحتجزة وموجودات العقود ، بما في ذلك الذمم المدينة من بيع العقارات التي تحتوي على عنصر تمويلي هام، تطبق المجموعة نهجًا مبسطًا في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. لذلك ، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تعترف بمخصص خسارة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان، مع تعديلها حسب العوامل التطلعية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

ثانيا) الخصوم المالية

الاعتراف والقياس الأولي
تُصنف الخصوم المالية، عند التحقق المبدئي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو قروض وتسهيلات ، أو ذمم دائنة ، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسب الاقتضاء.

يتم الاعتراف بجميع الخصوم المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة ، وفي حالة القروض والسلف والذمم الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تشتمل الخصوم المالية للمجموعة على ذمم دائنة تجارية وأخرى ، ومطلوبات إيجار، وقروض وسلف بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك.

القياس اللاحق
يعتمد قياس الخصوم المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

ذمم تجارية دائنة وأخرى
يتم الاعتراف بالخصوم للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة ، سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا. يتم الاعتراف بالدائنين التجاريين والذمم الدائنة الأخرى مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

القروض والاقتراضات
بعد التحقق المبدئي، يتم لاحقًا قياس القروض والتسهيلات التي تحمل فوائد ومطلوبات الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالخصوم وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

ثانيا) الخصوم المالية (تابع)

القياس اللاحق (تابع)
يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

الاستبعاد
يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري ، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد . يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الربح أو الخسارة المُوَحَّد.

ثالثاً) مقاصة الأدوات المالية
يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والخصوم المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي المُوَحَّد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي لتحقيق الموجودات و تسوية الخصوم في وقت واحد.

النقد والنقد المعادل
يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية وحسابات الودائع (التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع المحتجزة). السحب على المكشوف من البنوك التي تستحق السداد عند الطلب والسندات المخصومة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت ، تشكل جزءًا لا يتجزأ من إدارة النقد للمجموعة ويتم تضمينها كأحد مكونات النقد والنقد المعادل لغرض بيان الدخل المُوَحَّد للتدفقات نقدية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية
تقوم المجموعة ، في تاريخ كل تقرير مالي ، بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أحد الأصول قد انخفضت قيمته. في حالة وجود أي مؤشر ، أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو للوحدات المنتجة للنقد ناقصًا تكاليف البيع وقيمتها في الاستخدام ، أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل الفردي ، ما لم يكن الأصل لا يولد تدفقات نقدية داخلة مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودة في الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع ، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات ، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. هذه الحسابات مدعومة بمضاعفات التقييم ، وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة علنًا أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

تعتمد المجموعة في احتساب انخفاض القيمة على ميزانيات تفصيلية وحسابات متوقعة ، والتي أُعِدته بشكل منفصل لكل من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة والتي يتم تخصيص الأصول الفردية لها. تغطي هذه الميزانيات وحسابات التوقعات عمومًا فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. لفترات أطول ، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل المجمع الآخر ضمن فئات المصروفات المتوافقة مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

٣- سياسات المحاسبية الهامة (تابع)
٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية (تابع)
بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة ، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقًا لم تعد موجودة أو انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر ، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو للوحدة المنتجة للنقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بآخر خسارة انخفاض في القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد ، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها ، بالصافي بعد الاستهلاك ، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا العكس في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع ما لم يكن الأصل مسجلاً بالمبلغ المعاد تقييمه ، وفي هذه الحالة ، يتم التعامل مع هذا العكس كزيادة في إعادة التقييم.

المخزونات
يتم تقييم المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها ، أيهما أقل.

عقارات للبيع
تُصنف العقارات المحتفظ بها للبيع كمخزون ويتم إثباتها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن التكلفة تلك التكلفة الإجمالية للتطوير وتكاليف الاقتراض المرسملة والمصروفات المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها من قبل الإدارة ، مع الأخذ في الاعتبار السعر المتوقع الذي يمكن تحقيقه في النهاية ، بناءً على ظروف السوق السائدة.

يتم الاعتراف بقيمة أي تخفيض في الممتلكات قيد التطوير للبيع كمصروف في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو الخسارة. يتم الاعتراف بمبلغ أي رد لأي تخفيض ناتج عن الزيادة في صافي القيمة الممكن تحقيقها في الربح أو الخسارة في الفترة التي حدثت فيها الزيادة.

المخزونات الأخرى
تعتمد تكلفة المخزون الآخر على طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً وتشمل المصروفات المتكبدة في شراء المخزون وإيصاله إلى موقعه وحالته الحالية. صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية ناقصًا التكاليف المقدرة للإكمال ومصاريف البيع.

المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصص في بيان المركز المالي المُوَحَّد عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق ، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام وموثوق به. يمكن عمل تقدير لمبلغ الالتزام.

مخصصات صيانة العقود
يتم الاعتراف بمخصص صيانة العقود عندما يدخل العقود الأساسي فترة الصيانة. يتم تكوين المخصص على أساس كل حالة على حدة لكل وظيفة بدأت فيها فترة الصيانة وتستند إلى بيانات تكلفة الصيانة التاريخية وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

مدفوعات الإيجار التشغيلي - قبل ١ يناير ٢٠١٩
المجموعة كمستأجر
تُصنف عقود إيجار الأصول التي بموجبها يحتفظ المؤجر بكافة مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تشغيلي. يتم الاعتراف بالدفعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار التي يسمح بها المؤجر في الربح أو الخسارة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مدفوعات الإيجار.

٣- سياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

مدفوعات الإيجار التشغيلي - قبل ١ يناير ٢٠١٩ (تابع)

المجموعة كمؤجر
تُصنف عقود الإيجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب دخل الإيجار الناتج على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجه في الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة بسبب طبيعته التشغيلية. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقود إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

الإيجارات - من ١ يناير ٢٠١٩
تقوم المجموعة عند بداية العقود بتقييم ما إذا كان العقود عقود إيجار أو يحتوي على عقود إيجار. ويُقصد به، إذا كان العقود ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل مبلغ نقدي.

المجموعة كمستأجر
تطبق المجموعة نهج تحقق وقياس واحد لجميع عقود الإيجار ، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. تعترف المجموعة بمطلوبات عقود الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الأصول الأساسية.

أصول حق الانتفاع
تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقود الإيجار (أي التاريخ الذي يكون الأصل الأساسي فيه متاحًا للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة ، ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة ، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار الأقصر والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول بين ٣ إلى ٢٥ سنة.

تخضع أصول حق الاستخدام أيضًا للانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية في قسم انخفاض قيمة الأصول غير المالية.

مطلوبات الإيجار
في تاريخ بدء عقود الإيجار ، تعترف المجموعة بمطلوبات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المقرر سدادها على مدى فترة الإيجار. تشتمل مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية) مطروحًا منها أي حوافز إيجار مستحقة القبض ، ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل ، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار أيضًا مدفوعات غرامات إنهاء عقود الإيجار ، إذا كانت مدة عقود الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي أدت إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار ، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقود الإيجار لأن معدل الفائدة الضمني في عقود الإيجار لا يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء ، يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيضها لمدفوعات الإيجار المدفوعة. بالإضافة إلى ذلك ، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال ، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد ذلك. مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

٣- سياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيجارات - من ١ يناير ٢٠١٩ (تابع)

***المجموعة كمستأجر* (تابع)**

الإيجارات قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة
تطبق المجموعة إعفاء إثبات الإيجار قصير الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار التي لها مدة إيجار ١٢ شهرًا أو أقل من تاريخ البدء ولا تحتوي على خيار شراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف بالأصول منخفضة القيمة على عقود إيجار الأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر
تُصنف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب إيرادات الإيجارات الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقود إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

ربحية السهم
تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخففة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح أو الخسارة المنسوبة إلى المساهمين العاديين للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخففة بتعديل الربح أو الخسارة المنسوبة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخففة.

الإبلاغ الإقطاعي
قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة التي تشارك في أنشطة تجارية قد تحقق منها إيرادات وتتكبد نفقات ، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. تتم مراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بانتظام من قبل مجلس الإدارة لاتخاذ قرارات بشأن الموارد التي سيتم تخصيصها للقطاع ولتقييم أدائه والتي تتوفر بشأنها معلومات مالية منفصلة.

تتضمن نتائج وأصول ومطلوبات القطاعات البنود المنسوبة مباشرة للقطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

المصروفات الرأسمالية للقطاع هي التكلفة الإجمالية المتكبدة خلال السنة لامتلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة والتكاليف المتكبدة تجاه تطوير العقارات التي يُراد بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

٣- سياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣,٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

اعتماد معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتعديلات والتفسيرات

أ. تسري المعايير والتعديلات والتفسيرات اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١

تم تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية من قبل المجموعة ولكنها إما غير ذات صلة بعمليات المجموعة أو ليس لها تأثير جوهري على هذه البيانات المالية:

- تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ ، ومعايير المحاسبة الدولية ٣٩ ، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٧ ، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٤ ، والمعايير الدولية للتقارير المالية ١٦ (إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢).
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ ، عقود التأمين - تأجيل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

ب. المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة:

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ، عرض البيانات المالية ، توضح كيفية تصنيف الديون والمطلوبات الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة (سارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ ، مجموعات الأعمال: مرجع للإطار المفاهيمي (ساري المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ ، المخصصات ، الالتزامات المحتملة والأصول الطارئة المتعلقة بالعقود المرهقة - تكلفة إتمام العقد (ساري المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢).
- تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية ١ و ٩ و ١٦ و ٤١ (التحسينات السنوية على معايير ٢٠٢٠-٢٠١٨) (سارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢ ، باستثناء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ، الذي لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ، الممتلكات والآلات والمعدات المتعلقة بالعائدات قبل الاستخدام المقصود (يسري اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢).
- يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ ، عقود التأمين ، مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها (ساري المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ (يسري اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ ، السياسات المحاسبية ، التغيير في التقديرات المحاسبية والأخطاء المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية (ساري المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ، ضرائب الدخل ، المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة (سارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ، المتعلق بامتيازات الإيجار ذات الصلة بـ كوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (سارية اعتبارًا من ١ أبريل ٢٠٢٢).

٤- إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر السوق.
- إدارة رأس المال

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك ، تم تضمين الإفصاحات الكمية في هذه البيانات المالية المُوَحَّدة.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار عمل إدارة المخاطر للمجموعة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ، ووضع حدود وضوابط مناسبة للمخاطر ، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

مخاطر الائتمان

تعني مخاطر الائتمان مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقود عميل ، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم التجارية المدينة بشكل أساسي) ومن أنشطتها التمويلية ، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى.

الذمم المدينة التجارية وأصول العقود

تُدار مخاطر ائتمان العملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة وإجراءات المجموعة المعمول بها والرقابة المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم جودة الائتمان للعميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقًا لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء وأصول العقود بشكل منتظم. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ ، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة من مبيعات العقارات حيث تسمح المجموعة لعملائها بالسداد على أقساط على مدى ٢ إلى ٥ سنوات. من أجل التخفيف من مخاطر الائتمان ، تتلقى المجموعة دفعات مقدمة من عملائها في وقت البيع والشيكات مؤجلة الدفع للرصيد المتبقي وقت التسليم. بالإضافة إلى ذلك ، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم دفع كامل المبلغ. علاوة على ذلك ، فإن مخاطر الخسارة المالية للمجموعة بسبب تخلف العميل عن السداد منخفضة لأن ملكية العقار تعمل كضمان.

الذمم المدينة التجارية وأصول العقود (أصول العقود)

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة المخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى الأيام التي فات موعد استحقاقها لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). يعكس الحساب النتيجة المرجحة الاحتمالية والقيمة الزمنية للمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بشكل عام ، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا تأخر موعد استحقاقها لأكثر من عام ولا تخضع لنشاط الإنفاذ. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية المفصح عنها في إيضاح ٣١. لا تحتفظ المجموعة بضمانات كتعهد.

تقوم المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود على أنه منخفض، حيث أن الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء العاملين في مختلف الصناعات.

تمت مناقشة التعرض لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية بالتفصيل في الإيضاح ٣١.

٤- إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

الأدوات المالية والودائع النقدية
تُدار مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزانة بالمجموعة وفقًا لسياسة المجموعة. تعتبر المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأرصدة المصرفية ضئيلة بالنظر إلى أن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية. تستثمر المجموعة فقط في الأسهم المتداولة وسندات الدين ذات مخاطر الائتمان المنخفضة.

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي المُوَحَّد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ هو القيم الدفترية كما هو موضح في الإيضاح ٣١.

مخاطر السيولة
تعني مخاطر السيولة تلك المخاطر المتمثلة في أن المجموعة ستواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق تسليم النقد أو أصل مالي آخر. تتعلق مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بما في ذلك الذمم الدائنة غير المتداولة) والودائع الأمنية والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات الصلة ومطلوبات الإيجار والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. يتمثل نهج المجموعة في إدارة السيولة في التأكد ، قدر الإمكان ، من أنه سيكون لديها دائمًا سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ، في ظل الظروف العادية والظروف الصعبة ، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة. تم الإفصاح عن ملف استحقاق الخصوم المالية للمجموعة في إيضاح ٣١.

مخاطر السوق
مخاطر السوق هي المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق ، مثل أسعار الفائدة وأسعار الأسهم ، والتي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة ، مع تحسين العائد.

مخاطر الأسهم
تقوم المجموعة بشراء وبيع بعض الأوراق المالية القابلة للتداول. تراقب إدارة المجموعة مزيج الأوراق المالية في محفظة الاستثمار بناءً على توقعات السوق ويتم اعتماد هذه المعاملات في الأوراق المالية القابلة للتداول من قبل مجلس الإدارة.

مخاطر معدل الفائدة
مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بشكل أساسي بالتزامات ديون المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة.
تم الإفصاح عن تحليل حساسية سعر الفائدة في الإيضاح ٣١.

مخاطر العملات الأجنبية
تعني مخاطر العملات الأجنبية مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بالأنشطة التمويلية للمجموعة فيما يتعلق بالتزامات الديون المقومة بالجنيه المصري.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية مخاطر العملات الأجنبية في الإيضاح ٣١.

٤- إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

إدارة رأس المال
الهدف الأساسي لإدارة رأس المال للمجموعة هو الحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل من أجل دعم أعمالها وبالتالي زيادة قيمة المساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة الآخرين.

خلال العام ، حدد مجلس إدارة الشركة العديد من المخالفات المشتبه بها وأبلغ السلطات التنظيمية في الإمارات العربية المتحدة بذلك. عينت الشركة محاسبًا جنائيًا خارجيًا لطرف ثالث للتحقيق في الأمور المشبوهة وأي أمور أخرى تنشأ عن تلك المخالفات.

أنهى المستشار الجنائي الخارجي من الطرف الثالث تحقيقه حيث أكد النتائج التي تضمنت مخالفة المعايير المحاسبية والسجلات والنظم لإخفاء الخسائر التي تتكبدها الشركة من خلال تغيير تصنيف استثماراتها واختلاس الأموال والممتلكات ، وجميع أثرت تلك النتائج سلبًا على البيانات المالية لعام ٢٠٢١ ، وبناءً عليه ، قررت المجموعة تسجيل مخصصات متعددة - مقابل استثماراتها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، والسلف المقدمة للمقاولين ، والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ - وجميع الأمور المشتبه بها الأخرى التي تنشأ خلال التحقيق وتوصل إلى علم الإدارة ومجلس الإدارة.

على الرغم من استمرار الإدارة ومجلس الإدارة في متابعة التحقيق ، وقد يختلف المبلغ النهائي عن المخصصات التقديرية المحجوزة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

بناءً على نتائج التحقيق الجاري ولوائح الاتهام الصادرة عن مكتب المدعي العام بالمنطقة فيما يتعلق بالتحريفات الواردة في التقارير السنوية للشركة التي حددها فريق الإدارة المعين حديثًا والمستشار الجنائي ، فإن الشركة في طور رفع العديد من القضايا القانونية ضد الأطراف المعنية.

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

٥-١ معلومات مفصلة عن الإيرادات والتكلفة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الأقسام	العقارات	التعاقد	البضائع والخدمات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
نوع خدمات أو البضائع				
تأجير العقارات	٤٠,٧٨٠	-	-	٤٠,٧٨٠
الميكانيكية والكهربائية والسباكة	-	٧,١٥٣	-	٧,١٥٣
إدارة المرافق وخدمات الصيانة	-	-	٢٥٦,٢٩١	٢٥٦,٢٩١
العمارة الداخلية	-	٣٩,٩٤٣	-	٣٩,٩٤٣
خدمات سباقات السيارات	-	-	٤٠,٨٣٧	٤٠,٨٣٧
مبيعات السلع	-	-	١٣,٦٩٥	١٣,٦٩٥
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء	**٤٠,٧٨٠**	**٤٧,٠٩٦**	**٣١٠,٨٢٣**	**٣٩٨,٦٩٩**
توقيت إثبات الإيرادات				
نقل الأصول والبضائع في وقت ما	-	-	١٣,٦٩٥	١٣,٦٩٥
نقل الخدمات بمرور الوقت	٤٠,٧٨٠	٧,١٥٣	٢٩٧,١٢٨	٣٤٥,٠٦١
البضائع والخدمات (المجمعة) المنقولة بمرور الوقت	-	٣٩,٩٤٣	-	٣٩,٩٤٣
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء	**٤٠,٧٨٠**	**٤٧,٠٩٦**	**٣١٠,٨٢٣**	**٣٩٨,٦٩٩**
التكاليف المباشرة	**(٣٩,١٣٥)**	**(٤٠,٧٠٤)**	**(٢٥١,٠٢٨)**	**(٣٣٠,٨٦٧)**
اجمالي الربح	**١,٦٤٥**	**٦,٣٩٢**	**٥٩,٧٩٥**	**٦٧,٨٣٢**

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الأقسام	العقارات	التعاقد	البضائع والخدمات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
نوع خدمات أو البضائع				
تأجير العقارات	٥٥,٠٢٠	-	-	٥٥,٠٢٠
الميكانيكية والكهربائية والسباكة	-	١٧,٤٩١	-	١٧,٤٩١
إدارة المرافق وخدمات الصيانة	-	-	٢١٨,٣٣١	٢١٨,٣٣١
العمارة الداخلية	-	٤٤,٣٢٧	-	٤٤,٣٢٧
خدمات سباقات السيارات	-	-	٢٤,٨٤٦	٢٤,٨٤٦
مبيعات السلع	-	-	١٥,٨٥١	١٥,٨٥١
إجمالي الإيرادات من الاتصالات مع العملاء	٥٥,٠٢٠	٦١,٨١٨	٢٥٩,٠٢٨	٣٧٥,٨٦٦
توقيت إثبات الإيرادات				
نقل الأصول والبضائع في وقت ما	٥٠٠	-	٢٣,١٤٩	٢٣,٦٤٩
نقل الخدمات بمرور الوقت	٦٨,٤٢٩	١٣,٦٩٢	٢٥٦,٥١٣	٣٣٨,٦٣٤
البضائع والخدمات (المجمعة) المنقولة بمرور الوقت	-	٦١,١٢٣	-	٦١,١٢٣
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء	٥٥,٠٢٠	٦١,٨١٨	٢٥٩,٠٢٨	٤٢٣,٤٠٦
التكاليف المباشرة	(٤١,٣٤٧)	(٦٣,٧٥٧)	(٢١٨,٧٩٦)	(٣٢٣,٩٠٠)
اجمالي الربح	(٤٨,٤٦٢)	٨,٩٢٢	٥٣,٧٠٧	١٤,١٦٧

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٥-٢ معلومات التكاليف المباشرة
تشمل التكاليف المباشرة ما يلي:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تكاليف الموظفين	**١٤٩,٩٢٣**	١٣٠,٥٤٩
رسوم خدمة الممتلكات	**٣٥,٧١٠**	٣٤,٦٧٠
المخزون المحدد كتكلفة	**٢٥,٤٣٨**	٢٥,٤٣٨
الإستهلاك (ايضاح ٩,٣)	**٤,٩٥٠**	٣,٤٩٣

٥-٣ أرصدة العقود

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
ذمم تجارية ومحتجزات مدينة (إيضاح ١٥ و ١٧)	**٢٢١,١٠٠**	٢٤٩,٩٣٦
أصول العقود (ايضاح ١٦)	**٣٥,٢٦٣**	٢١٨,٨٦٤
إلتزامات العقود (ايضاح ٢٥)	**٥٨,٣٠٦**	٩٦,٨١٠

الذمم التجارية المدينة
لا تحمل الذمم التجارية المدينة فائدة وهي بشكل عام بشروط تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يومًا من تاريخ البيع.

محتجزات مدينة
إن المبالغ المحتجزة المدينة لا تحمل فائدة وتمثل المدفوعات المحتجزة من قبل العملاء على مدى فترة معينة ووفقاً لاتفاقيات تعاقدية بين المجموعة والعملاء. يتم احتساب هذه المبالغ المحتجزة على أساس نسبة مئوية معينة من إجمالي فاتورة العمل. محتجزات مدينة بمثابة ضمانات للعملاء من أجل التنفيذ السليم للعقود أثناء وبعد الانتهاء من المشاريع.

أصول العقود
يتم الاعتراف بأصول العقود مبدئيًا للإيرادات المكتسبة من أنشطة التعاقد حيث أن استلام المقابل مشروط بقبول العميل. عند قبول العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى ذمم مدينة تجارية. في عام ٢٠٢١، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على أصول العقود (٢٠٢٠: لا شيء).

مطلوبات العقود
تمثل مطلوبات العقود السلف المستلمة من العملاء لتسليم المشاريع، السلع، الخدمات، والدفعات المقدمة لتأجير العقارات والفواتير الزائدة (إيضاح ٢٥)

٥-٤ التزامات الأداء
تم تلخيص المعلومات حول التزامات أداء المجموعة أدناه:

مبيعات السلع
يتم الوفاء بالتزام الأداء عند تحصيل/ تسليم البضائع ويكون الدفع مستحقًا بشكل عام في غضون ٣٠ إلى ٩٠ يومًا من تاريخ البيع.

تتلقى المجموعة دفعات مقدمة قصيرة الأجل مقابل الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة، والتي لا تحتوي على أي مكون تمويلي، وتوفر ضمان نوع التأمين، والذي لا يعتبر التزام أداء منفصلاً.

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٥-٤ التزامات الأداء (تابع)
المقاولات
يتم الوفاء بالتزامات الأداء الخاصة بالأعمال الميكانيكية، الكهربائية وأعمال السباكة والديكورات الداخلية بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. يكون الدفع بشكل عام مستحقًا عند تقديم شهادات الدفع وقبولها من قبل العملاء. سعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء المتبقية (غير مرضٍ أو غير مُرضٍ جزئيًا) كما في ٣١ ديسمبر هو كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة واحدة	**٢٩,٣٨٤**	١٩,٦٤٤

بيع العقارات
استنادًا إلى شروط عقود البيع الحالية قيد الإصدار، يتم الوفاء بالتزام الأداء لبيع العقارات في نقطة زمنية، عندما تكمل الشركة التسليم الفعلي للممتلكات المباعة. يكون الدفع بشكل عام مستحقًا عند تسليم العقار ويتم تأجيل بعض الحالات على شكل أقساط.

عائد الإيجار من العقارات
يتم الوفاء بالتزام الأداء لتأجير العقارات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. عادة ما تتلقى المجموعة مدفوعات مقابل عقود الإيجار مقدمًا.

الخدمات
يتم الوفاء بالتزامات الأداء الخاصة بإدارة المرافق والصيانة وخدمات سباقات السيارات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة.

٦ مصاريف إدارية وعمومية

	٢٠٢١	٢٠٢٠
وتشمل ما يلي:	**ألف درهم**	ألف درهم
تكاليف الموظفين	**٥٢,٧٣٨**	٦٠,٣٤٩
الرسوم والتراخيص المهنية	**٢٢,٧٧٠**	٢١,٩٠٦
استهلاك الممتلكات، المنشآت والمعدات (إيضاح ٩)	**٣,٠١١**	٨,٩٩٩
استهلاك أصول حق الاستخدام (إيضاح ١٠)	**٤,٦٧٧**	٤,٦٧٧
مصاريف التسويق والاعلان	**٢,٦٥٤**	٢,١٣١
مصروفات الخسارة الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة (إيضاح ٣١)	**١٧,٩٩٩**	٧,٩٩١
مصاريف المكتب	**١٢,٣٦٩**	١٢,٦٠١

٧ إيرادات اخرى

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
إعادة الإلتزامات (راجع ايضاح أدناه)	**٥٠,٧٢٧**	٣٦,٤٩٠
أرباح مبيع الممتلكات، المنشآت والمعدات	**٧,٠٩٥**	-
ايرادات متنوعة	**١٣,٠٦٨**	٢٢,٢٥٨
	٧٠,٨٩٠	٥٨,٧٤٨

تتعلق عمليات رد الخصوم بشكل أساسي بالذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بالمشاريع المنجزة وإلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن تكون هناك حاجة لتسوية مقابلها.

٨ فقدان السيطرة على شركة تابعة

خلال السنوات السابقة ، كانت إحدى الشركات التابعة للمجموعة قيد التصفية وفي ٨ أغسطس ٢٠٢١ عينت المحكمة مصفيًا جديدًا حيث فقدت المجموعة إداريًا وتشغيليًا السيطرة على شركتها التابعة.

وبناءً عليه ، قامت الإدارة بتقييم المخصصات المطلوبة التي تعادل صافي المطلوبات المستحقة للأوراق المالية والضمانات من الشركة الأم نيابة عن الشركة التابعة في وقت فقدان السيطرة بمبلغ ٧٨١ مليون درهم والتي سيتم الاحتفاظ بها حتى ذلك الوقت عندما يكون هناك المزيد المعلومات المتاحة أو حتى حدوث مزيد من التطورات.

فيما يلي ملخص لنتائج المذكور أعلاه كما في تاريخ فقدان السيطرة:

صافي حقوق الملكية إلى العجز في الشركة التابعة	**(٢,٢٧٧,٦٣٦)**
الشركة الأم المدينة من الشركة التابعة	**١,١٤٣,٩٩٣**
صافي (الربح) بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة	**(١,١٣٣,٦٤٣)**
المخصصات المطلوبة مقابل الالتزامات والأوراق المالية المستقبلية	**٧٨١,٢٤٢**
إجمالي (الربح) بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة	**(٣٥٢,٤٠١)**

نتج عن فقدان السيطرة ربحًا قدره ٣٥٢,٤ مليون درهم بعد تصفية جميع المخصصات المذكورة أعلاه.

٩ الممتلكات، المنشآت والمعدات

التكلفة واعادة التقييم	**الأرض ألف درهم**	**المباني و تحسينات في المأجور ألف درهم**	**منشآت وآلات ألف درهم**	**الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية ألف درهم**	**السيارات ألف درهم**	**المعدات والأدوات ألف درهم**	**العمل الرأسمالي قيد التنفيذ ألف درهم**	**المجموع ألف درهم**
في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٥١,٩٧٧	١٣٥,٨٨٧	٣٤,٩١٤	٨٣,١٦٨	٥٨,٧٣٩	١٢,٣٥١	٢٤,٠٩٨	٦٠١,١٣٤
الاضافات	-	٣٢٤	٣٧٩	١,٦٢٤	٢,١٦٠	٧٨	٧,٠٤٥	١١,٦١٠
إعادة تقييم (إيضاح ٢,٩)	-	-	-	-	-	-	-	-
الاستبعادات	-	(١٠٤)	-	-	(٧٣٣)	-	(١٥٢)	(٩٨٩)
تحويل (إيضاح ١,١١)	-	(٨,٥٧٠)	-	-	-	-	-	(٨,٥٧٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٥١,٩٧٧	١٢٧,٥٣٧	٣٥,٢٩٣	٨٤,٧٩٢	٦٠,١٦٦	١٢,٤٢٩	٣٠,٩٩١	٦٠٣,١٨٥
الاضافات	-	١,٠٩٥	٩٢	٢,٧٦٨	٧٦٢	١٨٠	٥,٢٣٠	١٠,١٢٧
الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة	-	(٩,٣٥٤)	-	(٥,٧٠٦)	(١٢,٢٥٥)	(٢٥٢)	-	(٢٧,٥٦٧)
الاستبعادات	-	(١١,١١٠)	-	(١٦٢)	(٦٧٤)	(٢)	-	(١١,٩٤٨)
اضمحلال قيمة الممتلكات ،المنشآت والمعدات	-	-	-	-	-	-	(٢٦,٤٧٦)	(٢٦,٤٧٦)
التحويلات إلى العقارات الاستثمارية	-	-	-	-	-	-	(٨,١٦٧)	(٨,١٦٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٢٥١,٩٧٧**	**١٠٨,١٦٨**	**٣٥,٣٨٥**	**٨١,٦٩٢**	**٤٧,٩٩٩**	**١٢,٣٥٥**	**١,٥٧٨**	**٥٣٩,١٥٤**
الاستهلاك:								
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	٦٤,٥٤٣	٣٣,٨٢٠	٨٢,٠٥٠	٥٠,٤٥٩	١٢,٢٢٠	-	٢٤٣,٠٩٢
الإستهلاك المحمل للسنة	-	٦,٩٦٢	١٥٧	٢,٤٢٥	٢,٩٣٦	١٢	-	١٢,٤٩٢
الاستبعادات	-	-	-	-	(٤٧٥)	-	-	(٤٧٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٧١,٥٠٥	٣٣,٩٧٧	٨٤,٤٧٥	٥٢,٩٢٠	١٢,٢٣٢	-	٢٥٥,١٠٩
الإستهلاك المحمل للسنة	-	٣,٩٨٥	٢٠٦	١,٨٤٩	١,٨٥٠	٧١	-	٧,٩٦١
الاستبعادات	-	(٨,٧٠٥)	-	(١٤)	(٢٦٥)	-	-	(٨,٩٨٤)
الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة	-	(٩,٣٥٤)	-	(٥,٧٠٦)	(١٢,٢٥٥)	(٢٥٢)	-	(٢٧,٥٦٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**-**	**٥٧,٤٣١**	**٣٤,١٨٣**	**٨٠,٦٠٤**	**٤٢,٢٥٠**	**١٢,٠٥١**	**-**	**٢٢٦,٥١٩**
صافي القيمة الدفترية:								
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٢٥١,٩٧٧**	**٥٠,٧٣٧**	**١,٢٠٢**	**١,٠٨٨**	**٥,٧٤٩**	**٣٠٤**	**١,٥٧٨**	**٣١٢,٦٣٥**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٥١,٩٧٧	٥٦,٠٣٢	١,٣١٦	٣١٧	٧,٢٤٦	١٩٧	٣٠,٩٩١	٣٤٨,٠٧٦

٩ الممتلكات، المنشآت والمعدات (تابع)

٩-١ الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ
تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بشكل رئيسي مدفوعات لتجديد المكاتب والمعدات.

٩-٢ إعادة تقييم الأرض
غيرت المجموعة السياسة المحاسبية فيما يتعلق بتقييم الأرض على أساس مستقبلي في عام ٢٠٢٠. لذلك، لم يتم قياس القيمة العادلة للأرض في ١ يناير ٢٠٢٠.

إذا استمر تقييم الأرض باستخدام نموذج التكلفة، فستكون القيمة الدفترية ٣٩,٣ مليون درهم إماراتي.

تم تحديد القيمة العادلة للأرض باستخدام منهجية تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة ، حيث يوجد نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة العقار. تم إجراء التقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مقيمين مستقلين لديهم خبرة تقييم محددة للعقارات المماثلة بناءً على الافتراضات التي أعدتها الإدارة والتي تم التحقق من صحتها من قبل المثمن الخارجي. تم استخدام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد في تقدير القيمة العادلة للممتلكات بما في ذلك توقعات التدفق النقدي والنفقات الرأسمالية المستقبلية ومعدل الخصم ومعدل النمو.

خلال عام ٢٠١٩ ، أعادت الإدارة تقييم المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم الذي تم إجراؤه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، مما أدى إلى مراجعة بعض المدخلات ، وبناءً عليه ، تم تخفيض المكاسب المسجلة سابقًا من إعادة التقييم البالغة ٣٩٠ مليون درهم بمقدار ١٧٧ مليون درهم حيث تم إعادة بيان مكاسب بقيمة تم الاعتراف بـ ٢١٣ مليون درهم من إعادة تقييم الأرض في الدخل الشامل الآخر في عام ٢٠١٨ ، وهو ما يمثل مكاسب إعادة التقييم من المستوى الثالث. تعتقد الإدارة أن القيمة الدفترية للأرض المعاد تقييمها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ لا تختلف جوهريًا عن قيمتها العادلة.

الزيادات (النقصان) الكبيرة في المدخلات الهامة غير القابلة للرصد ستؤدي إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) بشكل ملحوظ.

٩-٣ الإستهلاك
يتم إحتساب الاستهلاك في الربح أو الخسارة على النحو التالي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
معاد تسجيلها كتكلفة (الايضاح ٢,٥)	**٤,٩٥٠**	٣,٤٩٣
معاد تسجيلها كمصروفات عمومية وإدارية (الايضاح ٦)	**٣,٠١١**	٨,٩٩٩
	٧,٩٦١	١٢,٤٩٢

١٠ إيجارات
١٠-١ المجموعة كمستأجر
لدى المجموعة عقود إيجار لقطع أراضي ومكتب مستخدم في عملياتها. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر للأصول المؤجرة. بشكل عام، لا يتم تقييد المجموعة من التنازل عن الأراضي المؤجرة وتأجيرها من الباطن. هناك العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء، والتي تمت مناقشتها بمزيد من التفصيل أدناه.

لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار معينة للمباني والسيارات بشروط إيجار مدتها ١٢ شهرًا أو أقل وعقود إيجار لمعدات مكتبية ذات قيمة منخفضة. تطبق المجموعة إعفاء "الإيجار قصير الأجل" و "إيجار الأصول منخفضة القيمة" لعقود الإيجار هذه.

القيم الدفترية لأصول حق الاستخدام المعترف بها والتعاملات خلال السنة مبينة أدناه هي:

١٠ إيجارات (تابع)

١٠-١ المجموعة كمستأجر (تابع)

	ألف درهم
الكلفة:	
كما في ١ يناير ٢٠٢٠ و ٢٠٢١	٣٥,٧٢٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٣٥,٧٢٥**
مجمع الاستهلاك:	
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٤,٦٧٧
استهلاك خلال السنة	٤,٦٧٧
كما في ١ يناير ٢٠٢١	٩,٣٥٤
استهلاك خلال السنة	٤,٦٧٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**١٤,٠٣١**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٢١,٦٩٤**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٦,٣٧١

المبينة أدناه هي القيم الدفترية لالتزامات الإيجار والتعاملات خلال السنة:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الرصيد الإفتتاحي	**٢٥,٤١٧**	٣٢,٣٤٢
الفائدة المحملة للسنة	**١,٥٧٠**	١,٨٢١
المدفوعات خلال السنة	**(٤,٧٢١)**	(٨,٧٤٦)
الرصيد الختامي	**٢٢,٢٦٦**	٢٥,٤١٧
المتداولة	**٤,٤٥٣**	٥,٠٨٤
غير المتداولة	**١٧,٨١٣**	٢٠,٣٣٣

تم الإفصاح عن تحليل استحقاق خصوم العقود الإيجار في إيضاح ٣١.

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة من عقود الإيجار للمجموعة ٤,٧ مليون درهم في عام ٢٠٢١، (٢٠٢٠: ٨,٧ ملون درهم) والإضافات غير النقدية على أصول حق الاستخدام وإلتزامات عقود الإيجار بمبلغ ٣٥,٧ مليون درهم إ و ٣٣,٧ مليون درهم على التوالي في عام ٢٠١٩ عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. لا توجد تدفقات نقدية خارجة مستقبلية تتعلق بعقود الإيجار التي لم تبدأ بعد في تاريخ التقرير.

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء. يتم التفاوض على هذه الخيارات من قبل الإدارة لتوفير المرونة في إدارة محفظة الأصول المؤجرة وتتماشى مع احتياجات أعمال المجموعة. تمارس الإدارة حكمًا هامًا في تحديد ما إذا كانت خيارات التمديد والإنهاء هذه مؤكدًا بشكل معقول أنها ستتم ممارستها (راجع إيضاح ٣٢).

احتسبت المجموعة خيارات التمديد لجميع عقود إيجار الأراضي كجزء من تحديد إلتزامات الإيجار بالنظر إلى الشروط التعاقدية قصيرة الأجل لهذه العقود واحتياجات الأعمال طويلة الأجل للمجموعة. إن مدفوعات الإيجار المستقبلية المحتملة غير المخصومة المتعلقة بالفترات التي تلي تاريخ ممارسة خيار التمديد المتعلق بإيجار مكتب غير مدرج في مدة الإيجار هي ١٥,٣ مليون درهم يمكن ممارستها في غضون خمس سنوات.

١٠ إيجارات (تابع)

١٠-٢ المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على محفظتها العقارية الاستثمارية المكونة من عقارات تجارية وسكنية (انظر إيضاح ١١). هذه الإيجارات لها شروط تتراوح بين سنة وخمس سنوات. تتضمن جميع عقود الإيجار بندًا لتمكين المراجعة التصاعدية لرسوم الإيجار على أساس سنوي وفقًا لظروف السوق السائدة. يجب على المستأجر أيضًا تقديم ضمان القيمة المتبقية على العقارات.

بلغت إيرادات الإيجارات المعترف بها من قبل المجموعة خلال العام ٤٠,٨مليون درهم (٢٠٢٠: ٥٥ مليون درهم).

١١ عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من عقارات تجارية وسكنية وكذلك أراضي في دبي موتور سيتي، والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة على أساس المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق عقاراتها الاستثمارية ولا توجد التزامات تعاقدية لشراء، إنشاء أو تطوير عقارات استثمارية أو للإصلاحات والصيانة والتعزيزات.

الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة هي كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٤,٦١٢,٧٤٤**	٤,١١١,٦٣٦
التحويل من الممتلكات، المنشآت والمعدات (إيضاح ٩)	**٨,١٦٧**	٨,٥٧٠
الربح من التقييم العادل (إيضاح ٢,١١)، الصافي	**(١,١٠٩,٣٠٢)**	٧٤٣,٥٤٩
بيع عقارات استثمارية (إيضاح ٤,١١)	**(٢٥٠,٨٨٣)**	(٢٥١,٠١١)
في ٣١ ديسمبر	**٣,٢٦٠,٧٢٦**	٤,٦١٢,٧٤٤

١١-١ التحويل من الممتلكات والمنشآت والمعدات

خلال السنة ، قامت المجموعة بتحويل عقارات بقيمة ٨,٦ مليون درهم (٢٠٢٠: صفر) من ممتلكات، منشآت ومعدات إلى عقارات استثمارية عند التغيير في الاستخدام.

١١-٢ تقييم العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، تستند القيم العادلة للعقارات إلى التقييمات التي أجرتها لاند ستارلينغ، وتم إجراء تقييمات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل فالوسترات للإستشارات شركة منطقة حرة ، مقيمين مسجلين مستقلين معتمدين. تم تطبيق نموذج تقييم وفقًا لما أوصى به مجلس معايير التقييم الدولية. يقدم المُثمن المستقل القيمة العادلة لمحفظة الاستثمار العقارية للمجموعة في نهاية كل عام.

أجرى المُثمن المستقل المسجل التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقًا لدليل التقييم والتثمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، باعتماد أساس المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام تقنيات التقييم المعمول بها. قام المُثمن المستقل بمراجعة خطة تطوير المجتمع الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيتي في تشكيل وجهة نظره للقيمة العادلة للمحفظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى الشركة ترتيبات إيجار مستمرة. في هذا الصدد، تم أخذ ترتيبات الإيجار الحالية للمجموعة، والتي يتم إبرامها على أساس مبدأ المساواة بين الجنسين، والتي يمكن مقارنتها مع تلك الخاصة بالعقارات المماثلة في نفس الموقع، في الاعتبار.

في الحالات التي لا يوجد فيها لدى الشركة أي ترتيبات إيجار مستمرة، يتم تحديد القيم العادلة، عند الاقتضاء، مع الأخذ في الاعتبار معاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة وكذلك مع الأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في توريد العقارات في وحولها نفس موقع العقارات الاستثمارية للمجموعة. يتم تعديل هذه القيم للاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم الممتلكات.

١١ عقارات استثمارية (تابع)

١١-٢ تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)
بالنسبة للعقار قيد الإنشاء، تم تحديد التقييم باستخدام نهج القيمة المتبقية الذي يتضمن مزيجًا من نهج الدخل والتكلفة. يتم تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات على افتراض أن العقارات مكتملة كما في تاريخ التقييم، والتي يتم من خلالها إجراء استقطاعات مناسبة لتكاليف إكمال المشروع من أجل تقدير قيمة العقار في حالته الحالية.

وفقًا لذلك، واستنادًا إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح القيمة العادلة البالغة ١,١٠٩,٣ مليون درهم في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٧٤٣,٦ مليون درهم).

قام مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل المثمن المستقل المسجل، وفي رأيه، تعتبر هذه الافتراضات ومنهجية التقييم مناسبة وحكيمة كما في تاريخ التقرير.

إن أي حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قد تؤدي إلى انخفاض/ ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

١١-٣ مكسب التقييم على المساحة الأرضية الإجمالية الإضافية
خلال السنوات الماضية ، أجرت المجموعة مراجعة كاملة للمخطط الرئيسي لدبي موتورسيتي وقدمت طلبًا رسميًا إلى السلطات التنظيمية المعنية لإصدار خريطة منقحة مع تعديل المساحات الإجمالية .علاوة على ذلك ، ووفقًا لتوجيهات سلطة دبي للتطوير ، عينت المجموعة مساحين مستقلين معتمدين لإجراء مسح تفصيلي للبنك العقاري بأكمله في دبي موتورسيتي. بناءً على تقارير المساح الرسمية لطرف ثالث ، حصلت المجموعة على شهادة من دبي لاند للحصول على تعديل المساحات الإجمالية إضافي وبعد ذلك حصلت أيضًا على الموافقة على دراسة تأثير حركة المرور من هيئة الطرق والمواصلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. بناءً على تقارير المساح ، التقييم والموافقات الواردة من الخبراء والهيئات ، واصلت الإدارة إدراج إجمالي الناتج المحلي الإضافي بقيمة ٦٧٧ مليون درهم في تقييم بنك موتورسيتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١،٢٤٩ مليون درهم).

١١-٤ بيع العقارات الاستثمارية
خلال العام، تم بيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية ٢٥٠,٩مليون درهم مقابل ٢٦١,٧ مليون درهم مما أدى إلى ربح ١٠,٨ مليون درهم.

١١-٥ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية
تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام نهج تقييم الدخل أو نهج تقييم السوق (البيع القابل للمقارنة) على أساس المدخلات الهامة غير القابلة للرصد بحيث تم تصنيف قياس القيمة العادلة على المستوى ٣.

نهج تقييم الدخل
عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام نهج تقييم الدخل، أخذ المقيم في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقية الإيجارات الحالية المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. طبق المثمن افتراضات لمعدلات عائد الرسملة وإيجارات السوق المقدرة، والتي تتأثر بخصائص محددة، مثل موقع العقار، عائد الدخل وحيازة كل عقار في المحفظة، للوصول إلى التقييم النهائي. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للرصد ما يلي: القيمة الإيجارية المقدرة للقدم المربع، نفقات التشغيل المتوقعة، ومعدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم.

١١ عقارات استثمارية (تابع)

١١-٥ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

بالنسبة للعقارات قيد التطوير، استخدم المثمن نهجًا متبقيًا، والذي يأخذ في الاعتبار توقعات المشاركين المتصورين في السوق من إجمالي قيمة التطوير للأصل بافتراض اكتمال التطوير، ناقصًا إجمالي تكلفة التطوير (وهي التكلفة المتوقعة لإكمال التطوير) للوصول إلى قيمة العقار في حالته الحالية غير المكتملة. في هذا النوع من النهج، يتم استخدام مدخلات إضافية غير قابلة للرصد بما في ذلك معدلات الإيجار القابلة للمقارنة، الاستخدام المستقبلي المتوقع للأصل والوقت والتكلفة المتوقعين لاستكمال التطوير.

نهج تقييم السوق
عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام نهج تقييم السوق، أخذ المُثمن في الاعتبار سعر القدم المربع لمعاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة في وحول نفس الموقع الخاص بالعقار المعني و / أو التي لها نفس جودة وخصائص الممتلكات القيمة. تمثل المدخلات الهامة غير القابلة للرصد لهذا النوع من التقييم بشكل أساسي سعر القدم المربع المطبق على منطقة العقار في تحديد قيمة العقار المعني.

معلومات أخرى
قد تؤدي الزيادات (النقصان) الكبيرة في المدخلات الهامة غير القابلة للرصد إلى قيم عادلة أعلى (أقل) بشكل ملحوظ.

يتوافق أساس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مع تلك المطبقة في عام ٢٠٢٠.

لم تكن هناك تغييرات على أساليب التقييم خلال العام.

١٢ المخزون
التجارة والمخزونات المتعلقة بالمشروع

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
المواد المتعلقة بالمشروع (صافي مخصص المواد بطيئة الحركة)	١,٦٦٦	٣,٦٠٧
المخزون للتجارة	١,٧٢٤	٣,٤٠٥
قطع الغيار والمواد الاستهلاكية	١,٣٤٢	٩٠١
	٤,٧٣٢	٧,٩١٣

خصائص التطوير

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
في ٣١ ديسمبر	**٧,٥٠٤**	٧,٥٠٤

تم إدراج عقارات للتطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بعد خصم المخصص البالغ ١,٦ مليون درهم (٢٠٢٠: ١,٦ مليون درهم). خلال العام السابق تم عكس مبلغ ٩,٤ مليون درهم من رصيد المخصص في الربح أو الخسارة.

١٣ استثمارات في شركات تابعة
استثمارات في شركات تابعة

الحركة خلال العام	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الرصيد الافتتاحي	٨٧,٣٦٨	٤٨١,٩٣٧
حصة من (الخسارة)	**(٢,٩٥٥)**	(١,٤٦٣)
إستبعاد لشركة تابعة (إيضاح ٢٨)	-	(٣٧٦,٣٨٥)
التحويل إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	(١,٢١٣)
فروق الصرف في صرف العملات الأجنبية	-	(١٥,٥٠٨)
الرصيد الختامي	**٨٤,٤١٣**	٨٧,٣٦٨

١٣ استثمارات في شركات تابعة (تابع)

الربح أو الخسارة:		
حصة من (الخسارة) في عقارات للاستثمار ذ م م	**(٢,٩٥٥)**	(٩,٢٨١)
حصة من أرباح شركة بالم هيلز للتطوير ش. م. ع	-	٧,٨١٨
	(٢,٩٥٥)	(١,٤٦٣)

استثمار في بالم هيلز للتطوير
نتج عن استبعاد الحصة في الشركة التابعة خسارة من الاستبعاد بمبلغ ٢٣٤,٥ مليون درهم معترف بها في الربح أو الخسارة (إيضاح ٢٨).

الاستثمار في العقارية للاستثمار ذ. م. م

تمتلك المجموعة ٣٠٪ من حقوق الملكية في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م، والتي تشارك في استثمارات عقارية. شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م هي كيان خاص غير مدرج في أي بورصة عامة. يتم احتساب حصة المجموعة في العقارية للاستثمار ذ. م. م باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
الوضع المالي:		
الأصول غير المتداولة	**٣٩٥,٦٩٧**	١٩٥,٨٨٩
الأصول المتداولة	**٢٨٨,٧٣٤**	٦٧٠,٧٠٩
الخصوم غير متداولة	**(٤٥,٧٨٢)**	(٢٨١,٧٥٢)
الخصوم المتداولة	**(٣٥٧,٢٧٤)**	(٢٩٣,٦٢١)
حقوق الملكية	**٢٨١,٣٧٥**	٢٩١,٢٢٥
حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪	**٨٤,٤١٣**	٨٧,٣٦٨

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
الحركة خلال العام		
الرصيد الافتتاحي	**٨٧,٣٦٨**	٩٦,٦٤٩
حصة النتائج	**(٢,٩٥٥)**	(٩,٢٨١)
الرصيد الختامي	**٨٤,٤١٣**	٨٧,٣٦٨

١٤ استثمارات بقيمة عادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
الأسهم المسعرة	-	١٥١,١٢٨
حقوق الملكية غير المدرجة	**٧٥٦**	٧٥٦
	٧٥٦	١٥١,٨٨٤

كانت المعاملة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**١٥١,٨٨٤**	١٩٧,٥١٢
الإضافات	**١١١,٩٤١**	٨٣٠,٣٩٥
استبعادات	**(١١٣,٧٨٧)**	(٨٣٣,٣١٣)
تحويل من استثمار في شركة تابعة	-	١,٢١٣
خسارة في إعادة التقييم	**٥,٣٦١**	(٤٣,٩٢٣)
خسارة انخفاض قيمة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**(١٥٤,٦٤٣)**	-
في ٣١ ديسمبر	**٧٥٦**	١٥١,٨٨٤

يوضح الجدول التالي التسوية من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية للمستوى ١ من القيم العادلة.

المستوى ١:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**١٥١,١٢٨**	١٩٦,١٦٤
الإضافات	**١١١,٩٤١**	٨٣٠,٣٩٥
استبعادات	**(١١٣,٧٨٧)**	(٨٣٣,٣١٣)
تحويل من استثمار في شركة تابعة	-	١,٢١٣
إجمالي الخسارة، الصافي		
- في بيان الربح أو الخسارة المجمع	**٥,٣٦١**	(٤٣,٣٣١)
خسارة انخفاض قيمة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**(١٥٤,٦٤٣)**	-
في ٣١ ديسمبر	-	١٥١,١٢٨

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أوراق مالية مصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

استثمارات في الصناديق المتداولة والأسهم المدرجة

خلال العام ، اشتبه مجلس إدارة الشركة في شرعية هذه الاستثمارات التي كانت أيضًا جزءًا من تحقيقات التدقيق الجنائي (راجع الملاحظة ٤).

تم استرداد الأموال التي تتم إدارتها وتحت وصاية العديد من كيانات إدارة الصناديق واختلاسها ، ويتم رفع الإجراءات القانونية لاسترداد الأموال المختلسة بعد تحديد هوية الأشخاص الذين تم تحويل الأسهم أو النقد الأساسي إليهم.

لذلك ، قررت الإدارة احتساب مخصص مقابل القيمة المتبقية لهذه الاستثمارات بمبلغ ١٥٤,٦ درهمًا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

تمتلك المجموعة أيضًا استثمارًا في صندوق عقاري بقيمة ٠,٨ مليون درهم في نهاية الفترة (٢٠٢٠: ٠,٨ مليون درهم).

١٥ ذمم مدينة غير متداولة

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
المبالغ المحتجزة المدينة	**٤,٣٠١**	٥,١٦٧
ذمم مبيعات العقارات	**-**	٢٨,٠٢٧
	٤,٣٠١	٣٣,١٩٤

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالأصول المالية في الإيضاح ٣١.

١٦ أصول العقود

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
أعمال العقود قيد التنفيذ (الايضاح ٣,٥)	**٣٤,٨٥١**	٢١٥,٨٥١
إيرادات لم يصدر بها فواتير	**٤١٢**	٣,٠١٣
	٣٥,٢٦٣	٢١٨,٨٦٤

١٧ الذمم المدينة التجارية وذمم مدينة أخرى

	٢٠٢١	٢٠٢٠
أدوات مالية	**ألف درهم**	ألف درهم
الذمم التجارية المدينة	**٢٥٢,٧٥٠**	١,٩٥٥,٩٣١
المبالغ المحتجزة المدينة	**١٥,٥٧٩**	٥٢,٠٥٩
ذمم مبيعات العقارات	**٦٥,٣٢٢**	٤٦,١٠٤
	٣٣٣,٦٥١	٢,٠٥٤,٠٩٤
ناقصاً: مخصص بدل خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١,١٧)	**(١١٦,٨٥٢)**	(١,٨٣٧,٣٥٢)
	٢١٦,٧٩٩	٢١٦,٧٤٢
الذمم المدينة الأخرى	**٦٥,٥٤٥**	٦٤,٤٤١
المجموع (أ)	**٢٨٢,٣٤٤**	٢٨١,١٨٣
الأدوات غير المالية		
الدفعات المقدمة للمقاولين (إيضاح ٢,١٧)	**١١,٦٣٤**	٢٦,٢٤١
الدفعات المقدمة للبنوك مقابل أصل القرض والفائدة (إيضاح ٢٣)	**١١٢,٠٠٠**	٧٠,٠٠٠
المدفوعات المسبقة والدفعات المقدمة	**١٩,١٦٨**	١٧,٤٦٤
المجموع (ب)	**١٤٢,٨٠٢**	١١٣,٧٠٥
المجموع (أ + ب)	**٤٢٥,١٤٦**	٣٩٤,٨٨٨

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالأصول المالية في الإيضاح ٣٠.

١,١٧ مخصص بدل خسائر الائتمان المتوقعة

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
مخصص الذمم المدينة التجارية	**١١٦,٨٥٢**	١,٨٣٧,٣٥٢
مخصصات الدفعات المقدمة للمقاولين (إيضاح ٢,١٧)	**٩٠,٥٩٢**	-
	٢٠٧,٤٤٤	١,٨٣٧,٣٥٢

٢,١٧ الدفعات المقدمة للمقاولين

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الدفعات المقدمة للمقاولين	**١٠٢,٢٢٦**	٢٦,٢٤١
ينقص : مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة	**(٩٠,٥٩٢)**	-
	١١,٦٣٤	٢٦,٢٤١

تم سداد مدفوعات كبيرة بلغ مجموعها ٩٠,٦ مليون درهم ، بين مايو وأكتوبر ٢٠٢١ إلى مورد خارجي. تم توثيق هذه المدفوعات داخليًا فيما يتعلق بالعقود المختلفة المتعلقة بالتصميم وإدارة المشروع ، على الرغم من أن الإدارة حددت أنه لم يتم استلام أي خدمة أو تم إهمالها ، لذلك قررت الشركة تصنيفها على أنها دفعات مقدمة للمقاولين.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالذمم المدينة في إيضاح ٣١.

١٨ معاملات مع أطراف ذات علاقة

تدخل المجموعة، في سياق الأعمال العادية، في معاملات مع مؤسسات أخرى وأفراد يقعون ضمن تعريف أطراف ذات علاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤. تخضع هذه التعاملات لشروط وأحكام معتمدة من قبل إدارة المجموعة.

تمثل الأرصدة مع أطراف ذات علاقة في بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أرصدة مستحقة من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بقيمة ١٠,٦ مليون درهم ، وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، تم تصنيف أطراف أخرى ذات علاقة بمبلغ ٣١,٥ مليون كمدينين تجاريين .

خلال السنة ، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي صلة ("المشتري") لبيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية ١٧٢,٨ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٤١,٢ مليون درهم) مقابل ١٢٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ٧٩,٢ مليون درهم) مما أدى إلى خسارة ٤٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٠: ٦٢ مليون درهم).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة المتعلقة بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في الإيضاح رقم ٣١.

فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسية الآخرين:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الرواتب ومزايا الموظفين الأخرى قصيرة الأجل	**١٠,٩٣٩**	١٠,١٨٥
مخصص لمزايا نهاية الخدمة للموظفين	**٧٣٤**	٥١٤

١٩- النقد الصندوق وفي البنوك

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
النقد في الصندوق	**١,٢٣٩**	٨٨٩
النقد في البنوك		
- في حسابات الودائع المرهونة	**٢,٨٩٨**	١٤,٧٨١
- في الحسابات الجارية	**٥٢,٠٥٧**	١٨,٥٨١
- في حسابات الودائع الأخرى	**٩,٦٠٣**	١١,١٤٩
	٦٥,٧٩٧	٤٥,٤٠٠

(أ) النقد والنقد المعادل

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
يشمل النقد والنقد المعادل		
النقد في الصندوق وفي البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)	**٥٣,٢٩٦**	١٩,٤٧٠
السحب على المكشوف من البنوك (راجع إيضاح ٢٨)	**(١١٣,٦٧٠)**	(١٩٢,٢٣٥)
	(٦٠,٣٧٤)	(١٧٢,٧٦٥)

(ب) النقدية لدى البنوك في حسابات الودائع
تحمل النقد في البنوك في حسابات الودائع فائدة بأسعار تجارية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل حساسية الأصول المالية في إيضاح ٣١.

٢٠ رأس المال

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
صادر ومدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر		
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٢٠٢٠: ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤) سهم بقيمة ١ درهم إماراتي لكل سهم	**٤,٢٨٩,٥٤٠**	٤,٢٨٩,٥٤٠

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يتكون رأس المال من أسهم عادية. والمدفوع بالكامل جميع الأسهم المصدرة. يحق لحاملي الأسهم العادية الحصول على أرباح الأسهم كما هو معلن من وقت لآخر ويحق لهم صوت واحد لكل سهم في اجتماعات الجمعية العمومية للشركة. جميع الأسهم مرتبة بالتساوي فيما يتعلق بالأصول المتبقية للشركة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ رأس مال الشركة المصرح به ٧ مليارات سهم.

٢١ احتياطيات

الاحتياطي القانوني
وفقًا للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة ، يتم تخصيص ١٠٪ من الأرباح السنوية للمجموعة للاحتياطي القانوني حتى يعادل هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. قد يتم إيقاف هذه المخصصات عندما يساوي الاحتياطي القانوني نصف رأس المال المدفوع للشركة. خلال العام الحالي ، لم تقم الشركة بأي تحويل إلى الاحتياطي القانوني بالنظر إلى أنها تكبدت خسارة (٢٠٢٠: تم تحويل ٢٠,١ مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني).

٢١ احتياطيات (تابع)

فائض إعادة تقييم الأصول
يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة لأراضي المجموعة ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات المقاسة بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ويتم إضافتها إلى فائض إعادة تقييم الأصول في حقوق الملكية.

احتياطي تحويل العملات
يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم تجميعها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل العملات.

٢٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
يمثل هذا أتعابًا مهنية لمديري الشركة مقابل الخدمة في أي لجنة، ولتخصيص وقت واهتمام خاصين لأعمال أو شؤون الشركة ولأداء الخدمات خارج نطاق أنشطتهم العادية. خلال عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ لم يتم دفع أتعاب أعضاء مجلس الإدارة.

٢٣ الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم

	٢٠٢١	٢٠٢٠
(الخسارة) / الربح العائد للمساهمين (ألف درهم)	**(٩٦٦,٧٥٥)**	٢٠٠,٩٨٤
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	**٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤**	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم (درهم)	**(٠,٢٢٥)**	٠,٠٤٧

٢٤ القروض البنكية
يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية التي تحمل فوائد للمجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع إيضاح ٣١.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ٣١ ديسمبر	٨٧٨,٦٥٦	١,٤٦٣,٣١٣
ناقصًا: الجزء المتداول	**(٥٦٩,٤١٠)**	(١,٠٠٠,٢٥٧)
الجزء غير المتداول	**٣٠٩,٢٤٦**	٤٦٣,٠٥٦

تحمل القروض المصرفية فائدة بأسعار تجارية. المزيد من التفاصيل المتعلقة بالقروض المصرفية مبينة أدناه.
كانت التعاملات على القروض المصرفية خلال العام كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**١,٤٦٣,٣١٣**	١,٥١٨,٣٠٤
متوفر خلال العام	**٧٣,٥١٣**	٤٧,٦٩٧
أقساط السداد خلال العام	**(١٧١,٥٦٤)**	(١٠٢,٦٨٨)
الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة	**(٤٨٦,٦٠٦)**	-
في ٣١ ديسمبر	**٨٧٨,٦٥٦**	١,٤٦٣,٣١٣

تشمل القروض المصرفية بشكل رئيسي التسهيلات التالية:

(أولا) في عام ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض لأجل بمبلغ ١,٠٧٨,٢ مليون درهم والذي استخدمته المجموعة لتسوية القروض البنكية قصيرة الأجل القائمة في ذلك التاريخ. يتم سداد هذا القرض لأجل على ٦ أقساط سنوية متساوية بقيمة ١٠٠ مليون درهم تبدأ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ ودفعة أخيرة بقيمة ٤٧٧,٧ مليون درهم إماراتي مستحقة الدفع في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، بالإضافة إلى مدفوعات الفائدة نصف السنوية.

٢٤ القروض البنكية (تابع)

خلال عام ٢٠١٦ ، قامت المجموعة بتسوية ١٠٠ مليون درهم إماراتي مقابل القسط الأول وتسوية مبكرة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم مقابل الأقساط السنوية المتبقية. لم يعد هذا القرض موحدًا هذه البيانات المالية بسبب فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

(ثانيا) خلال عام ٢٠١٩، حصلت الشركة على قرض بنكي طويل الأجل من بنك محلي بقيمة ١٢,٦ مليون درهم. يتم سداد القرض على ثلاثة عشر قسط ربع سنوي بدأ في ديسمبر ٢٠١٩ بالإضافة إلى الفائدة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ مبلغ القرض المستحق ٨,٦ مليون درهم. لم يعد هذا القرض موحدًا في هذه البيانات المالية بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة.

(ثالثا) خلال عام ٢٠١٦، دخلت المجموعة في اتفاقية مع بنك محلي للحصول على قرض بنكي طويل الأجل بقيمة ٥٥٠ مليون درهم إماراتي لتسوية قرض بنكي آخر جزئيًا (راجع أولا أعلاه). يتم سداد القرض على ٣٦ قسطًا متساويًا ربع سنويًا بدأ في سبتمبر ٢٠١٦ ويحمل معدل فائدة تجاري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تلتزم الشركة بأحد تعهدات البنك، وبناءً عليه، تم تصنيف القرض كالتزام متداول في بيان المركز المالي الموحد. وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، استمر تصنيف القرض كالتزام متداول بسبب الإخلال بالسداد التعاقدي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ مبلغ القرض القائم ٣٩٤,٩مليون درهم (٢٠٢٠: ٣٩٤,٩ مليون درهم).
تتم إعادة هيكلة هذا القرض مع البنك وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، قامت الشركة بسداد مدفوعات بقيمة ٤٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٧٠ مليون درهم) للبنك (راجع إيضاح ١٧).

(رابعا) خلال عام ٢٠١٦، أبرمت الشركة اتفاقية مع بنكين محليين وحصلت على قرض بنكي طويل الأجل بحد أقصى ٢٩٠ مليون درهم لبناء "أويا"، وهو مبنى سكني في موتورسيتي. يُسدد القرض على ١٢ قسطًا متساويًا ربع سنويًا تبدأ في سبتمبر ٢٠١٩. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ مبلغ القرض المستحق ٥٣,٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٤٨,٦ مليون درهم). تم تأجيل قسطين من هذا القرض من قبل البنك بسبب حالة جائحة كوفيد- ١٩ المستجد(في إطار مخطط الدعم الاقتصادي المستهدف)، وفقًا لإرشادات البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

(خامسا) خلال عام ٢٠١٨، دخلت المجموعة في اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض طويل الأجل بمبلغ ٣٥٠ مليون درهم ، والذي تم استخدامه لتسوية قرض بنكي آخر مبكرًا. يتم سداد التسهيل الجديد على ٣٩ قسطًا ربع سنويًا على أساس الرصيد المتزايد الذي بدأ في سبتمبر ٢٠١٨ وقسط نهائي بقيمة ١٤٣,٥ مليون درهم يستحق في مارس ٢٠٢٨. ويبلغ رصيد القرض ٣١٦,٨ مليون درهم إماراتي في نهاية العام (٢٠٢٠: ٣١٦,٨ مليون درهم إماراتي). تم تأجيل ثلاثة أقساط من هذا القرض من قبل البنك بسبب حالة جائحة كوفيد- ١٩ (في إطار مخطط الدعم الاقتصادي المستهدف)، وفقًا لإرشادات البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة

(سادسا) خلال عام ٢٠١٨، دخلت المجموعة في اتفاقية مع بنك محلي للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ١٠٠ مليون درهم إماراتي. يُسدد القرض على ٢٤ قسطًا متساويًا ربع سنويًا بدأ في أبريل ٢٠١٨. ويبلغ رصيد القرض ٤٩,٤ مليون درهم إماراتي في نهاية العام (٢٠٢٠: ٦٢,٥ مليون درهم إماراتي).

(سابعا) تسهيلات خصم الفواتير التي يبلغ رصيدها ٢٣,٩ مليون درهم إماراتي في نهاية العام (٢٠٢٠: ١٢,٦ مليون درهم إماراتي).

الضمانات

القروض المصرفية المذكورة أعلاه مضمونة بواحد أو أكثر مما يلي:
أ. الرهن العقاري المسجل للأراضي والممتلكات بقيمة عادلة تبلغ ١,٦٠٥ مليون درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢,١٧١مليون درهم)؛
ب. التنازل عن بوليصات التأمين على الممتلكات المرهونة؛
ج. التنازل عن عائدات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية؛ و
د. ضمانات الشراكة للشركة وبعض الشركات التابعة؛
ه. التنازل عن الذمم المدينة؛ و
و. التنازل عن حساب ضمان لأحد المشاريع

٢٥ التزامات العقود

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
الدفعات المقدمة من العملاء - المتداولة	**٤,٨٧١**	٨٤,٢٤٩
الدفعات المقدمة من العملاء - غير المتداولة	**٨,١١٨**	٨,١١٨
الفواتير الزائدة على مشروع العمل قيد التنفيذ	**٤٥,٣١٧**	٤,٤٤٣
	٥٨,٣٠٦	٩٦,٨١٠

تمثل مطلوبات العقود غير المتداولة السلف المستلمة من العملاء مقابل بيع العقارات وفقًا لجداول السداد كما هو مذكور في اتفاقيات البيع والشراء ذات الصلة ، حيث سيتم الاعتراف بالإيراد عند تسليم الممتلكات.

٢٦ مخصصات تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين، الذي تم الإفصاح عنه على أنه التزام غير متداول، وفقًا لقانون العمل الإماراتي.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٣٢,٩٣٥**	٣٤,٠٧٤
المخصصات خلال العام	**٨,٩٩٦**	٥,٩٤٧
المدفوعات التي تمت خلال العام	**(٥,٧١٠)**	(٧,٠٨٦)
الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة	**(٧,٠٧٧)**	-
في ٣١ ديسمبر	**٢٩,١٤٤**	٣٢,٩٣٥

٢٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	٢٠٢١	٢٠٢٠
الأدوات المالية	**ألف درهم**	ألف درهم
الذمم الدائنة التجارية	**١١٣,٢٩٧**	٣٢٣,٤٧١
الذمم المحتجزة	**٣,٥٨٩**	٣٩,٣٥٥
الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى (راجع (أ) أدناه)	**١,٠٧٦,٦٦٠**	٨٧٤,١٨٤
المجموع	**١,١٩٣,٥٤٦**	١,٢٣٧,٠١٠

تشمل المبالغ المستحقة الدفع والمستحقات الأخرى ما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
المخصصات و المستحقات مقابل أعمال المقاولات (إيضاح ٨)	**٧٨١,٢٤٢**	٥١٨,٧١٦
مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين	**٣٩,٢٩٤**	٤٢,٤١٥
مخصصات وحسابات الدفع لتكلفة المقاولين	**٣٠,٣٢٢**	٣٦,٥٠٤

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالدائنين التجاريين والذمم الدائنة الأخرى في الإيضاح ٣١.

٢٨ السحب البنكي على المكشوف

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
السحب على المكشوف	**١١٣,٦٧٠**	١٩٢,٢٣٥

شروط وأحكام مهمة
تم الحصول على السحب على المكشوف من البنوك المحلية والأجنبية / البنوك لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة، والتي تحمل فائدة بأسعار تجارية.

الضمانات
السحب على المكشوف من البنوك مضمون من خلال:

- سندات إذنية؛
- الضمانات المشتركة والمتعددة للشركة.
- خطاب تعهد من الشركة بعدم تخفيض حصتها في ثيرمو ذ.م.م ("شركة تابعة") طالما أن التسهيلات المصرفية قائمة؛ و
- التنازل عن عقود معينة واحتجاز الذمم المدينة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كانت المجموعة قد انتهكت بندًا تعاقدًا لإحدى تسهيلات السحب على المكشوف حيث تم رهن التسهيل على كامل استثمار المجموعة في شركتها الأجنبية الزميلة ("الشركة التابعة الأجنبية"). في يوليو ٢٠٢٠، تم بيع كامل استثمار المجموعة في الشركة التابعة الأجنبية من قبل الطرف المقابل وفقًا لتقديره الخاص، واستخدم الطرف المقابل صافي عائدات البيع البالغة ١٢٥,٥ مليون درهم مقابل الرصيد القائم بموجب تسهيل السحب على المكشوف (إيضاح ١٣).

لم يعد السحب على المكشوف البالغ ٨٧,٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ موحدًا في هذه البيانات المالية بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة.

لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع إيضاح ٣١.

٢٩ التزامات رأس المال والمطلوبات المحتملة

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
التزامات الشركة والشركات التابعة لها:		
التزامات رأس المال	**٢٨,٢٩٧**	٣٤,٢٩٧
الخصوم المحتملة:		
خطابات الضمان	**٢٩٤,٤٦٠**	٢٩٤,٤٥٢
خصوم طارئة للشركة التابعة:		
خطابات الضمان	**٢٥٢,٥٠٠**	٢٥٢,٥٠٠

خلال عام ٢٠١٦، أصدرت الشركة ضمانًا مؤسسيًا لصالح بنك دبي الإسلامي ش.م.ع فيما يتعلق بنسبة ٥٠٪ من المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية تسهيلات المرابحة المؤرخة في أغسطس ٢٠١٦ بين "العقارية للإستثمار ذ.م.م" وبنك دبي الإسلامي ("اتفاقية تسهيل المرابحة") لكامل مدة اتفاقية تسهيل المرابحة.

خصوم العقود المحتملة
هناك مطالبات وخصوم عقود طارئة معينة تنشأ خلال سير العمل العادي. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة هذه الشكاوى بشكل منتظم عندما يتم تلقي هذه الشكاوى و / أو المطالبات ويتم التعامل مع كل حالة وفقًا لمزاياها وشروط العقود ذي الصلة.

٣٠ التقارير القطاعية

قطاعات الأعمال

تشمل أنشطة المجموعة أربعة قطاعات أعمال رئيسية، وهي إدارة الممتلكات العقارية، أنشطة المقاولات، أنشطة الاستثمار، ومبيعات السلع والخدمات. فيما يلي تفاصيل إيرادات القطاع ونتائج القطاع وأصول القطاع وخصوم عقود القطاع:

	العقارات	المقاولات	بضائع وخدمات	الاستثمارات	مجموع
٢٠٢١	**ألف درهم**	**ألف درهم**	**ألف درهم**	**ألف درهم**	**ألف درهم**
إيرادات القطاع	٤٠,٧٨٠	٤٧,٠٩٦	٣١٠,٨٢٣	-	٣٩٨,٦٩٩
خسارة في الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	(١٤٩,٢٨٢)	(١٤٩,٢٨٢)
حصة في نتائج الشركات التابعة	-	-	-	(٢,٩٥٥)	(٢,٩٥٥)
ربح من الإنتهاء من مشروع مشترك	٣٥٢,٤٠١	-	-	-	٣٥٢,٤٠١
مكاسب من تقييم العقارات، الصافي	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	(١,١٠٩,٣٠٢)
خسارة من بيع عقارات استثمارية	١٠,٨٣٤	-	-	-	١٠,٨٣٤
إيرادات التمويل	١,٩٧٣	٤٤	-	-	٢,٠١٧
إيرادات أخرى	٦٢,٦٧٩	٢٣٨	٧,٩٧٣	-	٧٠,٨٩٠
التكاليف المباشرة	(٣٩,١٣٥)	(٤٠,٧٠٤)	(٢٥١,٠٢٨)	-	(٣٣٠,٨٦٧)
مصاريف ادارية وعمومية	(٦٦,١٣٩)	(٨,٦٢١)	(٥٣,٤٧٣)	(٤,٧٨٧)	(١٣٣,٠٢٠)
تكاليف التمويل	(٣٩,٢٦٧)	(٢٧,٦٨٥)	(٣,٩٢٥)	(٥,٢٩٣)	(٧٦,١٧٠)
(الخسارة) للسنة	**(٧٨٥,١٧٦)**	**(٢٩,٦٣٢)**	**١٠,٣٧٠**	**(١٦٢,٣١٧)**	**(٩٦٦,٧٥٥)**
نفقات رأسمالية	٩,٤٦٦	-	٨,٨٢٨	-	١٨,٢٩٤
استهلاك الممتلكات ،المنشآت والمعدات	٣,٥٦٨	٢٣١	٤,١٦٢	-	٧,٩٦١
إهلاك حق استخدام الأصول	٣,٧٦٢	-	٩١٥	-	٤,٦٧٧
الأصول القطاعية	٣,٥٢٢,٩٠٦	٥٤,٢٢٤	٥٦١,١٠٩	٣١٥	٤,١٣٨,٥٥٤
استثمارات في شركات تابعة	-	-	-	٨٤,٤١٣	٨٤,٤١٣
إجمالي الأصول	**٣,٥٢٢,٩٠٦**	**٥٤,٢٢٤**	**٥٦١,١٠٩**	**٨٤,٧٢٨**	**٤,٢٢٢,٩٦٧**
الخصوم القطاعية	**١,١٤٣,٠٩٣**	**٨٣٨,٩٣٠**	**١٩٨,٧٢٦**	**١١٤,٨٣٩**	**٢,٢٩٥,٥٨٨**
٢٠٢٠					
إيرادات القطاع	٥٥,٠٢٠	٦١,٨١٨	٢٥٩,٠٢٨	-	٣٧٥,٨٦٦
خسارة في الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	(٤٣,٩٢٣)	(٤٣,٩٢٣)
حصة في نتائج الشركات التابعة	-	-	-	(١,٤٦٣)	(١,٤٦٣)
مكاسب من تقييم العقارات، الصافي	٧٤٣,٥٤٩	-	-	-	٧٤٣,٥٤٩
إيرادات التمويل	٢,٥٢٦	١٢٩	-	-	٢,٦٥٥
إيرادات أخرى	٥١,٩٧٣	٢١٨	٥,٧١٤	٨٤٣	٥٨,٧٤٨
التكاليف المباشرة	(١٠٣,٤٨٢)	(٥٢,٨٩٦)	(٢٠٥,٣٢١)	-	(٣٦١,٦٩٩)
مصاريف ادارية وعمومية	(٧٩,١٠٧)	(٧,٨٩٥)	(٣٤,٤٩١)	(٦,١١٩)	(١٢٧,٦١٢)
تكاليف التمويل	(٥٣,٤٠٢)	(٤١,٣٦٩)	(٥,٧١٩)	(١٩,٦٢٩)	(١٢٠,١١٩)
الربح للسنة	**٥٢٦,٥٨٣**	**(٣٩,٩٩٥)**	**١٩,٢١١**	**(٣٠٤,٨١٥)**	**٢٠٠,٩٨٤**
نفقات رأسمالية	٧,١٨٥	٢١٦	٤,٦٣٢	-	١٢,٠٣٣
استهلاك الممتلكات ،المنشآت والمعدات	٦,٤١٦	٢٤٣	٥,٨٣٣	-	١٢,٤٩٢
إهلاك حق استخدام الأصول	٣,٧٦٢	-	٩١٥	-	٤,٦٧٧
الأصول القطاعية	٤,٨٦٥,٧٣٢	٢٨٥,٠١٦	٥٥٢,٢٢٢	١٥١,٥١٦	٥,٨٥٤,٤٨٦
استثمارات في شركات تابعة	-	-	-	٨٧,٣٦٨	٨٧,٣٦٨
إجمالي الأصول	٤,٨٦٥,٧٣٢	٢٨٥,٠١٦	٥٥٢,٢٢٢	٢٣٨,٨٨٤	٥,٩٤١,٨٥٤

الخصوم القطاعية	١,٢١٢,٦٨٠	١,٥٣٦,٥٩٩	١٩١,٠٢٤	١٠٧,٤١٧	٣,٠٤٧,٧٢٠

٣١ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على ذمم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وذمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات صلة والنقدية الحاضرة ولدى البنوك. وتتضمن خصوم العقود المالية للمجموعة ذمم دائنة تجارية وأخرى، ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة، وخصوم عقود الإيجار، وقروض بنكية قصيرة الأجل وقروض بنكية طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للأصول وخصوم العقود المالية تحت الإيضاح ٣. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول المالية وخصوم العقود المالية وقيمها العادلة للسنوات الحالية والمقارنة:

	ايضاحات	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١					
الأصول المالية					
ذمم مدينة غير متداولة	١٥	-	٤,٣٠١	٤,٣٠١	٤,٣٠١
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤	٧٥٦	-	٧٥٦	٧٥٦
ذمم تجارية مدينة وأخرى	١٧	-	٢٨٢,٣٤٤	٢٨٢,٣٤٤	٢٨٢,٣٤٤
النقد في الصندوق والبنوك	١٩	-	٦٥,٧٩٧	٦٥,٧٩٧	٦٥,٧٩٧
المجموع		**٧٥٦**	**٣٥٢,٤٤٢**	**٣٥٣,١٩٨**	**٣٥٣,١٩٨**
الخصوم المالية					
ذمم تجارية دائنة وأخرى	٢٧	-	١,١٩٣,٥٤٦	١,١٩٣,٥٤٦	١,١٩٣,٥٤٦
السحب على المكشوف	٢٨	-	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠
القروض المصرفية	٢٤	-	٨٧٨,٦٥٦	٨٧٨,٦٥٦	٨٧٨,٦٥٦
خصوم الإيجار	١٠	-	٢٢,٢٦٦	٢٢,٢٦٦	٢٢,٢٦٦
المجموع		**-**	**٢,٢٠٨,١٣٨**	**٢,٢٠٨,١٣٨**	**٢,٢٠٨,١٣٨**

	ايضاحات	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠					
الأصول المالية					
ذمم مدينة غير متداولة	١٥	-	٣٣,١٩٤	٣٣,١٩٤	٣٣,١٩٤
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤	١٠٦,٢٥٦	-	١٠٦,٢٥٦	١٠٦,٢٥٦
ذمم تجارية مدينة وأخرى	١٧	-	٢٨١,١٨٣	٢٨١,١٨٣	٢٨١,١٨٣
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٨	-	٧,٦٤٨	٧,٦٤٨	٧,٦٤٨
النقد في الصندوق والبنوك	١٩	-	٤٥,٤٠٠	٤٥,٤٠٠	٤٥,٤٠٠
المجموع		١٠٦,٢٥٦	٣٦٧,٤٢٥	٤٧٣,٦٨١	٤٧٣,٦٨١
الخصوم المالية					
ذمم تجارية دائنة وأخرى	٢٧	-	١,٢٣٧,٠١٠	١,٢٣٧,٠١٠	١,٢٣٧,٠١٠
السحب على المكشوف	٢٨	-	١٩٢,٢٣٥	١٩٢,٢٣٥	١٩٢,٢٣٥
القروض المصرفية	٢٤	-	١,٤٦٣,٣١٣	١,٤٦٣,٣١٣	١,٤٦٣,٣١٣
خصوم الإيجار	٢٢	-	٢٥,٤١٧	٢٥,٤١٧	٢٥,٤١٧

المجموع	-	٢,٩١٧,٩٧٥	٢,٩١٧,٩٧٥	٢,٩١٧,٩٧٥

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان
التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وقد كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كما يلي:

	ايضاحات	**٢٠٢١ ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
ذمم مدينة غير متداولة (راجع الايضاح أدناه)	*١٥*	**٤,٣٠١**	٣٣,١٩٤
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	*١٤*	**٧٥٦**	١٠٦,٢٥٦
الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (راجع الايضاح أدناه)	*١٧*	**٢٨٢,٣٤٤**	٢٨١,١٨٣
المستحق من أطراف ذات علاقة	*١٨*	**-**	٧,٦٤٨
النقد في البنوك	*١٩*	**٦٤,٥٥٨**	٤٣,٨٤٦
		٣٥١,٩٥٩	٤٧٢,١٢٧

خسائر اضمحلال القيمة

المبينة أدناه هي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية والذمم المحتجزة للمجموعة باستخدام مصفوفة المخصص:

			الذمم التجارية			
			بعد موعد الاستحقاق			
	سلف المقاولين ألف درهم	**المحتجزاة المستحقة ألف درهم**	**المتداول ألف درهم**	**١-٩٠ يوم ألف درهم**	**٩١-٣٦٥ يوم ألف درهم**	**> ٣٦٥ يوم ألف درهم**	**الإجمالي ألف درهم**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١							
معدل خسارة الائتمان المتوقع	**٨٨,٦٢%**	**٠,٠٠%**	**٠,٠٠٪**	**٢,٣٩%**	**٢٠,٧٧ %**	**٨٢,٨١%**	
المبلغ الإجمالي	**٦**	**١٩,٨٨٠**	**٨**	**٢**	**٣٣,٧٩٣**	**١٣٢,٠٢٧**	**٣٧٤,٨٥٦**
معدل خسارة الائتمان المتوقع	**٩٠,٥٩٢**	**-**	**٢**	**٤٩٧**	**٧,٠٢٠**	**١٠٩,٣٣٣**	**٢٠٧,٤٤٤**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠							
معدل خسارة الائتمان المتوقع	٠,٠٠%	٧٠,٧٠٪	٠,٠٠٪	١٨,٩٢٪	١١,٠٠٪	٩٩,٣٧%	
المبلغ الإجمالي	٢٦,٢٤١	٥٧,٢٢٦	٧٤,٥١ ٥	٥٨,٦٣٢	١٠٠,٩٠٠	١,٧٨٦,٠١ ٥	٢,١٠٣,٥٢ ٩
معدل خسارة الائتمان المتوقع	-	٤٠,٤٥٦	-	١١,٠٩٤	١١,٠٩٥	١,٧٧٤,٧٠ ٧	١,٨٣٧,٣٥ ٢

فيما يلي التعاملات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والاحتفاظ بها خلال السنة:

	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
في ١ يناير	**١,٨٤٣,٠٥٤**	١,٨٣٧,٣٥٢
مخصص خلال العام (راجع الايضاح ٦)	**١٧,٩٩٩**	٧,٩٩١
المبالغ المشطوبة	**-**	(٢,٢٨٩)
الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة	**(١,٧٤٤,٢٠١)**	-
مخصصات سُلف للمقاولين (إيضاح ١,١٧)	**٩٠,٥٩٢**	-
كمف في ٣١ ديسمبر (ايضاح ١,١٧)	**٢٠٧,٤٤٤**	١,٨٤٣,٠٥٤

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر العملات الأجنبية

إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بتسهيلات بنكية مقومة بالجنيه المصري. سيؤدي ارتفاع الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم إلى تأثير سلبي قدره ٥,٢ مليون درهم على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية (٢٠٢٠: ٥,٢ مليون درهم). تخفيض قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم سيكون له تأثير عكسي.

مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية لخصوم العقود المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة وتأثير اتفاقيات المقاصة في تاريخ التقرير:

الخصوم المالية **٣١ ديسمبر ٢٠٢١**	*ايضاحات*	**القيمة الدفترية** **ألف درهم**	**التدفقات النقدية التعاقدية** **ألف درهم**	**على الطلب** **ألف درهم**	**اقل من عام واحد** **ألف درهم**	**من ١ حتى ٥ سنوات** **ألف درهم**	**أكثر من خمس سنوات** **ألف درهم**
الأدوات المالية غير المشتقة							
ذمم تجارية دائنة							
وأخرى	٢٧	١,١٩٣,٥٤٦	١,١٩٣,٥٤٦	-	١,١٩٣,٥٤٦	-	-
السحب على المكشوف	٢٨	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠	-	-	-
القروض المصرفية	٢٤	٨٧٨,٦٥٦	٨٧٨,٦٥٦	٤٣٤,٩١٥	١٣٤,٤٩٧	١١١,٥٢٩	١٩٧,٧١٥
خصوم الإيجار	١٠	٢٢,٢٦٦	٢٢,٢٦٦	-	٢٢,٢٦٦	-	-
المجموع		**٢,٢٠٨,١٣٨**	**٢,٢٠٨,١٣٨**	**٥٤٨,٥٨٥**	**١,٣٥٠,٣٠٩**	**١١١,٥٢٩**	**١٩٧,٧١٥**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠							
الأدوات المالية غير المشتقة							
الأدوات							
ذمم تجارية دائنة							
وأخرى	٢٧	١,٢٣٧,٠١٠	١,٢٣٧,٠١٠	-	١,٢٣٧,٠١٠	-	-
السحب على المكشوف	٢٨	١٩٢,٢٣٥	١٩٢,٢٣٥	١٩٢,٢٣٥	-	-	-
القروض المصرفية	٢٤	١,٤٦٣,٣١٣	١,٧٣٧,١٦٧	٩٥٥,٢٤٧	١٧٠,١٢٩	٣٦٢,٤٧٨	٢٤٩,٣١٣
خصوم الإيجار		٢٥,٤١٧	٢٥,٤١٧	-	٢٥,٤١٧	-	-
المجموع		٢,٩١٧,٩٧٥	٣,١٩١,٨٢٩	١,١٤٧,٤٨٢	١,٤٣٢,٥٥٦	٣٦٢,٤٧٨	٢٤٩,٣١٣

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر معدل الفائدة
تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على النقد لدى البنوك، والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ١٦، ١٩، و٢٠) التي تحمل معدلات فائدة متغيرة.

في تاريخ التقرير، كان ملف أسعار الفائدة للخصوم العقود المالية المتغيرة التي تحمل فائدة للمجموعة على النحو التالي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
السحب على المكشوف من البنك (راجع الايضاح ٢٨)	**١١٣,٦٧٠**	١٩٢,٢٣٥
قروض بنكية (راجع الايضاح ٢٤)	**٨٧٨,٦٥٦**	١,٤٦٣,٣١٣
	٩٩٢,٣٢٦	١,٦٥٥,٥٤٨

تحليل حساسية التدفق النقدي للأدوات ذات السعر المتغير

تغيير ١٠٠ نقطة أساسية في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد / (ينقص) من حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يستبعد التحليل أدناه الفائدة الرأسمالية ويفترض أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

	التأثير على الربح أو الخسارة والأسهم	
	١٠٠ نقطة أساسية زيادة	**١٠٠ نقطة أساسية نقص**
	ألف درهم	**ألف درهم**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
أدوات ذات معدل متغير	**(٩,٩٢٣)**	**٩,٩٢٣**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
أدوات ذات معدل متغير	(١٦,٥٥٥)	١٦,٥٥٥

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة
يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة، حسب طريقة التقييم. تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- **المستوى ١:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو خصوم العقود مماثلة.

- **المستوى ٢:** المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار) ؛ و

- **المستوى ٣:** مدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات غير قابلة للرصد).

لدى المجموعة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم إظهارها بالقيمة العادلة. راجع أيضًا إيضاح ١٤.

	المستوى ١	**مستوى ٣**	**الإجمالي**
	ألف درهم	**ألف درهم**	**ألف درهم**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	**-**	**٧٥٦**	**٧٥٦**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	١٥١,١٢٨	٧٥٦	١٥١,٨٨٤

لم تتم إعادة تصنيف بين مستويات التقييم خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للأصول وخصوم العقود خلال السنة المالية التالية. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وهي تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف. فيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

الأحكام

في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام التالية، والتي لها تأثير كبير على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

استمرار النشاط الافتراضي

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة ٢,٩٢٨ مليون درهم من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٩٠ مليون درهم إماراتي ، وبالتالي تجاوزت ٥٠٪ من رأس مالها المصدر. لذلك ، بناءً على المادة ٣٠٢ من قانون الشركات الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ ، والمادة ٤ من قرار مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (RT / ٣٢) لسنة ٢٠١٩ ، يتعين على المجموعة الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية. التصويت على حل المجموعة أو مواصلة نشاطها بخطة إعادة هيكلة مناسبة خلال ٣٠ يومًا من إصدار هذه البيانات المالية الموحدة.

يلتزم فريق إدارة المجموعة بتنفيذ خطة شاملة لترشيد التكلفة لتقليل تكاليف التشغيل والنفقات العامة إلى جانب التغيير في برنامج الإدارة الذي سيخلق تأثيرًا على نموذج عمل الكيان والهيكل المالي وفريق الإدارة ، لمواجهة التحديات من أجل زيادة القيمة الشركة للمساهمين.

بالإضافة إلى ذلك ، طلبت الإدارة الحالية إجراء تدقيق جنائي من طرف ثالث لتقييم الأثر المالي لسوء الإدارة المنسوب إلى فريق الإدارة السابق.
أعدت إدارة المجموعة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة مدعومة برؤية طويلة الأجل لمدة ثلاث سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة ، وهناك احتمال كبير أن يكون لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة عملها في المستقبل المنظور.

الإيرادات من العقود مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل كبير على تحديد مبلغ وتوقيت الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

تحديد توقيت الرضا عن بيع العقارات

يتعين على المجموعة تقييم كل عقود من عقودها مع العملاء لبيع العقارات لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت ما من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء الحالية المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم إبرام عقود لتوفير أصول عقارية للعملاء، فإن المجموعة لا تنشئ أو تعزز أصلًا يتحكم بالعميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه ويتلقى العميل ويستهلك الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة عندما يتم تحويل الأصل إلى العميل، وبالتالي، يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه العقود في وقت ما، عندما يكون العقار قد تم تسليمه للعميل.

كما قامت المجموعة بتقييم أنه، في تلك العقود، لا يعتبر نقل الملكية القانونية للممتلكات معيارًا لتحديد توقيت الوفاء بالبيع، نظرًا لأن هذا التحويل يتم عادةً تأجيله حتى يتم استلام السداد الكامل من العميل، والذي يعتبر ضمانًا مقابل الذمم المدينة.

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود

تتضمن مبيعات عقارات المجموعة خيارين بديلين للدفع للعميل، أي دفع سعر المعاملة عند توقيع العقود وعند تسليم العقار، أو الدفع على أساس خطة الأقساط المؤجلة. وقد استنتجت المجموعة أن هناك عنصر تمويل هام لتلك العقود حيث يختار العميل الدفع على أقساط مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفع العميل وتاريخ التسليم.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)
الأحكام (تابع)

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود (تابع)
عند تحديد الفائدة التي سيتم تطبيقها على المبلغ المقابل، خلصت المجموعة إلى أن معدل الفائدة الضمني في العقود (أي معدل الفائدة الذي يخصم سعر البيع النقدي للممتلكات إلى المبلغ المدفوع مقدمًا أو في وقت التسليم) مناسب لأن هذا يتناسب مع السعر الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين المجموعة وعملائها عند بداية العقود.

تحديد توقيت الرضا عن الإيرادات من أنشطة المقاولات
خلصت المجموعة إلى أنه يجب الاعتراف بالإيرادات من أنشطة التعاقد بمرور الوقت لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. إن حقيقة أن كيانًا آخر لن يحتاج إلى إعادة أداء الخدمات بموجب العقود الذي قدمته المجموعة حتى الآن يدل على أن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت مزايا أداء المجموعة أثناء أدائها.

حددت المجموعة أن طريقة المدخلات هي أفضل طريقة لقياس تقدم خدمات أنشطة التعاقد لأن هناك علاقة مباشرة بين التكلفة التي تكبدتها المجموعة (أي التكلفة الفعلية المتكبدة في تنفيذ العقود) ونقل الخدمة والبضائع للعميل. وتعترف المجموعة بالإيرادات على أساس التكلفة الفعلية المتكبدة بالنسبة لإجمالي التكلفة المتوقعة لإكمال المشروع.

تأثير كبير على الشركة
خلصت المجموعة إلى أن لها تأثيرًا كبيرًا على شركة بالم هيلز للتطوير، وهي شركة زميلة، على الرغم من أنها تمتلك أقل من ٢٠ في المائة من حقوق التصويت للكيان. تمتلك المجموعة نسبة ١٢,٤٧٪ من الأسهم في الشركة التابعة وهي ممثلة في مجلس إدارة الشركة التابعة بعضوين من أصل أحد عشر عضوًا مثلاً ١٨٪. ومع ذلك، من خلال مشاركتها في عملية اتخاذ القرار في مجلس إدارة الشركة التابعة، قامت المجموعة بتقييم أنه تم تحقيق تأثير كبير.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر
دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. وقد حددت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءًا رئيسيًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى جميع من القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وتحاسب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

تحديد مدة عقود الإيجار مع خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر
تحدد المجموعة مدة عقود الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء من عقود الإيجار، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقود الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقود الإيجار، إذا من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.

تمتلك المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقود الإيجار أم لا. أي أنه يأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزًا اقتصاديًا له من حيث ممارسة التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقود الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، بناء تحسينات كبيرة علي العقارات المستأجرة أو تخصيصات كبيرة للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة الإيجار لجميع عقود إيجار الأراضي ذات الفترة القصيرة غير القابلة للإلغاء (مثلاً سنة واحدة). عادة ما تمارس المجموعة خيارها للتجديد لهذه الإيجارات لأنه سيكون هناك تأثير سلبي كبير على العمليات إذا لم يكن الأصل البديل متاحًا بسهولة. علاوة على ذلك، يتم تضمين الفترات التي تغطيها خيارات الإنهاء كجزء من مدة الإيجار فقط عندما يكون من المؤكد بشكل معقول عدم ممارستها.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات
فيما يلي وصف للافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والخصوم العقود خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

تحديد مدى تقدم المشروع في أنشطة التعاقد
تستخدم المجموعة طريقة الإدخال عند قياس تقدم المشاريع وحساب إيرادات العقود ذات الصلة. يتطلب استخدام طريقة المدخلات من المجموعة تقدير التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على العقود كنسبة من إجمالي تكاليف العقود التي سيتم تكبدها. دقة هذا التقدير لها تأثير جوهري على مبلغ الإيرادات والأرباح ذات الصلة المعترف بها. يتم احتساب أي تعديل على الربح ناتج عن التغييرات في التقديرات في الفترة التي تصبح فيها التغييرات معروفة.

العمر الإنتاجي لممتلكاتها ومعداتها
تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتها لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

مخصص نفقات الضمان
يتم الاعتراف بمخصصات مصاريف الضمان عند اكتمال العقود وتسليمها للعميل لفترة الضمان. يعتمد المخصص على بيانات الضمان التاريخية وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات، المنشآت والمعدات والأصول غير الملموسة
تقوم المجموعة بمراجعة ممتلكاتها، آلاتها ومعداتها وأصولها غير الملموسة لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة، تتخذ المجموعة أحكامًا حول ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات أو الأصول غير الملموسة. وفقًا لذلك، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عند وجود حدث أو حالة خسارة محددة والتي، بناءً على الخبرة السابقة، دليل على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات، المنشآت والمعدات أو الأصول غير الملموسة.

خسائر انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع في المخزون
تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للبيع تحت المخزون لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقارات والتكاليف المتوقعة لإكمال هذه الوحدات العقارية للعقارات التي لا تزال غير مباعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكلفة الإجمالية المتوقعة عند الانتهاء، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة لحدث أو حالة الخسارة المحددة لخفض تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والمنشآت والمعدات
تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة ومخصص الإهلاك المتعلق بممتلكاتها وآلاتها ومعداتها على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ولم تحدد الإدارة أي متطلبات لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للأصول في الفترات الحالية أو المستقبلية. يتم إجراء هذا التقييم في تاريخ كل تقرير.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)
التقديرات والافتراضات (تابع)

إعادة تقييم الممتلكات، المنشآت والمعدات والعقارات الاستثمارية
تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، يتم استخدام منهجية تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، عندما يكون هناك نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة بعض العقارات. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأرض تحت الممتلكات والمنشآتوالمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بأخصائي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ للأراضي ضمن الممتلكات، المنشآت والمعدات.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للممتلكات وتحليلات الحساسية مبينة في الإيضاحين ٨ و ٩.

مخصص المخزون المتقادم
تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسارة على حساب التقادم بشكل منتظم. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بمخصص التقادم في الربح أو الخسارة، تتخذ المجموعة أحكامًا بشأن ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود أي قابلية بيع مستقبلية للمنتج وصافي القيمة الممكن تحقيقها لهذا المنتج. وبناءً عليه، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة الممكن تحقيقها أقل من التكلفة بناءً على أفضل التقديرات من قبل الإدارة. يعتمد مخصص المخزون المتقادم على تقادم وحركة المخزون السابقة.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية المدينة
تستخدم المجموعة مصفوفة المخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية. تستند معدلات المخصصات إلى أيام تجاوز الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة متشابهة (أي نوع المنتج، نوع العميل وتصنيفه).

تستند مصفوفة المخصص مبدئيًا إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة للمجموعة. ستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة خسارة الائتمان التاريخية مع المعلومات التطلعية. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة ويتم تحليل التغييرات في التقديرات الاستشرافية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة، الظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير هام. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسارة الائتمان التاريخية للمجموعة وتنبؤات الظروف الاقتصادية أيضًا ممثلة للتخلف الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣١.

مخصص مقابل المطالبات والخصوم الطارئة
تقوم إدارة المجموعة على أساس منتظم بإجراء تقييم مفصل لكل مطالبة والالتزامات الطارئة التي تنشأ خلال سير الأعمال العادية، وبالتالي تقوم بإجراء تقييم للمخصص المطلوب لتسويتها. تستند هذه التقييمات التفصيلية إلى الخبرة السابقة للإدارة في تسوية هذه المطالبات والالتزامات الطارئة بشروط تجارية، مع ترجيح النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. وفي حالة اختلاف التقدير بشكل كبير، سيتم المحاسبة عن التغيير كتغيير في التقدير وسوف تتأثر البيانات المالية الموحدة بشكل كبير في المستقبل.

الإيجارات - تقدير معدل الاقتراض الإضافي
لا يمكن للمجموعة بسهولة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقود الإيجار، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وبضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وعليه، يعكس معدل البنك الدولي ما يجب على المجموعة أن تدفعه، الأمر الذي يتطلب تقديرًا في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويلية) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس أحكام وشروط عقود الإيجار.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)
التقديرات والافتراضات (تابع)

الإيجارات - تقدير معدل الاقتراض الإضافي
تقدر المجموعة معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات التي يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لعمل تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

٣٣ أرقام المقارنة

عمليات إعادة التصنيف
تم إعادة تصنيف أو إعادة جدولة بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضروريًا، لتتوافق مع العرض المطبق في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف هذه على الربح، صافي الأصول أو حقوق الملكية المعلن عنها سابقًا للمجموعة.

٣٤ تأثير جائحة كوفيد- ١٩
تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد (كوفيد- ١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠ وانتشاره في جميع أنحاء العالم يسبب اضطرابات للأعمال والنشاط الاقتصادي. خلال الفترة الحالية، لم تشهد المجموعة أي تأثير مادي على الأعمال الإجمالية، وبالتالي، لا تتوقع الإدارة أي انخفاض حاد في إجمالي المبيعات خلال الفترة المتبقية من العام.

قامت المجموعة بتنفيذ الإجراءات والبروتوكولات خلال الموقف. وقد تم الشروع في خطط العمل عن بعد واتخذت تدابير لضمان استمرار الأعمال.

ستواصل المجموعة مراقبة التأثير على عملياتها وستتخذ الإجراءات اللازمة حسب الحاجة.

٣٥ المساهمات الاجتماعية

ساهمت المجموعة خلال العام في المساهمات الاجتماعية التالية:

طبيعة المساهة	نوع المساهة	قيمة المساهة
صُنّاع برنامج المستقبل ، برنامج التدريب الإماراتي - صناع المستقبل الذي بدأ في يناير ٢٠٢١ ، شهد ثلاثة خريجين يخضعون لجدول زمني مكثف لتجربة التدريب أثناء العمل ، والتدريبات في المكتب الخلفي ، والمراجعات من قبل الإدارة العليا وجلسات التوجيه المفيدة للغاية من قبل الإدارة. وقد منح هذا هؤلاء الأفراد فرصة رائعة لاستكشاف مهنة في هذه الصناعة. تم الاعتراف بأداء ومخرجات الأفراد من قبل العملاء مثل وزارة الداخلية التي أوصت بترقية أحد المتدربين إلى منصب دائم.	عينيا	-
التخلص الآمن من أنابيب الفلورسنت ، تتماشى هذه المبادرة مع حملة حكومة الإمارات العربية المتحدة لحظر المبردات الضارة بالبيئة بحلول عام ٢٠٤٠.	عينيا	-
يدعم دبي أوتودروم حملة TheReach التي جمعت أكثر من ٤٠ ألف درهم إماراتي. بروح العمل الخيري خلال شهر رمضان المبارك ٢٠٢١ ، تعاونت المجموعة وحملة The Reach ، بدعم من الهلال الأحمر الإماراتي ، لجمع الأموال لتطوير الوقاية والعلاج من داء كلابية الذنب (عمى النهر) وداء الفيلاريات اللمفي (LF أو داء الفيل) ، مرضان يؤثران على أكثر من ١,٥ مليار من أفقر سكان العالم ويكلفان الاقتصادات النامية مليارات الدولارات كل عام.	عينيا	-
٢٠٢١ رمضان توي درايف، إتاحة التبرعات بالألعاب خلال شهر رمضان	عينيا	-
تم إجراء التدريبات الفنية في مجال الهندسة الكهربائية والميكانيكية والدورات التدريبية التنشيطية بانتظام لما مجموعه ٣,٤٦٩ ساعة تدريبية تم تحقيقها.	عينيا	-
تم إجراء تدريبات على مهارات التدبير المنزلي التنشيطية بانتظام لم مجموعه ١١,٦١٦ منهل التدبير المنزلي ،المهارات التدريبية تم تحقيقها.	عينيا	-
المساهمة في فعالية اليوم الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة لمجتمع موتور سيتي	-	١٠,٦٧٢
المساهمة في رعاية سباق الخيل	-	٤٢,٠٠٠





Corporate Governance Report



Union Properties PJSC

2021



الاتحاد
Union
PROPERTIES العقارية

قائمة المحتويات

المقدمة _____ 2

بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة _____ 5

تشكيل مجلس الإدارة _____ 6

اجتماعات مجلس الإدارة _____ 14

الهيكل التنظيمي الكامل الخاص بالشركة _____ 16

مدقق الحسابات الخارجي _____ 18

لجنة التدقيق _____ 19

لجنة الترشيحات والمكافآت _____ 22

نظام الرقابة الداخلية _____ 27

معلومات عامة _____ 31

الأحداث الجوهرية خلال 2021 _____ 36

الاتحاد العقارية ش.م.ع

تأسست شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) ("الشركة") بتاريخ 28 أكتوبر 1993 كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري بدولة الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيب مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات العقارية بالإنابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في إئتلافات مشتركة.

يُشار للشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة الأعمال الهامة للمجموعة والأنشطة الإستثمارية في الأوراق المالية والعقارات والأراضي والأدوات المشتقة المالية داخل دولة

على مدى ثلاثة عقود ، قامت شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) بتطوير مشاريع سكنية وتجارية وصناعية وترفيهية رئيسية في دبي.

1- البيان بالإجراءات التي تم اتخاذها لاســـتكمال نظام حوكمة الشـــركات خلال عام 2021، وكيفية تطبيقها.

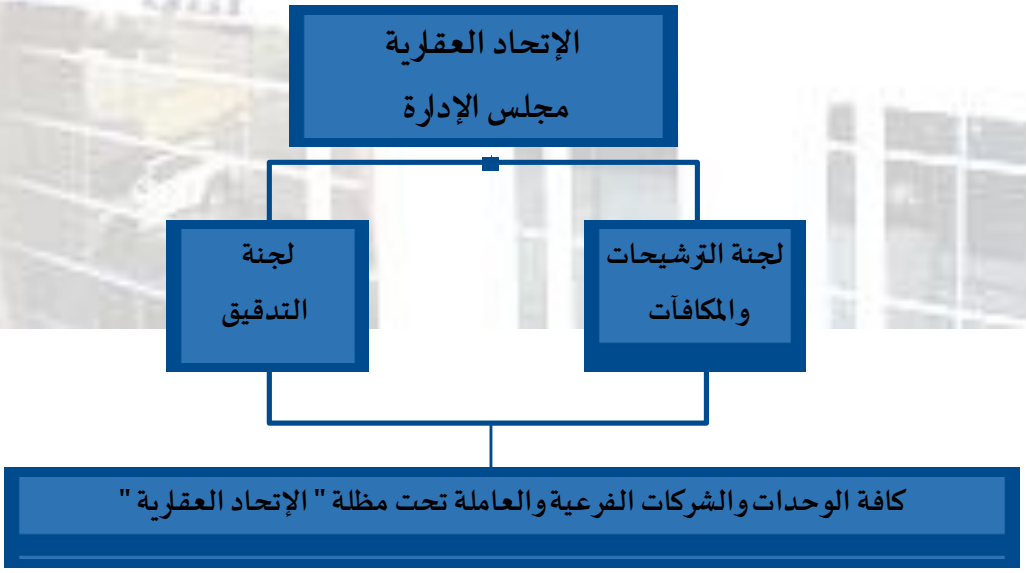
تلتزم شركة " الاتحاد العقارية (ش.م.ع)" بتطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية، مدفوعة بمجموعة متكاملة من القيم الجوهرية التي تجمع بين الأخلاقيات المهنية والنزاهة المؤسسية وأفضل الممارسات الدولية في مجال الإمتثال، وتتمثل القيم المؤسسية التي يستند إليها إطار عمل الشركة في الشفافية والنزاهة والإفصاح والمساءلة والتي تمثل بمجملها مرجعية هامة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارات العليا والموظفين على السواء.

ويراعي إطار عمل الحوكمة المؤسسية كافة المبادئ والمعايير المحددة والمعمول بها من قبل كل من " هيئة الأوراق المالية والسلع" (SCA) "وسوق دبي المالي" (DFM) والأحكام الواردة ضمن القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 وتعديلاته من وقت الى اخر في شأن الشركات التجاري و قرارات رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع في تحديد اتجاهات ومتطلبات شركة "الاتحاد العقارية".

وتلتزم "الاتحاد العقارية" بتطبيق قرار " رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والنظام الأساسي للشركات

وبعد التعديل الأخير على قانون الشركات بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم 32 لسنة 2021 في شأن الشركات التجارية سوف يقوم مجلس إدارة الشركة بعرض جميع التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة على الجمعية العمومية المقبلة للموافقة والمصادقة على تلك التعديلات من اجل الامتثال للأحكام الواردة ضمن القانون الجديد المذكورة اعلاه.

ويوضح الشكل أدناه هيكلية الحوكمة المؤسسية المطورة والمنفذة من قبل "الإتحاد العقارية " والتي تهدف إلى تعزيز ممارسات الحوكمة الرشيدة المتبعة لدى مجلس إدارة الشركة والإدارات التنفيذية على السواء.



كافة الوحدات الفرعية أعلاه والعاملة تحت مظلة "الاتحاد العقارية" تمتلك إدارة مستقلة معنية بتنفيذ العمليات التشغيلية، ولكن يتم الإشراف عليها من حيث الجوانب المرتبطة بالإستراتيجية والامتثال والحوكمة والمخاطر ومراجعة الحسابات وفق هيكلة واحدة

مجلس الإدارة (المادة 6 من القرار رقم 3/ر.م لسنة 2020)

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة و يحدد النظام الأساسي الخاص بشركة الاتحاد العقارية المسائل المتعلقة بتعيين مجلس الإدارة (المجلس) والأدوار المنوطة به ومسؤولياته . ومدة العضوية فيه وقد روعي ان يكون الرئيس واغلبية أعضاء مجلس الادارة من المتمتعين بجنسية الدولة في عضوية المجلس خلال العام 2021، للوفاء بالمعايير التي حددها القرار رقم 3/ر.م لسنة 2020 في ما يتعلق بتشكيل مجلس إدارة الشركة من الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والأعضاء المستقلين إلى جانب المهارات والخبرات والقدرات المناسبة لعضوية المجلس.

لجان مجلس الإدارة (المادة 53 من القرار رقم 3/ر.م لسنة 2020)

يتمتع المجلس بصلاحية تشكيل لجان المجلس وتفويض الصلاحيات إلى هذه اللجان حسب ما يراه ضروريا أو مناسبا. كما يقوم المجلس بتفويض مهام معينة إلى تلك اللجان ولا يعني هذا اعفاء مجلس الإدارة من المسؤولية عن الأنشطة والمهام والصلاحيات التي قام بتفويضها لهذة اللجنان. وتعد لجان المجلس وسيلة فاعلة لتوزيع العمل بين أعضاء المجلس لإمعان النظر في مسائل محددة وبشكل مفصل. تؤدي جميع لجان المجلس مهامها نيابة عن مجلس الإدارة بحيث يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن تشكيل وتعيين واختيار وتحديد فترة العضوية.

لجنة الترشيحات والمكافآت (المادة 59 من القرار رقم 3/ر.م لسنة 2020)

يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت، تعقد اجتماعها مرة واحدة في العام او كلما دعت الحاجة وتكون مهامها ان تساعد المجلس على الاضطلاع بمسؤولياته في ما يتعلق بمؤهلات وأجور وتعيين وإحلال موظفي الإدارة العليا. كما تشرف اللجنة على عملية الترشيح لعضوية مجلس الإدارة وسياستها فيما يتماشى مع القانون الإتحادي رقم (2) لسنة 2015 وتعديلاته وبتطبيق قرار " رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والنظام الأساسي للشركات وتعديلاته من وقت الي اخر. وكذلك تعمل بشكل مستمر على مراقبة استقلالية أعضاء المجلس المستقلين.

لجنة التدقيق (المادة 60 و 61 من القرار رقم 3/ر.م لسنة 2020)

شكّل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة التدقيق ويتعين ان تتوفر لدى جميع أعضاء اللجنة المعرفة والدراية في الأمور المالية والمحاسبية وتقوم اللجنة بمراقبة سلامة البيانات المالية للشركة ، وتقديم التوصيات بشأن التغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية اللازمة لأنظمة المراقبة والأنظمة المالية الخاصة بالشركة بالإضافة إلى تعيين مدققي الحسابات الخارجيين والتأكد من استيفاءه للشروط الواردة في القوانين والنظام الأساسي للشركة ، والاجتماع بمدقق الحسابات لمناقشة طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقا لمعايير التدقيق المعتمدة . والحرص على إقامة علاقات جيدة معهم .كما تشرف اللجنة على عمل الرقابة الداخلية وهي المسؤولة عن اعتماد التوصيات التي من شأنها تحسين أداء الرقابة الداخلية.

2- بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبناؤهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام 2021 وفقاً للجدول التالي :

م	الإسم	المنصب/ صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 2021/12/31	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء
1	محمد الفردان	رئيس مجلس الإدارة	23,000,000	لا يوجد	لا يوجد
2	درويش الكتبي	عضو مجلس الإدارة	3,000		
3	راشد الشريف	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد	2,000,000	2,000,000

3- تشكيل مجلس الإدارة:

أ. يتشكل مجلس ادارة الشركة الحالي من سبع اعضاء، من بينهم ستة اعضاء مستقلين غير تنفيذيين وعضو واحد تنفيذي وعنصر نسائي من اجل الامتثال الى قرار رئيس هيئة الاوراق المالية والسلع رقم

2021/8 على ضـرورة ترشـيح العنصـر النسـائي في مجلس الادارة كما هو واضـح في البيانات ادناه التى توضح تشكيل مجلس ادارة الشركة كما في 2021/12/31.



السيد / محمد الفردان علي الفردان

رئيس مجلس الادارة

تم انتخاب السيد / محمد الفردان كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية للشركة المنعقدة بتاريخ 18 يونيو 2020. ومن ثم قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في 2021/12/15 بتعيين السيد محمد الفردان كرئيس جديد لمجلس الإدارة.

يتمتع السيد / محمد الفردان بالقيادة الديناميكية وذو دوافع ذاتية مع مسارات مثبتة من ذوي الخبرة المهنية في التعامل مع وإدارة العقارات والاستثمارات وإدارة الفنادق لأكثر من 19 عامًا في دولة الإمارات العربية المتحدة وشرق الأوسط. وقد ساهم السيد / الفردان في وضع الخطط الاستراتيجية، وتعزيز الأهداف ، وتطوير الأفكار التي ساهمت في تحقيق نمو وتوسيع في مجال الأعمال والصناعات العقارية .

السيد / الفردان حاصل على بكالوريوس إدارة اعمال من جامعة عجمان للعلوم والتكنولوجيا وقد شغل مناصب متعددة ومنها مدير عام شركة عقارات الفردان ونائب مدير شركة الفردان القابضة و نائب مدير شركة المستثمر الأول ش.ذ.م.م وشريك في عدة شركات كارلتون للضيافة وشركة زهرة للتكنولوجيا ش.ذ.م.م و شركة الفردان للإستثمار ليمتد.



السيد / عبد الوهاب الحلبي

نائب رئيس مجلس الادارة

تم انتخابه كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية للشركة المنعقدة بتاريخ 18 يونيو 2020. ومن ثم قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في 2021/12/15 بتعيين السيد عبد الوهاب الحلبي كنائب رئيس مجلس الإدارة.

يتمتع السيد/ عبد الواهاب بخبرة تزيد عن 20 عامًا في قطاع العقارات ومتخصص في إعادة الهيكلة المالية وإدارة الأزمات والديون، وتعزيزات الائتمان والمشاريع المشتركة حيث شغل في السابق منصب رئيس الاستثمار لمجموعة مراس القابضة و شريك في KPMG و شغل منصب الرئيس التنفيذي في دبي للعقارات.

السيد / عبد الوهاب حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال التنفيذية من "L' École des Ponts ParisTech " و شهادة من كلية لندن للاقتصاد و هو زميل عضو في معهد المحاسبين القانونين في إنجلترا و ويلز و عضو في معهد الأوراق المالية في المملكة المتحدة.

يشغل السيد /الحلبي حالياً مناصب متعددة كرئيس مجلس إدارة شركة دي أكس بي إنترتينمنتس ش.م.ع ورئيس مجلس الإدارة شركة أب فاب المحدودة وعضو مجلس إدارة في عدة شركات كشركة تي بي ألل للعقارات و مكسيكان جريل المحدودة وديكر و حلبي ورابد فينتشرز المحدودة و منصب الرئيس التنفيذي و عضو مجلس إدارة في شركة جلوبال انفسمنت هاوس مقرها الكويت. كما



السيد / عامر عبد العزيز حسين خانصاحب

عضو مجلس ادارة تنفيذي

العضو المنتدب

تم انتخابه كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية للشركة المنعقدة بتاريخ 14 ديسمبر 2021.

يشغل السيد/ عامر خنصاحب حاليًا منصب المدير العام في خانصاحب للاستثمار و هو مسؤول عن قيادة نمو وتنويع استثمارات خانصاحب عبر صناعات متعددة, البناء وإدارة المرافق والعقارات والتصنيع والأغذية والمشروبات والتدريب على الطيران والرعاية الصحية. كجزء من دوره مدير العام لشركة خانصاحب للاستثمار و بالإضافة إلى دوره، فإن السيد خانصاحب عضو أيضًا في مجلس إدارة الشركات التابعة للاستثمار في خانصاحب وقد شغل السيد/ خنصاحب المناصب التالية خلال حياته المهنية رئيس- CFA جمعية الإمارات ومدير المشروع - خانصاحب للهندسة المدنية ومستشار في شركة - Deloitte LLP (خدمات الاستشارات المالية) ومهندس موقع / وكيل موقع - خانصاحب للهندسة المدنية.

السيد عامر خنصاحب حاصل على درجة الماجستير في إدارة المشاريع بالشراكة مع جامعة مانشستر وشهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية والبيئية مع الجامعة الأمريكية في بيروت.



السيد / درويش عبد الله درويش الكتبي

عضو مجلس ادارة مستقل – غير تنفيذي

تم انتخابه كعضـــو مجلس ادارة شـــركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 18 يونيو 2020.

يتمتع الســـيد / درويش الكتبي بخبرة ترصّـــد في ســـوق الأوراق المالية مع معرفة متعمقة حول الاســـتثمارات البديلة والمنتجات المنظمة، واستراتيجيات التجارة المتطورة.

السـيد / الكتبي حاصـل على درجة البكالوريوس في العلوم في إدارة الأعمال تخصـص المالية وشـهادة التعليم بلومبرغ يشـغل حاليًا عدة مناصـب ، عضـو مجلس إدارة درويش سـايبرتيك الهند الخاصـة المحدودة وكذلك مدير الاستثمار والمحافظ لدى درويش بن أحمد وأولاده.





السيد / فراس كريم اسماعيل حسن الرامحي

عضو مجلس الادارة مستقل – غير تنفيذي

تم انتخابه كعضو مجلس ادارة شركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة بتاريخ 14 ديسمبر 2021.

يتمتع السيد الرمحي بخبرة واسعة في إدارة الأصول وتمويل الشركات والخدمات المصرفية الاستثمارية من مسيرة مهنية تمتد إلى 26 عامًا حتى الوقت الحالي تم تعيينه في منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبوظبي للاستثمار وشغل هذا المنصب على مدار السنوات الخمس الماضية حتى تاريخ يوليو 2021 . قبل عمله في شركة أبوظبي للاستثمار كان السيد/ فراس مستشاراً لرئيس مجلس إدارة "مصدر" ووزيرًا لمكتب الدولة. شغل سابقًا منصب المدير المالي لمركز خدمة المزارعين مبادرة حكومية تهدف إلى تسويق قطاع الزراعة في أبوظبي والذي يشمل 24,000 مزرعة و1,500 موظف وأكثر من 700 مليون درهم في مبيعاتها.

كان السيد/ فراس أيضًا شريكاً إدارياً في شركة CAPM للاستثمارات وهي شركة استشارية محلية للاستثمارات تقدم الاستشارات بشأن الأسهم المدرجة والأسهم الخاصة والعقارات وإعادة الهيكلة المالية، و تولى منصب العضو المنتدب للشركة الوطنية للوساطة المالي و شغل ايضاً رئيس قسم الأسهم المدرجة في ADIC ونائب رئيس قسم إدارة الأصول في شركة المستثمر الوطني.

السيد/ الرمحي حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة ويسكونسن ميلووكي في الولايات المتحدة.



السيد / راشد امين محمد الشريف

عضو مجلس الادارة

مستقل – غير تنفيذي

تم انتخابه كعضو مجلس إدارة شركة الإتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية للشركة المنعقدة بتاريخ 14 ديسمبر 2021.

السيد/ راشد الشريف هو رئيس تنفيذي للمبيعات ذو كفاءة عالية ولديه أكثر من 27 عامًا من الخبرة بالاضفة الى مجموعة من المهارات في تنفيذ الرؤية الاستراتيجية والفطنة التجارية و المالية واكتساب المواهب والتمكين والقيادة وتحليل الأداء والتسويق وإدارة الحملات والإعلان وحل المشاكل وإدارة البرامج. أثبتت قدرته على القيام بمهام متعددة في بيئات ديناميكية عالية الضغط مع دفع سرعة النمو وتقديم خدمة عملاء متميزة.

يشغل السيد/ راشد حاليًا منصب رئيس المبيعات في شركة دبي القابضة العقارية ، كما شغل العديد من المناصب مثل توليه مناصب متعددة في شركة ميراس القابضة من بينها الرئيس التنفيذي للعمليات، رئيس المبيعات، رئيس لجنة التعويضات العقارية والمستشار القانوني العام. وكذلك شغل منصب المستشار القانوني العام في المكتب الهندسي لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم ومحاضر في معهد دبي العقاري (DREI) ومستشار قانوني أول ومستشار قانوني عام في مركز دبي التجاري العالمي، نائب مدير الموارد البشرية ورئيس المشتريات وعضو اللجنة العليا للمشتريات المباشرة .

السيد / راشد حاصل على درجة البكالوريوس في القانون و دبلوم عالي في دراسات الشرطة +FCE كامبردج



السيدة / عبير محمد عمر بن حيدر

عضو مجلس الادارة

مستقل – غير تنفيذي

تم انتخابها كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 14 ديسمبر 2021.

السيدة/ عبير بن حيدر هي عضو مجلس إدارة والمدير التنفيذي المالي في مجموعة محمد عمر بن حيدر القابضة ش.م.ع. لديها خبرة في مجال القيادة و حاصلة على مؤهل علمي في إدارة الأعمال والاستراتيجية المالية وقد امتدت إنجازاتها من مختلف الصناعات وقطاعات الأعمال في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة والعديد من مواقع الأعمال التكتيكية العالمية حول العالم و كونها خبيرة في الإدارة العليا و تحتفظ في المعرفة العملية دائمًا بكل مجال وظيفي تشغيلي وقرار عمل تكتيكي و قد ألهمت أصحاب الأداء العالي والمتفوقين للوصول إلى أهدافهم بمهاراتها القيادية الاستثنائية.

و تقود حجر الأساس لقسم التمويل لمجموعة محمد عمر بن حيدر القابضة و لديها مكانتها المعروفة في الإدارة المالية كقائدة مبتكرة ، يتماشى نهجها مع احتياجات الموظفين من خلال تقديم ثقافة عالية الأداء تثير الاهتمام باكتشاف وجهات نظر جديدة تحفز كلا من الشركة وطاقم عملها على التعلم والنمو معًا بشكل مستمر لتحقيق نتائج أعمال محددة وواضحة وغيرها من أفضل الفرص.

حاصلة على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في الإمارات في كلية إدارة الأعمال في دبي ، الإمارات العربية المتحدة عام 2011.

اما بالنسبة لأعضاء مجلس الإدارة السابقين الذي تم عزلهم خلال الجمعية العمومية للشركة المنعقدة بتاريخ 9 نوفمبر 2021

السيد / خليفة الحمادي (رئيس مجلس الإدارة السابق)

السيد / ضاحي المنصوري(عضو مستقل سابق)

السيد/ فتحي بن قريره (عضو مستقل سابق)

السيد / جورج كلار (عضو مستقل سابق)

ب. **بيان بنسبة تمثيل العنصر النسائى فى مجلس الإدارة بالعام 2021.**

خلال اجتماع الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 14 ديسمبر 2021 تم تعيين السيدة عبير بن حيدر كعضو في مجلس إدارة الشركة.

ت. **بيان بأسباب عدم ترشح أى عنصر نسائي لعضوية مجلس الإدارة.**

لا ينطبق

ث. **بيان بما يلي:**

1. **مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام 2020.**

خلال اجتماع مجلس ادارة الشركة المنعقد في مارس 2021 وافق السادة اعضاء مجلس الادارة على توصية مكافآت لأعضاء مجلس الادارة بمبلغ 15 مليون درهم على ان يتم عرضها على الجمعية العمومية السنوية للشركة للمصادقة عليها ، الا ان الجمعية العمومية للشركة لم توافق على دفع أية مكافآت .

2. **مجموع مكافآت أعضـــاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2021 والتي ســيتم عرضـــها في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمصادقة عليها.**

لم يتم اقتراح اية مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة لحضورهم اجتماعات مجلس الإدارة أو اللجان المنبثقة عنه عن العام المالي المنتهي بتاريخ 2021 .

3. **تفاصيل بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة التى تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية للعام 2021 وفقاً للجدول التالي:**

لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أي بدلات أو رواتب أو أتعاب إضافية .

ج. عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عقدت خلال السنة المالية 2021 مع بيان تواريخ انعقادها، وعدد مرات الحضور الشخصي لجميع الأعضاء مع بيان الأعضاء الحاضرين بالوكالة (يجب أن تطابق أسماء أعضاء مجلس الإدارة حسب ما هو مذكور في البند (3 أ) أعلاه.

م	تاريخ الاجتماع	عدد الحضور	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
1	21 مارس 2021	ستة اعضاء	لا يوجد	درويش عبد الله درويش احمد الكتبي
2	25 أغسطس 2021	سبعة أعضاء	لا يوجد	لا يوجد
3	08 نوفمبر 2021	ستة أعضاء	لا يوجد	خليفة حسن علي صالح الحمادي
4	15 ديسمبر 2021	سبعة أعضاء	لا يوجد	لا يوجد
5	26 ديسمبر 2021	ستة أعضاء	لا يوجد	عبير محمد عمر بن حيدر

ملاحظة : يرجى العلم بأن محاضر اجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة بتاريخ 21 مارس 2021، 25 أغسطس 2021 و 8 نوفمبر 2021 لم يتم توقيعها من قبل أعضاء مجلس الإدارة.

ح. عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية 2021 مع بيان تواريخ انعقادها.

قام مجلس الإدارة باتخاذ ثلاثة قرارات بالتمرير بتاريخ 2021/2/14 ، 2021/5/15 و في 2021/8/14 ، خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ 2021/12/31 لم يتم توقيعها من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

خ. بيان مهام واختصاصات مجلس الإدارة التي قام بها أحد أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية خلال عام 2021 بناءً على تفويض من المجلس مع تحديد مدة وصلاحية التفويض حسب الجدول التالي

م	إسم الشخص المفوض	صلاحية التفويض	مدة التفويض
1	السيد/ خليفة الحمادي	رئيس مجلس الإدارة ينوب عنها ويمثلها في جميع الأمور المالية والإدارة والقانونية والتشغيلية	تم إلغائها
2	السيد / عبد الله الرستماني	مدير عام صلاحيات مالية وادارية وتشغيلية وقانونية لتمثيل شركة	تنتهي بتاريخ 2023/2/2

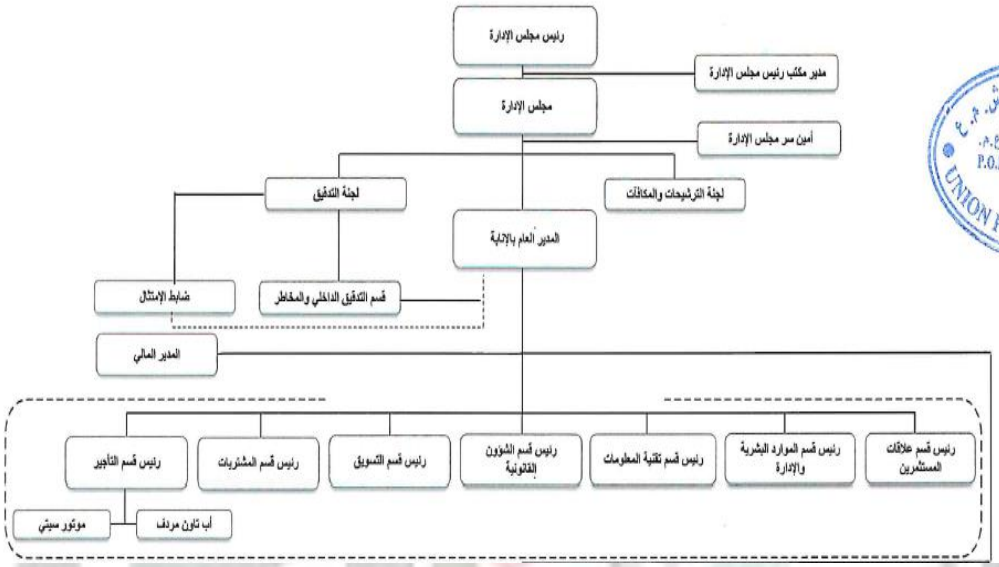
د. بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) خلال عام 2021

إن الأرصدة القائمة مع الأطراف ذات العلاقة بيانها كالتالي كما في بيان المركز المالي الموحد:

مستحق من أطراف ذات علاقة:			
	2021		2020
	ألف درهم		ألف درهم
استثمارات مشتركة	0		7,648

في عام 2021 ، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي صلة ("المشتري") لبيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية 172.8 مليون درهم تم بيعها بمقابل 127 مليون درهم مما أدى إلى خسارة 45.8 مليون درهم.
في عام 2020 ، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي صلة ("المشتري") لبيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية 141.2 مليون درهم تم بيعها مقابل 79.2 مليون درهم نتج عنها خسارة 62 مليون درهم.

ذ. الهيكل التنظيمي الكامل الخاص بالشركة بحيث يشمل الصف الأول والثاني بحد أدنى، على أن يشمل العضو المنتدب و/أو المدير العام و/أو الرئيس التنفيذي ونائب المدير العام والمدراء العاملين في الشركة كالمدير المالي





ر. بيان تفصيلي لكبار الموظفين التنفيذيين في الصف الأول والثاني حسب ما ورد في الهيكل التنظيمي للشركة (حسب 3 - د) ووظائفهم وتواريخ تعيينهم مع بيان بمجموع الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم، وذلك حسب الجدول التالي:

م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2021 (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام 2021 (درهم)(Bonuses)	أي مكافآت أخرى نقدية/عينية للعام 2021 أو تستحق مستقبلاً
1	المدير العام	2017/7/16	1,078,202	لا يوجد	لا يوجد
2	الرئيس المالي التنفيذي	2020/6/20	1,493,387	لا يوجد	لا يوجد
3	الرئيس قسم المشتريات	2020/9/6	609,603	لا يوجد	لا يوجد

4	رئيس قسم الشؤون القانونية	2021/03/10	339,495	لا يوجد	لا يوجد
5	رئيس قسم تقنية المعلومات	2021/3/8	189,950	لا يوجد	لا يوجد
6	رئيس قسم التأجير	شاغر	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
7	رئيس قسم التسويق	2021/1/3	166,696	لا يوجد	لا يوجد
8	مدير العقود التجارية	الأول 8 يوليو 2019 الثاني 1 مارس 2020 الثالث 05 فبراير 2020	496,861	لا يوجد	لا يوجد
9	مدير قسم الموارد البشرية	2020/12/13	512,260	لا يوجد	لا يوجد
10	رئيس قسم التدقيق الداخلي	2021/6/22	89,301	لا يوجد	لا يوجد
11	ظابط الامتثال	2021/4/30	128,188	لا يوجد	لا يوجد

4- مدقق الحسابات الخارجي:

أ. تقديم نبذة عن مدقق حسابات الشركة للمساهمين.

Mazars هي شركة دولية رائدة في مجال التدقيق والضرائب والاستشارات. تعمل كشراكة موحدة ، تقدم خدمات استثنائية ومصممة خصيصًا في التدقيق والمحاسبة ، بالإضافة إلى الضرائب والاستشارات المالية والاستشارات والخدمات القانونية. هي شراكة عالمية تضم أكثر من 44000 محترف مع وجودها في أكثر من 90 دولة والأقاليم .

ب. بيان الأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق أو الخدمات التي قدمها مدقق الحسابات الخارجي ، وذلك حسب الجدول التالي:-

إسم مكتب التدقيق واسم المدقق الشريك	مكتب التدقيق: Mazars Chartered Accountants LLC الشريك: جعفر أ. روباوالا
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	2
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	2
إجمالي أتعاب التدقيق ومراجعة للبيانات المالية (المرحلية والسنوية) لعام 2021 (درهم) – يتعين بيان المبالغ بالتفصيل	690,000 درهم
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام 2021 (درهم) إن وجدت وفي حال عدم وجود أية أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحةً	لا يوجد
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحةً	لا يوجد
بيان بالخدمات الأخرى التي قام **مدقق حسابات خارجي أخر** (إن غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال 2020 وجد) وفي حال عدم وجود مدقق خارجي آخر يتم ذكر ذلك صراحةً	لا يوجد

ج. بيان يوضح التحفظات التي قام مدقق حسابات الشركة بتضمينها في القوائم المالية المرحلية والسنوية للعام 2021 وفي حال عدم وجود أي تحفظات يجب أن يتم ذكر ذلك صراحةً.

قام السادة Mazars مدققي حسابات الشركة بتسجل تحفظ واحد خلال السنة المالية 2021 متعلق بالبيانات المالية الغير مدققة عن الربع الاول للعام المالي 2021 بخصوص المساحة الطابقية لمخطط الموتور

سيتي وقد طلب مدقق السحابات استكمال بعض المتطلبات في هذا الشأن وعليه قامت الشركة بتزويد مدققي الحسابات بالمستندات إضافية وتم إلغاء هذا التحفظ في البيانات المالية الغير مدققة عن نصف العام 2021 .

5- لجنــة التدقيــق:

أ. إقرار من رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته.

"يقر الســيد عبد الوهاب الحلبي ، رئيس لجنة التدقيق بمســؤوليته عن نظام اللجنة في الشــركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها"

ب. أسماء أعضاء لجنة التدقيق، وبيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها.

من تاريخ 21 يونيو 2020 الى 9 نوفمبر 2021

- السيد / ضاحي المنصوري (رئيس اللجنة)
- السيد/ فتحي بن جريره (عضو)
- السيد / جورج كارل (عضو)

من تاريخ 15 ديسمبر الى 31ديسمبر 2021

- السيد/ عبد الوهاب الحلبي (رئيس اللجنة)
- السيد / فراس الرامحي (عضو)
- السيد / درويش الكاتبي (عضو)

- **اختصاصات ومهام لجنة التدقيق :**

تتولى لجنة التدقيق المهام والواجبات التالية:

1- مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة.

2- مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها(السنوية و نصف السنوية وربع السنوية)وأنظمة الرقابة الخاصة بها، ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة، وعليها التركيز بشكل خاص على ما يلي:

أ .أي تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية.

ب .إبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة.

ج .التأكد من تحديث الشركة بشكل سنوي لسياساتها وإجراءاتها وأنظمة الرقابة بها.

د .التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق.

هـ .افتراض استمرارية عمل الشركة.

و .التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقررها الهيئة.

ز .التقيد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.

3- التنسيق مع مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية العليا والمدير المالي أو المدير القائم بنفس المهام في الشركة في سبيل أداء مهامها.

4- النظر في أي بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات، وعليها إيلاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها المدير المالي للشركة أو المدير القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدقق الحسابات

5- رفع توصية لمجلس الادارة بشأن اختيار أو استقالة أو عزل مدقق الحسابات وفي حالة عدم موافقة مجلس الإدارة على توصيات لجنة التدقيق بهذا الشأن، فعلى مجلس الإدارة أن يضمن في تقرير الحوكمة بيانات يشرح توصيات لجنة التدقيق والأسباب التي دعت مجلس الإدارة لعدم الأخذ بها

6- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات، ورفع تقرير لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.

7- التأكد من إستيفاء مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين والانظمة والقرارات المعمول بها والنظام الاساسي للشركة ومتابعة ومراقبة استقلاليته.

8- الاجتماع بمدقق الحسابات للشركة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقا لمعايير التدقيق المعتمدة.

9- اعتماد أي أعمال إضافية يقوم بها مدقق الحسابات الخارجي لصالح الشركة والأتعاب التي يتقاضاها مقابل تلك الأعمال.

10- بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات وخطة عمله ومراسلاته مع الشركة وملاحظاته ومقترحاته وتحفظاته وأي استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية العليا بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة ومتابعة مدى استجابة إدارة الشركة لها وتوفيرها للتسهيلات اللازمة للقيام بعمله

11- التأكد من رد مجلس الإدارة في الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات.
12- مراجعة وتقييم أنظمة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر في الشركة.
13- مناقشة نظام التدقيق الداخلي مع مجلس الإدارة، والتأكد من أدائها لواجبها في إنشاء نظام فعال للرقابة الداخلية.
14- النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل التدقيق الداخلي التي يكلفها بها مجلس الإدارة أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة مجلس الإدارة.
15- الاطلاع على تقييم المدقق لإجراءات التدقيق الداخلي والتأكد من وجود التنسيق فيما بين المدقق الداخلي ومدقق الحسابات الخارجي.
16- التأكد من توفر الموارد اللازمة لوظيفة التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية تلك الإدارة.
17- دراسة تقارير التدقيق الداخلي ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
18- وضع الضوابط التي تمكن موظفي الشركة من الإبلاغ عن أي مخالفات محتملة في التقارير المالية أو التدقيق الداخلي أو غيرها من المسائل بشكل سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات.
19- مراقبة مدى تقيد الشركة بقواعد السلوك المهني.
20- مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة قبل ابرامها.
21- ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل مجلس الإدارة.
22- تقديم التقارير والتوصيات إلى مجلس الإدارة عن المسائل المذكورة أعلاه والواردة في هذه المادة.
23- النظر في أي موضوعات أخرى يحددها مجلس الإدارة.

ج. عدد الاجتماعات التي عقدتها لجنة التدقيق خلال عام 2021 وتواريخها لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأية أمور أخرى، وبيان عدد مرات الحضور الشخصي للأعضاء في الاجتماعات المنعقدة.

الاسم	المنصب	الاجتماع بتاريخ 20 مارس 2021	قرار بالتمرير بتاريخ 10 مايو 2021	قرار بالتمرير بتاريخ 12 اغسطس 2021
السيد/ ضاحي المنصوري	رئيس اللجنة	حضر		
السيد/ فتحي بن قريرة	عضو	حضر		
السيد/_جورج كلار	عضو	حضر		

ملاحظة : لم يقوم أعضاء لجنة التدقيق بالتوقيع على محضر الاجتماع المنعقد بتاريخ 20 مارس 2021 وكذلك لم يقوم أعضاء اللجنة بالتوقيع على قرارات التمرير المذكورة أعلاه.

6- لجنة الترشيحات والمكافآت:

أ. إقرار من رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته.

تم عقد اجتماع واحد فقد خلال العام 2021 و تم عزل رئيس اللجنة السيد ضاحي المنصوري خلال اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 2021/11/9 .

ب. أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، وبيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها.

كان تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت يتكون من خمسة أعضاء حتى تاريخ إعادة تشكيل اللجنة بتاريخ 15 ديسمبر 2021.

من تاريخ 21 يونيو 2020الى 9 نوفمبر 2021

- **السيد / ضاحي المنصوري (رئيس اللجنة)**
- **السيد / فتحي بن جريره (عضو)**
- **السيد / جورج كلار (عضو)**
- **السيد / محمد الفردان (عضو)**
- **السيد / درويش الكاتبي (عضو)**

من تاريخ 15 ديسمبر 2021

- **السيد / راشد الشريف (رئيس اللجنة)**
- **السيدة / عبير بن حيدر (عضو)**
- **السيد / عامر خانصاحب (عضو)**

بيان اختصاصات ومسؤوليات ومهام لجنة الترشيحات والمكافآت.

وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية تهدف إلى مراعاة التنويع بين الجنسين ضمن التشكيل وتشجيع المرأة من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية، وموافاة الهيئة بنسخة عن هذه السياسة وبأي تعديلات تطرأ عليها.

1- تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بما يتفق والقوانين والأنظمة المعمول بها وأحكام هذا القرار.
2- التحقق من استمرار توافر شروط العضوية لأعضاء مجلس الإدارة بشكل سنوي.
3- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر
4- إذا تبين للجنة أن أحد الأعضاء فقد شروط الاستقلالية وجب عليها عرض الأمر على المجلس ليقوم بإخطار العضو بكتاب مسجل على عنوانه الثابت بالشركة بمبررات انتفاء صفة الاستقلالية عنه، وعلى العضو أن يرد على مجلس الإدارة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره، ويصدر مجلس الإدارة قرارا باعتبار العضو مستقلا أو غير مستقل في أول اجتماع يلي رد العضو أو انقضاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة دون رد.
5- مع مراعاة نص المادة 145 من قانون الشركات، إذا كان من شأن قرار مجلس الإدارة انتفاء أسباب أو مبررات الاستقلالية عن العضو التأثير على الحد الأدنى للنسبة الواجب توافرها من أعضاءه المستقلين، قام مجلس الإدارة بتعيين عضو مستقل يحل محل هذا العضو إذا قدم الاخير استقالته لانتفاء صفة الاستقلالية عنه وفي حال رفض العضو تقديم الاستقالة يتعين على مجلس الإدارة عرض الأمر على الجمعية العمومية لاتخاذ قرار بالموافقة على تعيين عضو آخر محله أو بفتح باب الترشح لانتخاب عضو جديد.
6- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها، ومراجعتها بشكل سنوي، وعلى اللجنة أن تتحقق من أن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا معقولة وتتناسب مع أداء الشركة.
7- التأكد من ربط المكافآت والعلاوات بما في ذلك الخيارات و المكافآت المؤجلة الأخرى والمزايا المعروضة على الإدارة التنفيذية العليا بأداء الشركة على المدى المتوسط والطويل.

8- المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال مجلس الإدارة.

9- مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.

10- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم

11- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.

ج. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام 2021 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة.

الإسم	المنصب	اجتماع واحد بتاريخ 1 يونيو 2021
السيد/ ضاحي المنصوري السيد /	رئيس اللجنة	حضر
السيد/ فتحي بن قريره	عضو	حضر
السيد/ جورج كلار	عضو	حضر
السيد/ محمد الفردان	عضو	تغيب
السيد/ درويش الكتبي	عضو	تغيب

ملاحظة :لم يقوم أعضاء لجنة الترشيحات والمكافأت بالتوقيع على محضر الاجتماع المنعقد بتاريخ 01 يونيو 2021 .

7- لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين

أ. إقرار من رئيس اللجنة بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته.

تم تشكيل لجنة الإشراف والمتابعة على معاملات المطلعين ، وتم تحديد وظيفتها بناءً على قرار اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 21 مارس 2021 ، وضمت اللجنة في عضويتها رئيس الموارد البشرية كرئيسة ورئيس للشؤون المالية وأمين سر الشركة كأعضاء في اللجنة ولكن بسبب إعادة هيكلة الشركة

والتغييرات التي حدثت خلال الفترة ، فقد تم الأخذ في الاعتبار إما اعادة تشكيل اللجنة المذكورة و ترشيح أعضاء جدد أو تعيين المهام إلى مسؤول تنفيذي كبير يقوم بتفعيل الوظائف و دور اللجنة ابتداء من عام 2022

ب. أســـماء أعضـــاء لجنة متابعة والإشـــراف على تعاملات الأشـــخاص المتطلعين، وبيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها.

- رئيس الموارد البشرية :السيدة/ زينب النعيمي (رئيس)
- رئيس الشؤون المالية: السيد/ باريش خيارة (عضو)
- أمين سر الشركة: السيد/ عاصم الجزازي (عضو)

ج. ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام 2021.

- إعداد سجل خاص وشامل لجميع المطلعين ، بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مطلعين على أساس مؤقت والذين يحق لهم أو يمكنهم الوصول إلى المعلومات الداخلية للشركة قبل النشر. يجب أن يتضمن السجل أيضًا الإفصاحات السابقة واللاحقة للمطلعين.
- الإدارة والمتابعة والإشراف على تداول الأشخاص المطلعين وملكياتهم والاحتفاظ بسجل خاص بهم.
- إخطار هيئة الأوراق المالية والسلع والسوق بقائمة محدثة من المطلعين في بداية كل سنة مالية وأي تعديلات تطرأ عليها خلال العام وتقديم نسخة من سجل المطلعين إلى هيئة الأوراق المالية والسلع عند الطلب.
- وضع إجراءات تهدف إلى منع المطلعين في الشركة من استغلال المعلومات الداخلية السرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.

8- اللجنة التنفيذية :

أ. إقرار من رئيس اللجنة بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته

تم تشكيل اللجنة التنفيذية خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 15 ديسمبر 2021 ، وهدفها الرئيسي هو الإشراف على قرارات الإدارة التنفيذية للشركة وتقديم الدعم خلال مرحلة إعادة الهيكلة.

ب. أسماء أعضاء الجنة، وبيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها.

- السيد / محمد الفردان -(رئيس)
- السيد / عبد الوهاب الحلبي _ (عضو)
- السيد / عامر خنصاحب - (عضو)

بيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها.

الغرض

- مساعدة مجلس إدارة الشركة في أداء مسؤولياته الرقابية
- التصرف نيابة عن مجلس الإدارة والتوصية بالنتائج التي يتوصلون إليها
- ضمان تنسيق أنشطة الأعمال بين لجان المجلس
- العمل كمنبر لتمثيل رئيس مجلس الإدارة في الإدارة العامة لأعمال وشؤون الشركة
- اتخاذ القرارات التي تم رفعها إلى المجلس بناءً على مستوى الصلاحيات المفوضة

الصلاحيات

- تعمل اللجنة التنفيذية كمستشار لمجلس الإدارة وتقوم بمراجعة وتقييم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن مختلف الأمور المطروحة على المجلس.
- أن اللجنة مكلفة بمراجعة وتقديم التوصيات إلى المجلس بشأن المسائل المعروضة عليها حتى لو كانت فوق مستوى الصلاحيات المفوضة إليها.
- يجوز للجنة التنفيذية تعيين المستشارين القانونيين وغيرهم لمساعدة اللجنة في تنفيذ مهامها . وقد يكون هؤلاء المستشارون هم المستشارون المعتمدون بشكل منتظم لدى الشركة.
- جميع التوصيات التي تُقدم إلى مجلس الإدارة يجب أن يتم اتخاذها بأغلبية بسيطة. وسوف يكون الصوت المُرجح في حالة تعادل الأصوات هو صوت رئيس اللجنة التنفيذية.

المسؤوليات: تشتمل مسؤوليات اللجنة على ما يلي:

- رفع التقييمات والتوصيات لمجلس الإدارة حول خطة المراجعة السنوية بالإضافة إلى استراتيجية وجدول أنشطة الشركة.

- عقد الاجتماعات الدورية مع اللجان الأخرى في جلسات تنفيذية منفصلة لمناقشة أي مسائل تعتقد اللجنة أو اللجان الأخرى أنه ينبغي مناقشتها على انفراد.
- مراجعة تقارير الإدارة حول مجريات الأعمال ورفع التوصيات لمجلس الإدارة.
- الإشراف على سياسات الاستثمار والائتمان واتخاذ القرارات ضمن حدود الصلاحيات الموكلة إليها، ورفع التوصيات إلى المجلس وذلك بالمسائل التي تتخطى حدود الصلاحيات الموكلة إلى اللجنة .
- المراجعة المبدئية للتقارير الدورية للشركة وتقديم التوصيات إلى مجلس الإدارة (يتم تقديم نسخ من التقارير الكاملة إلى المجلس ومناقشتها في اجتماع المجلس).
- مراجعة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن المكتسبات والتصفيات و غيرها من الاعمال التشغيلية الخاصة بالشركة.
- مراجعة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة فيما يتعلق بفتح الفروع الجديدة وإغلاق الفروع الحالية و تعيين المدراء و منحهم الصلاحيات.
- مراجعة وتعديل وتقديم التوصيات بشأن السياسات التي وجهها المجلس لعرضها على المجلس من خلال اللجنة

د.بيان بعدد الاجتماعات التى عقدتها اللجنة خلال عام 2021 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصى لجميع أعضاء اللجنة.

تم تشكيل اللجنة بتاريخ 15 ديسمبر 2021 ولم يتم عقد أي اجتماع حيث ان تشكيل اللجنة جاء في اخر العام 2021 ، وقامت اللجنة بالبدء في عقد اجتماعاتها في بداية العام 2022.

9- نظام الرقابة الداخلية:

أ. إقرار من المجلس بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته.

يقرّ مجلس الإدارة بمسؤوليته تجاه تطبيق ومراجعة وفعالية نظام الرقابة الداخلية من خلال الحفاظ على آلية رقابة داخلية فعّالة وقوية وقد ألزم مجلس الإدارة نفسه بتعزيز ونشر أفضل الممارسات في إدارة المخاطر والتطبيق السليم لقواعد الحوكمة والتحقّق من إمتثال الشركة وموظفيها للقوانين واللوائح

والقرارات التي تستند إليها عملياتها، وكذلك للإجراءات والسياسات الداخلية ومراجعة البيانات المالية التي يتم إرسالها إلى الإدارة العليا للشركة والمستثمرين وجميع المساهمين بشكل عام.

ب. أسم مدير الإدارة ومؤهلاته وتاريخ التعيين.

السيد/ مهمت باريس تيمور تم تعيينه في 21 يونيو 2020 حتى تاريخ 3 ابريل 2021. بدأ السيد تيمور مسيرته المهنية في سبتمبر 2006 في إرنست ويونغ في إسطنبول كإستشاري خدمات الأعمال للتأمين و في فبراير 2008 انضم السيد تيمور الى الشركة إرنست و يونغ دبي لخدمات استشارات المخاطر. ثم واصل خبرته في العديد من شركات الخدمات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة.و على مدار الخمسة عشر عاماً الماضية شارك السيد/ تيمور في تقديم التدقيق الداخلي / الضوابط الداخلية و إدارة المخاطر و الخدمات الاستشارية المتعلقة بالتدقيق الخارجي و شغل العديد من المناصب العليا في مجالات الخدمات الاستشارية و المصرفية و المالية. تمتد خبرته لفترة وجيزة إلى مجالات الدقيق الداخلي/ الضوابط الداخلية، حوكمة الشركات ، إدارة المخاطر، الامتثال القانوني و التنظيمي. السيد/ تيمور حاصل على درجة البكالوريوس في المالية العامة.

السيد/ شرف الدين تاكابارامبان تم تعينه تاريخ 15 مايو 2021 حتى تاريخ 14 نوفمبر 2021

السيد/ شرف الدين حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد ومحاسب قانوني ومدقق داخلي معتمد حيث ان السيد/ شرف الدين لديه خبرة تزيد عن 19 عامًا في مجال التدقيق.

ج. أسم ضابط الإمتثال ومؤهلاته وتاريخ التعيين.

السيد / محمد بلال أكبر تم تعينه في تاريخ 1 فبراير 2019 ،كمسؤول الامتثال.

السيد/ محمد بلال أكبر هو عضو في جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA) والمعهد الباكستاني للمحاسبين الماليين (PIPFA) وجمعية المحاسبين والمراجعين (AAA). يتمتع بخبرة واسعة وخبرة متنوعة في التأهيل لأكثر من أربع سنوات في مجال المراجعة والتأمين والاستشارات المحاسبية وإدارة المخاطر والضرائب. لقد أدار العديد من المهام بما في ذلك عمليات المراجعة الكاملة ، وتدقيق الامتثال المحدود ، والإجراءات المتفق عليها ، والتدقيق الداخلي ، والتدقيق الخاص وفقًا لمعايير التقارير المالية الدولية والمتطلبات التنظيمية المحلية. قبل انضمامه إلى الاتحاد العقارية ، عمل السيد أكبر

لدى "موريسون مينون" ، محاسبون قانونيون و Crowe International في أبو ظبي ، بالإضافة إلى شركات أخرى في باكستان.

د. كيفية تعامل إدارة الرقابة الداخلية مع أية مشاكل كبيرة بالشركة أو تلك التي تم الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية (في حالة عدم وجود مشكلات كبيرة يجب ذكر أنه لم تواجه الشركة أي مشكلات).

عندما يتم تحديد مشكلة عالية الخطورة من قبل قسم التدقيق الداخلي ، يتم تصعيد الأمر نفسه إلى لجنة التدقيق في شركة الاتحاد العقارية لتقديمه إلى مجلس إدارة الشركة من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة وتسوية الأمر بشكل فوري.

هـ. عدد التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس إدارة الشركة.

قدم قسم التدقيق الداخلي تقريرين الى لجنة التدقيق للمراجعة والموافقة عليهما خلال اجتماعهم في مارس 2021 "تقرير ملخص المراجعة" الذي لخص سجل التدقيق من عام 2018 حتى 2020 ونتائجه وتقرير خطة التدقيق الداخلي لعام. 2021-2023 الذي غطي منهجية التدقيق وتدفق العمليات مع موازنة زمنية.

10- <u>تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال عام 2021 وبيان أسبابها، وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً.</u>

حسب سجلاتنا، فقد تم اخطار الشركة بعدد 38 مخالفة خلال العام 2021 من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع ، وهى مخالفات عن عدم التزام الشركة بالامتثال الى قرارات رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع الخاصة بحوكمة الشركات.

في شأن الاجراءات التصحيحية التي اتخذها مجلس إدارة الشركة الحالي فقد تم اتخاذ عدة قرارات من شأنها تحسين المستوى الوظيفي للموظفين عن طريق تعيين موظفين كفوئين يتمتعوا بخبرة واسعة في مجال الشركات المساهمة العامة قادرين على تقديم الاعمال والخدمات التي من شأنها التصحيح والامتثال الى قوانين واحكام حوكمة الشركات.

11- بيان بالمساهمات النقدية والعينية التي قامت بها الشركة خلال العام 2021 في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة. (في حالة عدم وجود مساهمات فيجب ذكر أن الشركة لم تقم بأي مساهمات).

صُنّاع برنامج المستقبل ، برنامج التدريب الإماراتي - صناع المستقبل الذي بدأ في يناير 2021 شهد ثلاثة خريجين يخضعون لجدول زمني مكثف لتجربة التدريب أثناء العمل ، وتدريبات المكتب الخلفي ، ومراجعات من قبل الإدارة العليا وتوجيه مفيد للغاية جلسات من قبل الإدارة. وقد منح هذا التدريب هؤلاء الأفراد فرصة رائعة لاستكشاف مهرات المهنة في هذه الصناعة. تم الاعتراف بأداء ومخرجات الأفراد من قبل العملاء مثل وزارة الداخلية التي أوصت بترقية أحد المتدربين إلى منصب دائم.

التخلص الآمن من أنابيب الفلورسنت ، تتماشى هذه المبادرة مع حملة حكومة الإمارات العربية المتحدة لحظر المبردات الضارة بالبيئة بحلول عام 2040.

يدعم دبي أوتودروم حملة TheReach التي جمعت أكثر من 40 ألف درهم إماراتي. بروح العمل الخيري خلال شهر رمضان المبارك 2021 ، تعاونت المجموعة وحملة Reach ، بدعم من الهلال الأحمر الإماراتي ، لجمع الأموال لتطوير الوقاية والعلاج من داء كلابية الذنب (عمى النهر) وداء الفيلاريات اللمفي (LF أو داء الفيل) ، مرضان يصيبان أكثر من 1.5 مليار من أفقر سكان العالم ويكلفان الاقتصادات النامية مليارات الدولارات كل عام. عينية

Ramadan Toy Drive 2021 ، يتم توفير التبرعات باللعب خلال شهر رمضان من خلال In-Kind كما اشتركت الشركة في عدة حملات عينية أخرى للتبرع بالدم .

12- معلومات عامة:

أ. بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام 2021.

جدول حركة التداول السوقي للسهم

نهاية شهر	أدنى سعر	أعلى سعر	سعر الإغلاق
يناير 2021	0.274	0.305	0.278
فبراير 2021	0.257	0.284	0.264
مارس 2021	0.260	0.275	0.267
ابريل 2021	0.261	0.272	0.264
مايو 2021	0.263	0.289	0.278
يونيو 2021	0.264	0.283	0.265
يوليو 2021	0.229	0.267	0.245
اغسطس 2021	0.241	0.312	0.303
سبتمبر 2021	0.278	0.312	0.289
أكتوبر 2021	0.243	0.301	0.300
نوفمبر 2021	0.270	0.415	0.315
ديسمبر 2021	0.300	0.377	0.319

ب. بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2021.

الشهر (نهاية كل شهر)	سعر الاغلاق	مؤشر DFM	مؤشر العقارات
يناير 2021	0.278	2,654.06	3,619
فبراير 2021	0.264	2,551.54	3,329
مارس 2021	0.267	2,550	3,312
ابريل 2021	0.264	2,605.38	3,463
مايو 2021	0.278	2,797.52	3,855
يونيو 2021	0.265	2,810.56	3,876
يوليو 2021	0.245	2,765.71	3,780
اغسطس 2021	0.303	2,902.97	4,020
سبتمبر 2021	0.289	2,845.49	3,863
أكتوبر 2021	0.300	2,864.21	3,883
نوفمبر 2021	0.315	3,072.91	4,499
ديسمبر 2021	0.319	3,195.91	4,651

ج. **بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 2021/12/31 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي، عربي، وأجنبي.**

م	تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة ** DSI Total Shares : 4,289,540,123.4			
		أفراد	شركات	حكومة	مجموع النسبة %
	محلي	%58.34	%21.20	%0.03	%79.57
	عربي	%10.66	%2.10		%12.76
	أجنبي	%4.12	%3.55		%7.67
	المجموع	%73.12	%26.85	%0.03	%100

د. **بيان بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 2021/12/31 حسب الجدول التالي:**

لا ينطبق

هـ. **بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 2021/12/31 حسب الجدول التالي:**

م	ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
1	أقل من 50,000	5,943	86,143,263	2.01%
2	من 50,000 إلى أقل من 500,000	3,705	616,368,080	14.37%
3	من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	874	1,212,181,304	28.26%
4	أكثر من 5,000,000	114	2,374,847,487	55.36%

و. بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها بشأن ضوابط علاقات المستثمرين مع بيان ما يلي:-

اسم مسؤول علاقات المستثمرين

عملاً بالمادة 51 من القرار (3/ر.م لسنة 2020) عينت الشركة السيد عصام كسابيه مسؤولاً عن علاقات المستثمرين والتواصل مع المساهمين.

انضم السيد كسابيه إلى شركة لإتحاد العقارية (ش.م.ع.) كمستشار لعلاقات المستثمرين ، مستفيدًا من خبرته في مجال البيع في أسواق رأس المال في الإمارات العربية المتحدة. عمل السيد قصبية سابقًا كرئيس تنفيذي للشؤون المالية في شركة ناشئة مقرها دبي بالإضافة إلى محلل أول في شركة أسهم رائدة في الإمارات العربية المتحدة. خبرة واسعة في إدارة أصحاب المصلحة ،تشمل خبرة قصبية إدارة علاقات المستثمرين والعلاقات العامة ، حيث تظهر في قطاعات الأعمال التي تبث على الصعيدين الإقليمي والدولي. السيد قصبية حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة والمالية ، PGDip في القيادة والأداء التنظيمي من هيريوت وات ، المملكة المتحدة ، وهو محلل معتمد في التقييم والنمذجة المالية من قبل معهد تمويل الشركات وكذلك عضو في جمعية علاقات المستثمرين في الشرق الأوسط.

- **بيانات التواصل مع علاقات المستثمرين :**

البريد الإلكتروني: IR@up.ae

الهاتف: 04-8066667

الفاكس: 04-8066777

صندوق بريد : 24649

- **الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة.**
https://up.ae/investor-relations

ز. بيان بالقرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقد خلال عام 2021 والإجراءات المتخذة بشأنها.

- بتاريخ تم عقد بتاريخ 9 مايو 2021 اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة وتم الموافقة على القرارات الخاصة التالية :

1- وافق المساهمون خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 9 مايو 2021 على التعديلات الموصى بها على النظام الأساسي للشركة وفقًا لما يلي: تعريف الأطراف ذات العلاقة وتعريف الرقابة المادة:

(4/14),(16),(1/17),(21),(A/29),(37),(41),(2/42),(1/47),(48),(50),(2/52),(1/58),(1/14),(12)

وتفويض مجلس الإدارة باتخاذ كافة الإجراءات القانونية والمضي قدماً في هذا الشأن ، وبناءً على الموافقة الممنوحة ، قامت الشركة بتعديل نظامها الأساسي تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة (رقم 03 /ر.م)لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشرك المساهمة العامة.

ح. اسم مقرر اجتماعات مجلس الإدارة وتاريخ تعينه.

- **اسم مقرراجتماعات مجلس الإدارة**

السيد/ عاصم الجزازي

- **تاريخ تعينه**

تم تعيين السيد عاصم الجزازي في يونيو 2020 خلال اجتماع مجلس الإدارة لتولي دور أمين سر الشركة وفقاً للمادة 8.3 تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة (رقم 03 /ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة.حيث ان السيد الجزازي حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة ومستشار مالي معتمد وشغل في منصبه حتى تاريخ 15 ديسمبر 2021.

ط. بيان تفصـــيلي بالأحداث الجوهرية والإفصـــاحات الهامة التي صـــادفت الشـــركة خلال العام 2021.

التاريخ	الحدث
26 أغسطس 2021	إعلان الشركة عن خبر صحفي بخصوص مشروع سيتي فيوز
5 سبتمبر 2021	إعلان الشركة عن خبر صحفي متعلق بالشركة التابعة سرفيو عن فوزها بعقد تقديم خدمات إدارة المرافق في 14جناح من أجنحة EXPO 2020.
16 سبتمبر 2021	إعلان الشركة عن خبر صحفي متعلق بوضع حجر الأساس لمشروع ال" موتور سيتي فيوز " بقيمة 800 مليون درهم .
22 سبتمبر 2021	إعلان الشركة عن خبر صحفي متعلق بتوقيع الشركة مذكرة تفاهم للخروج من مركز تسوق تحت الانشاء كائن في منطقة الموتور سيتي بقيمة 420 مليون درهم .
26 سبتمبر 2021	إعلان الشركة عن خبر صحفي متعلق بطرح المرحلة الأولى من مشروع موتور سيتي هيلز بقيمة 500 مليون درهم بالتعاون مع شركة أكوا للعقارات.
24 أكتوبر 2021	إعلان الشركة عن خبر صحفي عن أخر التطورات المتعلقة بدعوى التحكيم المرفوعة من الشركة والبالغ قيمتها في حدود 3.5 مليار درهم .
24 أكتوبر 2021	إعلان الشركة عن خبر صحفي متعلق بإفصاح توضيحي عن بيع أصول للشركة خلال العام 2020.
9 نوفمبر 2021	عزل 4 أعضاء من مجلس إدارة الشركة خلال الجمعية العمومية للشركة المنعقدة بتاريخ 9 نوفمبر 2021
14 ديسمبر 2021	انتخاب عدد أربعة أعضاء جدد في مجلس إدارة جدد خلال الجمعية العمومية للشركة.
15ديسمبر 2021	تعيين رئيس ونائب رئيس مجلس إدارة الشركة خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 2021/12/15.

ي. بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال عام 2021 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة.

لا يوجد

ك. بيان نسبة التوطين في الشركة بنهاية عام 2021 (يستبعد العمال بالنسبة للشركات العاملة في مجال المقاولات).

- 2019 : 6 %
- 2020 : 5.18 %
- 2021 : 3.56 %

خ.بيان بالمشـــاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشـــركة أو جاري تطويرها خلال العام 2021.

- تنفيذ ابتكارات التصميم لاستخدام مواد صديقة للبيئة لتطورات المباني لدينا<
- اعتماد تصاميم موفرة للطاقة مثل استخدام مصابيح LED كجزء من تصميم واستخدام نوافذ الإضاءة الطبيعية .
- دراسة تطوير محطة معالجة مياه الصرف الصحي لتكون أكثر كفاءة وفعالية من حيث التكلفة.
- دراسة حول تحسين البنية التحتية لمدينة موتور سيتي ورفع مستوى جميع الخدمات الحالية لتكون صديقة للبيئة وفعالة من حيث التكلفة

السيد / محمد الفردان

توقيع رئيس مجلس الإدارة

التاريخ : 28 / 3 /2022

ختم الشركة الرسمي

السيد / عبد الوهاب الحلبي

توقيع رئيس لجنة التدقيق

التاريخ : 28 / 3 /2022

ختم الشركة الرسمي

السيد / راشد الشريف

توقيع رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

التاريخ : / /2022

ختم الشركة الرسمي

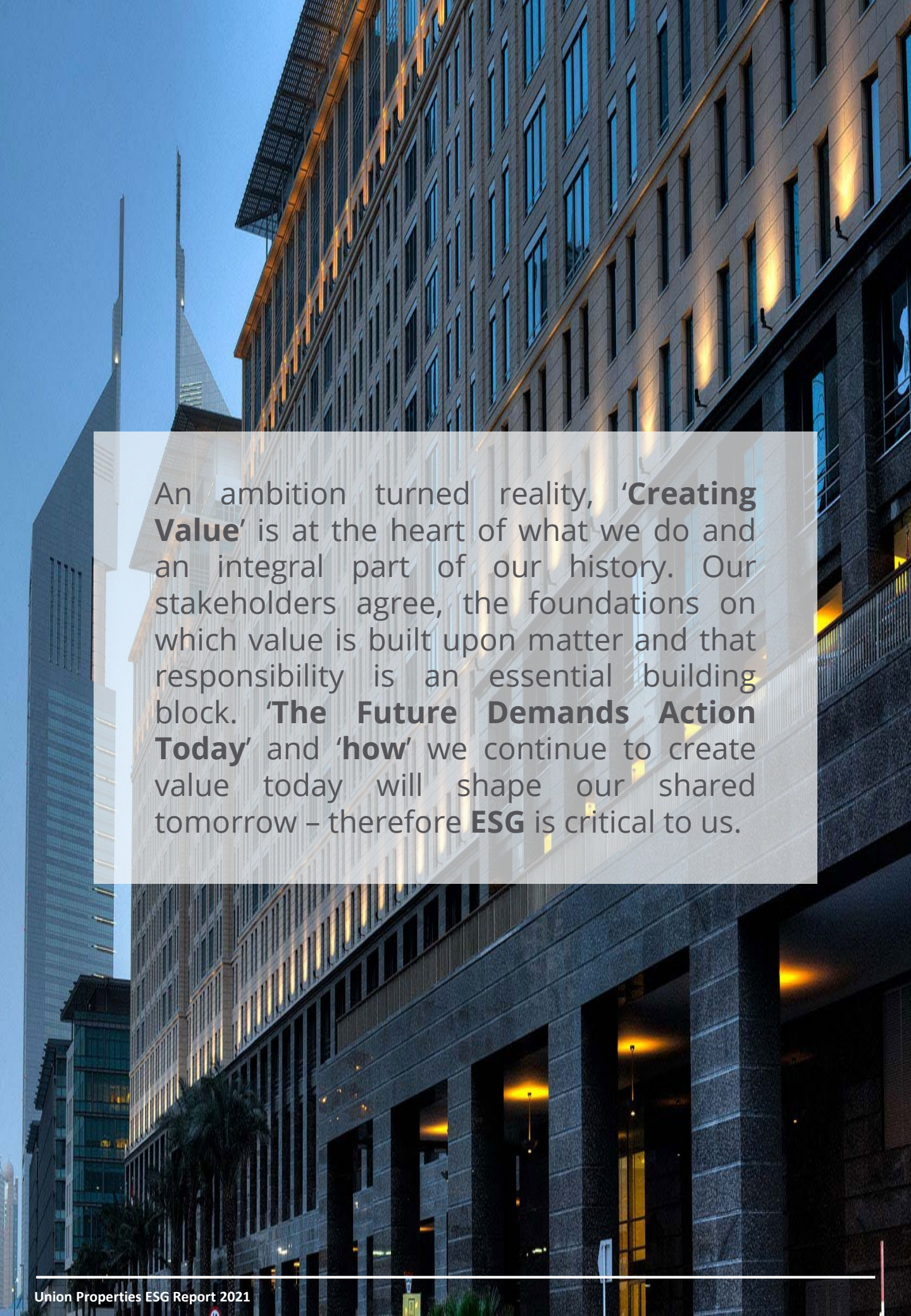


ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT 2021

Table of contents

COMPANY'S OVERVIEW	4
OUR STRATEGY	6
OUR FOCUS	7
OUR JOURNEY	8
ENVIRONMENT	11
SOCIAL	17
GOVERNANCE	21





An ambition turned reality, '**Creating Value**' is at the heart of what we do and an integral part of our history. Our stakeholders agree, the foundations on which value is built upon matter and that responsibility is an essential building block. '**The Future Demands Action Today**' and '**how**' we continue to create value today will shape our shared tomorrow – therefore **ESG** is critical to us.

WE SUPPORT **SUSTAINABLE** LIFESTYLES IN AN URBAN WONDER

Embedded in the United Arab Emirates' DNA, Union Properties' has contributed towards developing and servicing integrated communities across Dubai for over three decades. Union Properties PJSC continues to improve its customers' quality of life by providing quality living and an unmatched breadth and depth of services, experiences, and know-how cultivated locally to meet international best practice. A portfolio of iconic developments to stand witness to its history and a diversified portfolio of subsidiaries that position it as a leading market player, Union Properties' reach extends across key economic segments in the UAE's real estate sector, aligning its future with the country's admirable vision.

KEY HIGHLIGHTS

Throughout 2021, Union Properties and its subsidiaries reiterated their commitment towards the communities they operate within through leading and participating in several initiatives such as complying with UAE's Ministry of Climate Change & Environment's drive to ban refrigerants that are harmful to the environment, Blood donation, paperless operations, usage of green chemicals, implementation of solar panels, revised landscaping plan and many others



55 BLOOD DONORS



22,179 LAMPS TO LED



9,676 TREES SAVED

The Group aims to play an active role in society and plans on creating a sustainable CSR program centered around our people and the environment.

Key initiatives taken during 2021 include:

- Replacing the usage of the harmful R22 gas with R-410
- Safely disposing of all 230 KG of tube lights, bulbs and lamps and replacing them with LED
- Participating in the Emirati internship program, "Makers of the Future" commenced in January 2021
- Participating in the Trees for the Future campaign in collaboration with the event promoter Creventic during the annual Hankook Dubai 24H Race
- Participating in a blood drives in coordination with DHA.
- Investing in digitalized operations
- Ongoing installation of Solar Panels


CARBON
SAVINGS
9,676 TREES


SERVEU
Facilities Management
هيئة الصحة بدبي
DUBAI HEALTH AUTHORITY
BLOOD DONATION

OBJECTIVES

1. Develop unrivalled state of the art Integrated Communities across Dubai
2. Be the leading local real estate group in the Emirates, in breadth & depth of offering
3. Offer best-in-class services and experiences across managed communities
4. Attract & retain top talent

DRIVERS

SCALED AND POSITIONED FOR GROWTH

Prime Land Bank paves the path towards growth

LEVERAGE SUBSIDIARY PORTFOLIO

A unique position to improve customer offering and enhance group's financial performance

SUSTAINABLE PRACTICES

Innovation and Sustainability at the heart of our corporate strategy

OUR PEOPLE

Provide the best career & training opportunities for staff in the sector

RETURNS

1.

Increase Return on Assets (ROA) and Return on Capital Employed (ROCE)

2.

Strengthen Liquidity Ratio and Optimize Debt-Assets Ratio

3.

Increase Return on Equity (ROE) and Earnings Per Share (EPS) and Declare Dividends

4.

Improve Cost Efficiency Ratio (CER)



As concepts and frameworks of Corporate Governance and Corporate Social Responsibility evolved over the years, organizations and institutions gradually developed a broad spectrum of definitions for what is recognized today as ESG. While the term and its framework are relatively new to some, ESG has been a fundamental component and driver of corporate strategy at Union for years.

Rapid changes in the global environment have been the primary calling for organizations to adopt and adapt to ESG practices. As stakeholders' expectations are set to higher standards and both, responsibility and accountability, become essential blocks of all initiatives, organizations are expected to adhere and abide in order to succeed. At Union, we believe it is those blocks that drive the creation of value are those that sustain it. Going forward, we intend to incorporate these foundations at the root of our corporate strategies by ensuring Environmental, Social, and Governance factors deeply embedded in our business.

This is our first update on ESG, and it aims to present our roadmap, articulating the issues important to us and the role we play in addressing them as part of our duty towards the wider community. While this is our first dedicated segment to the topic, throughout history we have always operated our business with sustainability at the heart of what we do, aiming always to create value for our stakeholders.

Our goal from these updates is to provide an honest summary of our progress, a transparent view of the areas we need to develop, and most importantly a framework of accountability to ensure ESG is forever engrained in our business.

STAKEHOLDERS

Over the years, Union has dedicated itself to the creation of value to all its stakeholders including customers, communities, employees, regulators, shareholders and the environment it operates within. A deep understanding of the various stakeholder types it catered to and their objectives meant Union was always prepared to evolve and remain aligned to the various stakeholder expectations.

An ambition turned reality, 'Creating Value' is at the heart of what we do and an integral part of our history. Our stakeholders agree, the foundations on which value is built upon matter and that responsibility is an essential building block. 'The Future Demands Action Today' and 'how' we continue to create value today will shape our shared tomorrow – therefore ESG is critical to us.



OUR **JOURNEY**

Our story began with an epic and ambitious vision. From the beginning, we were fixated on the vision of becoming a pioneer in the property development sector. Over the years, we have grown to become one of the most trusted names in residential and commercial developments in the UAE.

Our properties represent our steady and ambitious confidence, bringing diversity and pioneering the future trends in the property development sector. Union Properties' leadership in developing landmark projects in several sectors highlights an ambitious drive to build infinite possibilities and to cultivate connections across future generations. We see challenges as opportunities, catalysts for our success and sustainable growth.

Union Properties adoption of best practices in the development of its corporate governance aims to ensure the protection of stakeholder rights. The Group's governance framework is in continuous development, adopting the rules and regulations set by the Dubai Financial Market and the Securities and Commodities Authority.

During 2021, Union Properties aimed on strengthening its internal controls and the policies centered around them aiming to strengthen risk management framework. Union Properties Board continues to disclose major events and substantial decisions, cementing transparency at the heart of all communications and engagements. Supporting diversity across its Board and Executive Management, Union Properties focuses on attracting local and international talent across a wide spectrum of industry experience whilst also focusing on important issues like gender equality



THE JOURNEY TO 2040

The Group's strategic positioning and competitive strengths guarantee its role as both, a contributor and beneficiary, in the emirates' Vision 2040 program. As the emirate's next 50 years are planned, six key pillars including community, education and human capital, economy, infrastructure and environmental sustainability, safety and security, justice and future government are addressed over phases, Dubai's Vision 2040, Urban Master Plan, focuses on enhancing people's happiness and quality of life by paving the road to enhanced infrastructure, integrated smart cities and environmental sustainability, the perfect combination of both, growth and sustainability. Union Properties' journey to 2040 will witness key events and milestones set forth by the United Arab Emirates' visionary leadership, guiding the group and its stakeholders towards a sustainable future.

EXPO 2020 DUBAI

As we leap into the next decade, Dubai Held its first international expo event, Expo 2020 Dubai, with the aim to bring people together offering a sense of inclusion to all participants. The Expo 2020 served as an opportunity to visit ESG on multiple fronts including environmental through the Sustainability District and social through the Opportunity District, capitalizing on international best practices and innovation. A contributor to the Expo event, Union Properties had the golden opportunity to showcase its participating subsidiaries, gaining experience and momentum within the realm of sustainability.

ME CONSTRUCTION NEWS

CONSULTANT

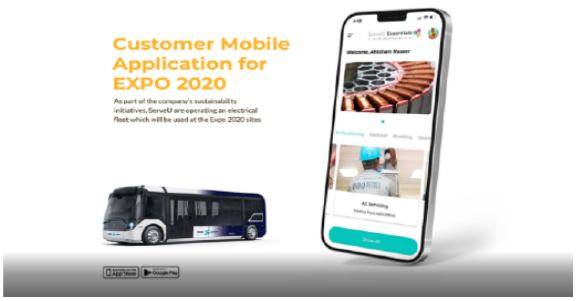
ServeU launches mobile app for its FM operations at Expo 2020

By Stephen White

Posted on October 6, 2021

SHARE TWEET SHARE EMAIL

Union Properties-owned company to also operate all-electric fleet for its facilities management work at the site



UAE-based facilities management company ServeU has launched its own dedicated customer mobile application to manage its FM operations at the Expo 2020 site, where the company is set to manage 14 pavilions, including the UK pavilion.

ServeU, a subsidiary of Union Properties, said the newly launched mobile app is designed with a built-in booking system that provides customers direct access to the mobile teams stationed at the Expo 2020 sites.

The company said in a statement that the ServeU Essentials mobile teams "can be deployed at a tap of a button" by customers through the app, who will then be directed straight to the company's Computer Aided Facility Management (CAFM) system.

Further, as part of the company's sustainability initiatives, ServeU will be operating an electrical fleet which will be used around the Expo 2020 site, part of a wider initiative to move towards a greener transportation network across the UAE.

Gary Reader, GM, ServeU, said: "The Middle East, Africa, and South Asia (MEASA) region's first World Expo began in October in Dubai, and it's all about being digitally connected. ServeU is pleased to be a part of this much-awaited global event to deliver and demonstrate our innovative solutions and services to our participating clients. We created this app with the goal of contributing to the success of our clients as well as to give the visitors and guests a distinct and memorable Expo 2020 experience."

ServeU is set to manage and maintain facilities covering a total area of 30,000sqm at the Expo 2020 site. The company's team of 300 technicians and specialists will deliver services that include human resource and staffing for the pavilions, with guide management, cleaning, security and administration, and logistics.



UAE VISION 2021

Achieving congruence with the United Arab Emirates' vision is imperative for Union Properties' success. During 2021, Union Properties subsidiaries revisited its corporate policies and corporate strategies aiming to align itself with the UAE's sustainability agenda. Focusing on improving the quality of air, preserving water resources, increasing the contribution of clean energy and implementing green growth plans, the National Agenda also highlights the importance of infrastructure and integration of smart services.

DUBAI'S TOURISM VISION 2025

Fueled by tourism, Dubai acknowledges the importance of tourists as major drivers of businesses in the emirate. Attracting tourists to a splendid urban wonder, talent to a unique business hub, and businesses to a thriving economy, Dubai aims to attract more than 23 million visitors a year by 2025. In accordance with this ambitious goal, the emirate has invested its resources in securing global and regional mega events, preparing to host a variety of events including Expo 2020, Geospatial Week 2021, and AIPPI World Intellectual Property Congress 2025 among others. A key player leading economic recovery post the pandemic, Dubai continues to provide unwavering support to local businesses particularly within the hospitality and entertainment sectors. As an integrated community developer within the emirate, Union is committed to establishing itself as part of the emirate's sustainable tourism plan.

ABU DHABI'S VISION(S) 2030

As the capital aims to drive positive change, Abu Dhabi has committed towards achieving a set of 8 sustainable agenda items by 2030. In accordance with Union's plans to operate in the capital, the group aims to develop a strategic roadmap that mirrors the emirate's agenda. Focusing on key areas such as the economy, environment, industrial strategy, and 3D printing, Union aims to widen its corporate strategy whilst developing clear sustainability policies and objectives to secure its position and role in the emirate's success story.



ENVIRONMENT

The Group is fully committed to supporting and protecting the environment setting Carbon Neutrality as a key target. Operationally, our group remains proactive, revisiting its policies to ensure the reduction of emissions and waste through the adopting the use of renewable energy sources and sustainable raw material as well as integrating sustainable practices including waste management and recycling, energy management (water conservation), and urban forestation.

Technology, mainly through automation and digitalization, drives Union's efforts towards monitoring, implementing, improving, and reporting environmentally friendly practices. Through the availability of and accessibility to data and enhanced workflows and processes Union and its portfolio subsidiaries can address the group's key environmental themes. Built on a deep understanding of key internal environmental metrics and their respective impacts, managing 'Direct Impacts' highlights the group's approach in addressing key environmental themes.

As the global environmental agenda evolves adding complexity and depth to the framework, Union and its portfolio subsidiaries remain committed to integrating management system policies, strengthening environmental compliance policies to mirror regulatory requirements. Recognized international, regional, and local accreditation bodies aim to guide the group's activities, validating performance, acknowledging continuous improvement, and cementing efforts invested, and knowledge gained.

RENEWABLE & ALTERNATIVE ENERGY

An integral component of the environmental framework, energy consumption is a major contributor to greenhouse gas emissions.

As technological developments pave the way towards greener alternatives, Union has initiated feasibility studies to validate commercially suitable green energy solutions, considering the integration of solar energy into its businesses and managed communities such as Dubai Autodrome and Motor City. Other key initiatives under this umbrella include ServeU's decision to switch transportation related energy source to biofuel.

SUSTAINABLE MATERIAL & PURCHASING

As an iconic property developer and proud holding company to service providers and product manufacturers, Union Properties understands the need to adopt the use of sustainable building material and environmentally friendly raw material for manufacturing. While design effectively commands a key role in the matter, material sourcing (supply chain logistics) remains a key component of the process.

The group aims to address the following issue through conducting an audit across its managed communities and buildings, assessing the impact of current design materials followed by drafting key policies to govern future design policies while also mapping an initiative to address existing structures. In parallel, manufacturing hubs owned by the group will undergo comprehensive audits aiming to improve material sourcing and selection processes including interaction with key suppliers to enhance procurement criteria standards.
Key achievements under the following umbrella include The Fit Out's ISO 14001 certification as the company establishes a clear directive towards environmental protection.

WASTE MANAGEMENT & RECYCLING

In efforts to reduce GHG emissions as a direct result of waste, the group deploys waste management policies and liaises with the relevant local authorities to ensure proper waste disposal.

While the primary waste investigated is heavy metals among other construction and raw material used in manufacturing, this policy is directly impacted through the sustainable material policy due to the impact of single-use material on waste volume.

The group aims to address the issue through establishing clear policies directing towards improved waste management practices supported by reliable third-party experts in addition to gradually adopting new policies focusing on swapping single-use products with reusable ones. The group's objective is currently supported by portfolio subsidiaries including ServeU and Dubai Autodrome

WATER CONSERVATION

In accordance with the Emirates' goals to improve water conservation, Union aims at implementing better water management practices that improve efficiency, reduce water waste, and lower its water footprint. Key steps include measuring water consumption across the group's assets to establish a baseline followed by performing an objective analysis of the results which aims to assist in drafting of policies and recommendations across the group.

URBAN FORESTATION

The group's strategic roadmap towards building smart integrated communities aims to provide a balanced combination of modern urban development coupled with connectivity and smart infrastructure whilst maintaining a green landscape providing a natural countermeasure against GHG. During 2021, the group considered plans to engage in large scale landscaping across managed communities in the aim to address this key area.



Phasing out use of R22 Gas

This initiative is in line with UAE Government's drive to ban refrigerants that are harmful to the environment by 2040

According to the material safety data sheet the gas Contains Chlorodifluoromethane, an HCFC substance that harms public health and the environment by destroying ozone in the upper atmosphere. Destruction of the ozone layer can lead to increased ultraviolet radiation which, with excess exposure to sunlight, can lead to an increase in skin cancer and eye cataracts thus ServeU collaborating with the client and implementing a new system which is containing R-410 and ServeU purchased more than 100 units in the year of 2021.

The Minister of Environment and Water explained that the UAE has developed a national program based on its successful experience to get rid of CFCs and Halons. Under this program it has frozen the consumption of HCFC compounds beginning of 2013, in preparation for the gradual reduction of these compounds by 2015 down to the final ban in 2040 and ordered all agencies that deal with equipment and compounds that deplete the ozone layer of the need to obtain official permission for each import transaction of any of the controlled substances.

Source link



Replacing R22 with R-410
used 100 units during 2021

Safe Disposal of Fluorescent Tubes

This initiative is in line with UAE Government's drive to ban refrigerants that are harmful to the environment by 2040

As part of the consideration in environmental part, ServeU Safely disposing all fluorescent tube light that will save the environment from the harmful effects of mercury.

230 KG of tube lights, bulbs and lamps



Carbon Savings

Equivalent to the carbon sequestered by 9,676 trees from seeding grown for 10 years.

In 2021, we reduced our carbon emission by 585,182 kilograms compared to 387,152 in 2020, which is 34% more than the previous year, this is equivalent to the carbon sequestered by

9,676 Trees

from seeding grown for 10 years

Taking 127 fossil-fueled cars off the road in one year

Switching 22,179 incandescent lamps to LEDs

ISO 41001:2015
Environmental Management Systems


BUREAU VERITAS Certification

SERVEU (L.L.C)

SERVEU سرفيو

HEAD OFFICE: 12th STREET, AL QUOZ INDUSTRIAL AREA 2, MAKANI NO: 22857 80727, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES.

Bureau Veritas Certification Holding SAS – UK Branch certifies that the Management System of the above organisation has been audited and found to be in accordance with the requirements of the management system standards detailed below :

ISO 14001:2015

Scope of Certification

FACILITY MANAGEMENT (SOFT & HARD SERVICES) INCLUDING PLANNING AND IMPLEMENTATION FOR MECHANICAL, ELECTRICAL, PLUMBING, AC, CLEANING, GARBAGE DISPOSAL, SECURITY SERVICES AND SPECIALIZED SERVICES (LANDSCAPING, WATER TANK CLEANING, ROPE ACCESS) BUILDING CONTRACTING. *PERMITTED EXCLUSIONS: CL 8.3 DESIGN AND DEVELOPMENT OF PRODUCTS AND SERVICES.

Original cycle start date: 10th APRIL 2013
Expiry date of previous cycle: 10th APRIL 2019
Recertification Audit date: 2nd APRIL 2019
Recertification cycle start date: 10th APRIL 2019
Subject to the continued satisfactory operation of the organization's Management System, this certificate expires on: 9th APRIL 2022
Certificate No. IND19.8094/E
Version No. 1, Revision date: 10/04/2019

Signed on behalf of BVCH SAS UK Branch

Page 1 of 2

Energy Efficiency in Motor City

ServeU has undertaken an audit to optimize energy consumption in Motor City with the initial focus on the streetlights of the master community and common area lighting of Uptown Motor City. The project has been reviewed and approved by Management with an estimated saving of 1,953,513.58KW (76%) valued at AED2.8M/ annum on Uptown and 316,306KW (46%) valued at AED150K/ annum on the master community. This project is scheduled to be completed in Q3 of 2022 with majority of the savings being realized in-year.



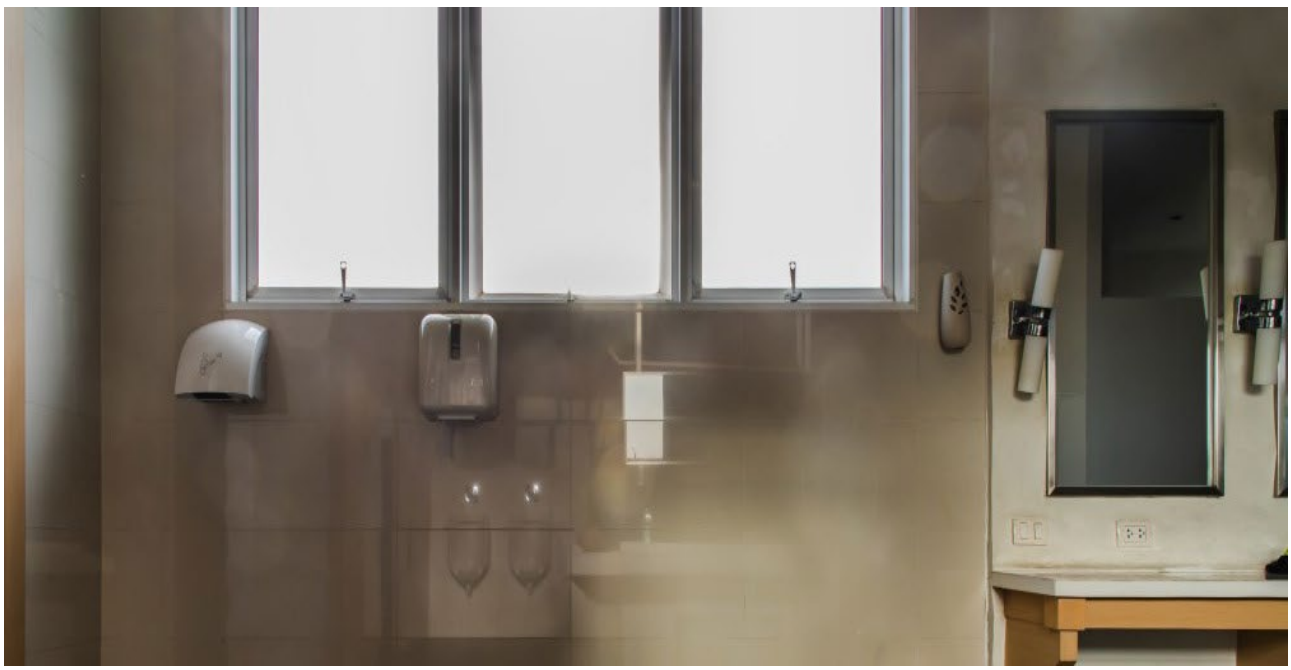
Use of Green Chemicals

Green Cleaning Products implementation and saving of chemicals and plastic cans ServeU used green and 100% biodegradable cleaning product for cleaning and disinfection in multiple projects including prestigious Pavilions in Expo 2020 for the years 2021 and saved 29,600 litters of chemicals and 5920 plastic cans.



Optimize use of Tissues

ServeU implemented advanced Sensor type auto-cut dispensers for hand towel tissue papers to the projects with the help of tissue suppliers and saved 7,266 KG of tissue in 2021.



ENVIRONMENT

DUBAI AUTODROME HAS IMPLEMENTED AN **INTERNAL POLICY** HIGHLIGHTING EFFORTS THAT HELPS IN THE REDUCTION OF **WASTE** AND SETS PATH FOR A **GREEN INITIATIVE** WHICH WILL BE FURTHER DEVELOPED IN THE NEAR FUTURE

National Race Day events are run mainly paperless, with communication done electronically and results published using a digital noticeboard. (90% success rate)

DA supports the Trees for the Future campaign together with event promoter Creventic during the annual Hankook Dubai 24H Race (Ongoing each year)

Water dispenser using tap water lines installed in most frequented event areas (Ongoing)

EV Destination Chargers installed in strategic areas at Dubai Autodrome and Dubai Kartdrome (Increasing from 2 chargers to 7 chargers)

Venue structure converted to facilitate shift from conventional engines to electric vehicles with charging points in garages (ongoing sourcing electric vehicle experience fleet)

Solar infrastructure plans to cover more than 75% of DA electricity consumption (30% complete. Completion in 2-3 months)

Preferential rates for championships using fuel (partially) made from renewable resources (ongoing)

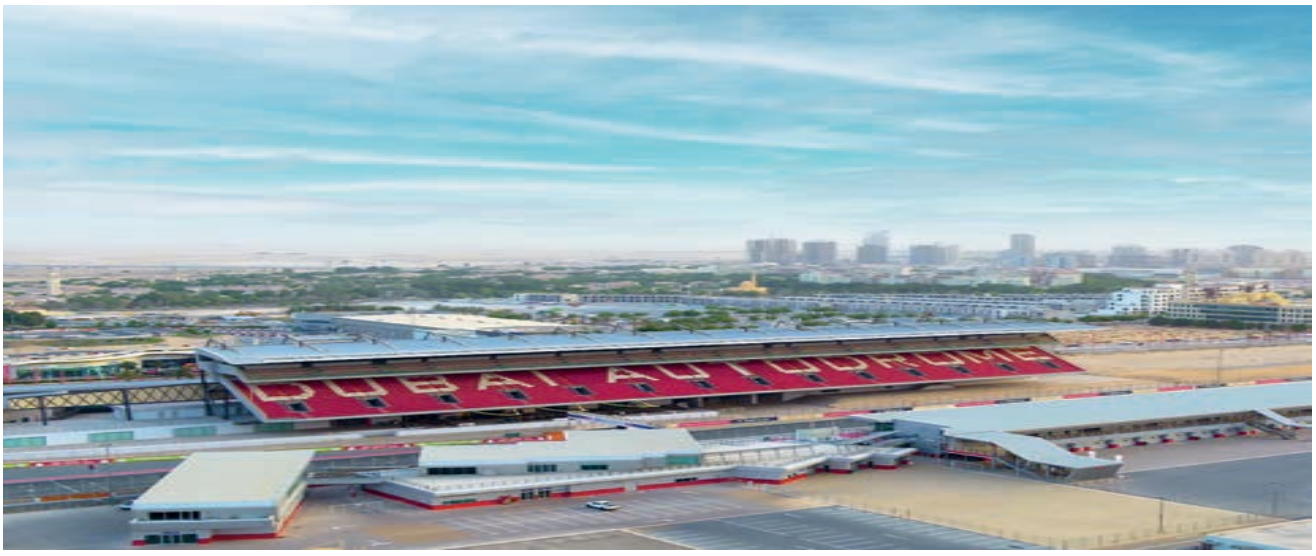
Recycling of used race Tires to be used as tire barriers at both Dubai Autodrome and Dubai Kartdrome circuit and donated to other UAE venues, e.g. Jebel Ali Karting track (Over 500 tires taken from 24H Dubai race and now used at Dubai Kartdrome)

Landscaping project planned, providing additional shade thus reducing energy consumption & binding CO2 while using native flora (30% complete. Completion in 2-3 months)

Light change at venue to LEDs, including circuit lights (Ongoing in phased approach)

Motion sensors to control toilets and lights (Ongoing in phased approach)

New - Venue AC optimizations. Study undertaken in better ways to optimize AC across the venue



GENERAL OVERVIEW OF **CO2 EMISSIONS** OF THE SEPARATE VENUES OF DUBAI AUTODROME

- Management Office, Paddock & Garages: 32,627 KG Co2e
- Track Lights & Medical Centre: 8,332 KG Co2e
- Grandstand incl. chilled water pumps & ACs: 21,951 KG Co2e
- Outdoor Kartdrome: 17,035 KG Co2e
- Indoor Kartdrome: 15,134 KG Co2e
- Hospitality Suites: 20,536 KG Co2e

Dubai Autodrome is working with Suez for waste removal at both Dubai Autodrome and Dubai Kartdrome such as Oil waste, Medical waste (including face masks and gloves), Recycle material like coffee capsules.







SUPPLIERS

Build on shared values, Union's relationship with its suppliers and third-party service providers is key to sustaining value across the entire supply chain. As ESG grows more prevalent across our industry and the underlying subsectors we support, Union aims to position itself as a strong supporter, advocating for the integration of sustainable standards across all its partners.

COMMUNITY

Our communities represent our commitment towards creating sustainable value for a better shared future. The group aims to instill the UAE's cultural fabric across all its managed communities and wider community through continuous contribution to the overall quality of life, introducing comfort, convenience, access, opportunity and much more. Over the year, Union has fulfilled its commitment through supporting blood drives, cancer awareness campaigns, and more including boosting community outreach, setting plans towards targeting college students seeking internship opportunities.

Dubai Autodrome supports The Reach Campaign raising over AED40,000.

In spirit of charity during the Holy Month of Ramadan 2021, Dubai Autodrome and the Reach Campaign, with support from Emirates Red Crescent, partnered to raise money to develop prevention and treatment of Onchocerciasis (River Blindness) and Lymphatic Filariasis (LF or Elephantiasis), two diseases that affect more than 1.5 billion of the world's most impoverished people and cost developing economies billions of dollars every year.

Over AED 40,000 raised and provided to Emirates Red Crescent by Dubai Autodrome during the said event.



Roll Racing DXB Supports the Reach Campaign

Roll Racing DXB Supports the Reach Campaign - Dubai Autodrome - Dubai Autodrome the most exciting experience venue in the UAE

Dubai Autodrome / Aaron

Dubai Autodrome 2021 Ramadan Toy Drive

Toy donations during Ramadan made available through Dubai Autodrome venues and Abarth Middle East. By donating a toy participants stood a chance to win a driving experience at Dubai Autodrome during the event hundreds of toys were donated and 2 participants won an Abarth Driving Experience.



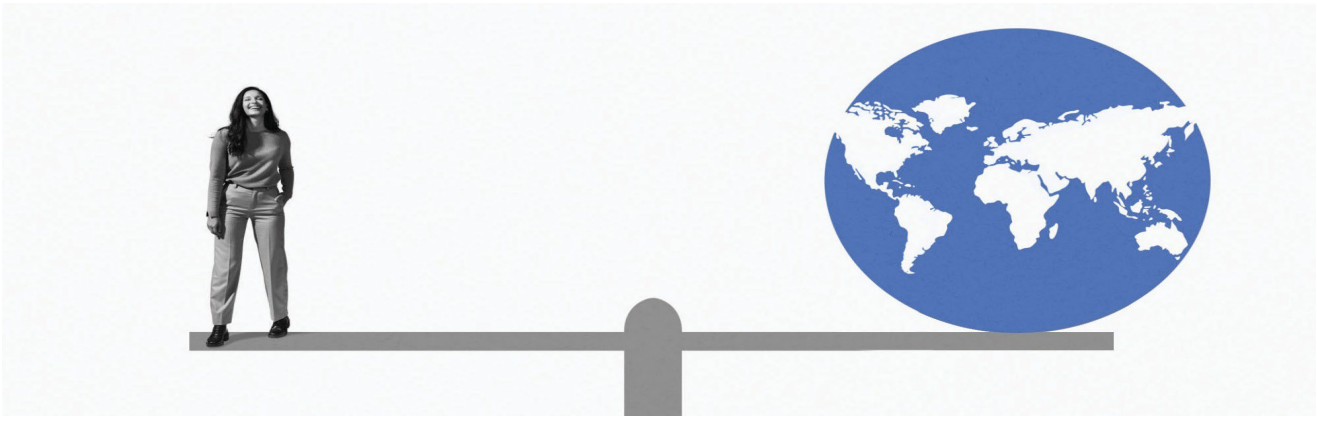
EMPLOYEES

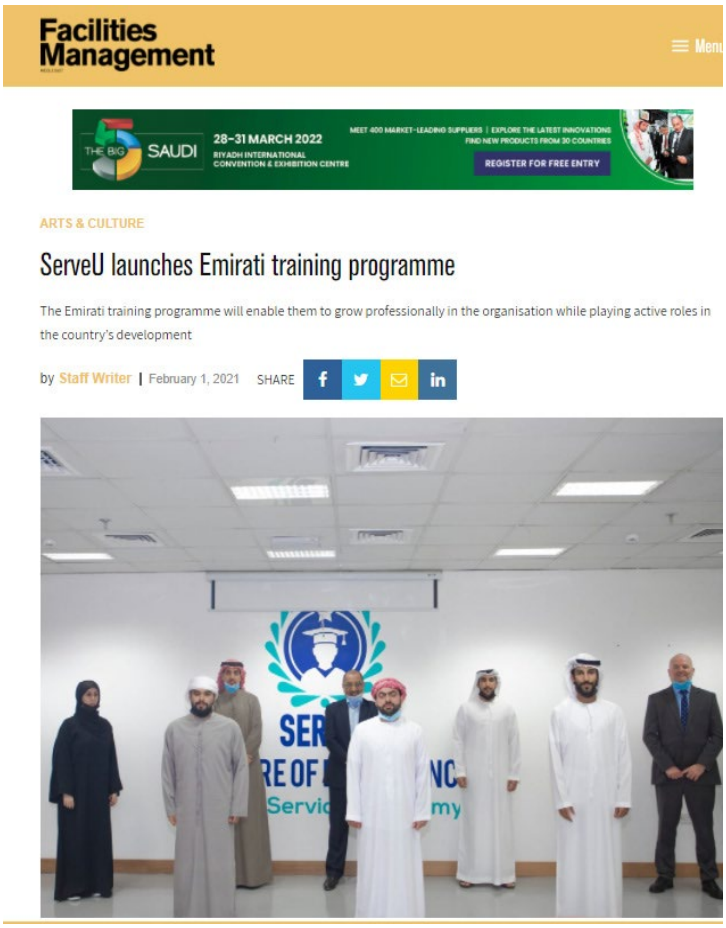
Union aims to build a well-rounded work environment supporting employees on their career journey, focusing on areas including labor opportunities, skill development, and diversity. A modern workforce requires modern employers with a strong commitment towards elevating their employees through providing them ample opportunities to develop their skillsets. Union continuously provides training sessions across its subsidiaries to support the growth of employees' prospects. In addition to the following, Union has relied on innovation and technology to provide employees with an online platform to accommodate their requests, recommendations, and feedback. Union has also been committed towards supporting gender diversity and equality, evident in the many men and women holding key positions across the group. Finally, Union also commits to supporting the UAE's Emiratization initiatives by pursuing and developing local talent, recruiting experienced professionals as well as ambitious minds in collaboration with prestigious local universities.

Makers of the Future Program

The Emirati internship program – Makers of the Future that commenced in January 2021 has seen three graduates go through an intense schedule of on-the-job training experience, back office trainings, reviews by Senior Management and extremely beneficial mentoring sessions by ServeU Management. This has given these individuals a remarkable opportunity to explore a career in the FM industry. The performance and output of the individuals has been recognized by clients such as the Ministry of Interior that recommended for one of the interns to be promoted to a permanent role.







Facilities Management

THE BIG SAUDI 28–31 MARCH 2022 RIYADH INTERNATIONAL CONVENTION & EXHIBITION CENTRE
MEET 400 MARKET-LEADING SUPPLIERS | EXPLORE THE LATEST INNOVATIONS FIND NEW PRODUCTS FROM 30 COUNTRIES
REGISTER FOR FREE ENTRY

ARTS & CULTURE

ServeU launches Emirati training programme

The Emirati training programme will enable them to grow professionally in the organisation while playing active roles in the country's development

by Staff Writer | February 1, 2021 SHARE

As part of its commitment towards supporting the Dubai's government's Emiratisation efforts and integrating young Emirati talent into the nation's social and economic development, ServeU, a subsidiary of Union Properties and a facilities management provider in the UAE, has established the Emirati training programme.

The comprehensive training programme is tailored to identify, develop and mentor promising UAE national talents. The Emirati training programme will enable them to grow professionally in the organisation while playing active roles in the country's development.

AVID
WORK FROM ANYWHERE
without changing your workflow
DISCOVER AVID NEXIS | EDGE

The programme's duration is 14 months, with a framework devised to ensure that the participants acquire all the required knowledge and skills to excel in the corporate world.

Highlighting the importance of this initiative, Khalifa Hasan Ali Saleh Al Hammadi, chairman of Union Properties, said: "We are committed to empowering the exceptional UAE national talents and to fortifying the domestic workforce. We will spare no effort to support the government initiative and provide the nation's youth with limitless opportunities to flourish and achieve their full potential."

CUSTOMERS

As customer satisfaction remains a priority across the group, Union aims to achieve the highest standards of both, service excellence and product quality. Incorporating sustainable practices at the heart of customer centric initiatives, aims to strengthen our client relationships. The integration of technology is pivotal in enhancing customer experience, which is highlighted in Union's strategy, supporting businesses like ServeU towards developing an application for ServeU Essentials. The group is also keen on benefiting from customer feedback, creating channels to drive key feedback to relevant departments, creating a customer driven environment.

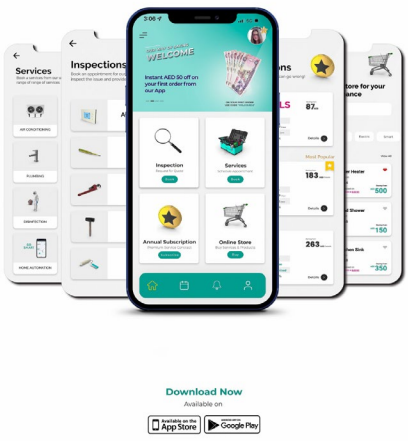
We built an end-to-end integrated app that covers all aspects of a customer's needs when it comes to home maintenance – such as a booking system, subscriptions to annual contracts, and access to an Amazon-style e-commerce store.

In a nutshell, the app enables customers to communicate directly with our technicians without having to deal with customer service agents, project managers, or site engineers/supervisors.

The app is built to offer the best possible customer experience, where a customer does not need to write an email or contact the service desk team for assistance. Through complete automation, our app allows customers direct access to ServeU's in-house system, eliminating all manual processes.

In terms of payments, customers can use secure gateways such as Apple Pay to pay easily, as well as track progress in time, get their invoices/receipts within the app, and a lot more. The app is built around four main processes, which are:

1. Booking inspection
2. Catalogue-based service for purchases
3. Subscriptions to annual maintenance contracts
4. Access to products from Amazon-style e-commerce store



KEY HIGHLIGHTS

+7K
Employees

+25
Nationalities

7.21%
GM Pay Ratio

46.66%
Female Employment Ratio

+3%
UAE Nationals

48.27%
Gender Pay Ratio

79.5%
Local Shareholders

+10.5K
Shareholders

30%
Employees turnover

Union Properties adoption of best practices in the development of its corporate governance aims to ensure the protection of stakeholder rights. The Group's governance framework is in continuous development, adopting the rules and regulations set by the Dubai Financial Market and the Securities and Commodities Authority.

Throughout 2021, Union Properties aimed to increase its engagement with stakeholders while strengthening its internal controls and the policies centered around them aiming to strengthen risk management framework. Union Properties Board continues to disclose major events and substantial decisions, cementing transparency at the heart of all communications and engagements. Supporting diversity across its Board and Executive Management, the group focuses on attracting local and international talent across a wide spectrum of industry experience whilst also focusing on important issues like gender equality.

In the wake of the issue of the improper conduct perpetrated by the former management, the Group conducted a third- party investigation, studied recurrence preventive measures and implementing such measures thoroughly, thereby making a concerted effort to regain the trust of customers and stakeholders.

The Company continues to improve governance, reform the corporate culture, renew corporate ethics, disclose corporate information appropriately and enhance compliance-focused management.

The Board of Directors has established standards and principles of internal control in the Company, which aim at providing objective, independent and reliable advice, as well as providing an ideal environment for internal control that meets the requirements of the Board of Directors and contributes to enhancing the role of the Board of Directors, the Audit, Risk & Compliance Committee and the Executive Committee, in order to contribute to the proper performance of their duties, functions and responsibilities. It should also be noted that the responsibilities of the Internal Audit Department are governed by the Charter approved by the Audit, Risk & Compliance Committee and the Board of Directors

VISION 2040

The Group's strategic positioning and competitive strengths guarantee its role as both, a contributor and beneficiary, in the emirate's Vision 2040 program. As the emirate's next 50 years are planned, six key pillars including community, education and human capital, economy, infrastructure and environmental sustainability, safety and security, justice and future government are addressed over phases, Dubai's Vision 2040 Urban Master Plan focuses on enhancing people's happiness and quality of life by paving the road to enhanced infrastructure, integrated smart cities and environmental sustainability, the perfect combination of both, growth and sustainability.

