NOT FOR PUBLICATION, FOR SHAREHOLDERS' USE ONLY

Union Properties PJSC
P.O. Box 24649, Dubai, UAE | Tel + 971 4 806 6666

الاتحاد العقارية
Union Properties

شركاتنا التابعة

سيرفيو serveU

DUBAI AUTODROME

THE FITOUT ذي فيتاوت

إداكوم EDACOM

GMAMCO

مشاريعنا

MOTORCITY Experience It

Uptown MIRDIFF

إمسح الرمز

UP Profile

تكايا
UNION PROPERTIES
Takaya

Takaya Registration

SERVEU

DUBAI AUTODROME

THE FITOUT

EDACOM

GMAMCO

UPTOWN MIRDIFF

الاتحاد العقارية
Union Properties

الشركة المساهمة العامة وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

جدول المحتويات	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١-٣
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٤-٩
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد	١٠
بيان المركز المالي الموحد	١١
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٢
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٣
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٤ - ٦٩

تقرير مجلس الإدارة

يسُر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مرفقاً مع البيانات المالية الموحدة المُدققة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

على حد علمنا، تعرض المعلومات المالية الواردة في التقرير بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للمجموعة للسنة المُنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الوضع المالي

بلغت إيرادات المجموعة ما قيمته ٥٢٨,٧ مليون درهم إماراتي لسنة ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٥٠٨,٠ *مليون درهم إماراتي*)، كما بلغت أرباح تقييم الاستثمارات العقارية ما قيمته ١٦٦,٣ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٥٠٥,٩ *مليون درهم إماراتي*) مما أدى إلى إجمالي أرباح قبل خصم الضرائب بقيمة ٣٠٤,١ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٨٣٧,٦ *مليون درهم إماراتي*)، ويبلغ إجمالي الدخل الشامل ما قيمته ٣٩٥,٨ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٨٣٧,٦ *مليون درهم إماراتي*).

نظرة عامة عن الأداء المالي

حققت المجموعة أرباحاً تشغيلية بقيمة ١٦١,٨ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٠١,٥ مليون درهم إماراتي)، محققةً بذلك نمو سنوي بنسبة ٥٩٪ على مستوى الأرباح التشغيلية. هذا وقد حققت الشركات التابعة للمجموعة أداءً مبهرًا هي الأخرى، حيث ارتفعت إيراداتها إلى ما قيمته ٥٢٨,٧ مليون درهم إماراتي، ما يمثل زيادة بنسبة ٤٪، مقارنة بمبلغ ٥٠٨,٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣.

يتبين من ذلك قدرة المجموعة على الاستدامة في تحقيق الأرباح بوتيرة ثابتة لثلاث سنوات مالية متتالية: إذ تحولت المجموعة من صافي خسائر قدرها ٩٦٦,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢١ إلى تحقيق أرباح قدرها ٣٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٢، ثم تحقيق أرباح بلغت ٨٣٧,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣، ثم تحقيق صافي أرباح بعد خصم الضريبة قدرها ٢٧٥,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤.

يبرهن هذا الإنجاز على الأداء المتميز الذي حققته شركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة من نمو مستدام في ظل سوق يشهد العديد من التغيرات الديناميكية، ولا يقتصر أثر هذا النجاح على تعزيز مكانة المجموعة في السوق، بل يمتد ليشمل المجتمع بأسره من خلال الإسهام في التنمية الاقتصادية وتوفير فرص نمو جديدة. ويعكس هذا الأداء التحول الملحوظ الذي تشهده الشركة مقارنة بعام ٢٠٢٣ مع "المجموعة" حيث سجلت صافي أرباح بعد خصم الضريبة بقيمة ٢٧٥,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤، إذ يرجع هذا التحول إلى العديد من العوامل الأساسية، من بينها كفاءة نهج المجموعة في تعزيز مكانتها السوقية والزيادة الملحوظة في الطلب على العقارات.

هذا ويعود الفضل في نجاح المجموعة أيضًا إلى إدارة محفظة أعمالها المتنوعة على نحو يتسم بالكفاءة، فضلاً عن التفاني في وضع استراتيجيات التنمية المبتكرة والمستدامة والتركيز على الكفاءة التشغيلية والالتزام بتوجيه الأعمال على نحو يواكب تطلعات المستثمرين واحتياجات شاغلي العقارات.

لقد أسهمت عملية إعادة هيكلة الديون، التي انطلقت خلال السنة المالية ٢٠٢٢-٢٠٢٣ وأُعيد التفاوض بشأنها في عام ٢٠٢٤، في ارتكاز شركة الاتحاد العقارية على أسس متينة تمكّنها من تحقيق قيمة مستدامة لمساهميها على المدى الطويل. بفضل الإدارة الفعّالة للديون، سددت الشركة مبلغ ٧٢٣,٢ مليون درهم إماراتي من الديون المصرفية، مما ساهم في انخفاض إجمالي ديون الشركة بشكل ملحوظ من ١,٢٠٧,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣ إلى ٥٧٥,٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤.

ولم يكن أثر هذه الاستراتيجية منحصراً في تحسين الربحية فحسب، بل شمل كذلك تعزيز تحقيق التدفقات النقدية من خلال التخفيض الفعّال لتكاليف تمويل المجموعة بمقدار ٨١,٦ مليون درهم إماراتي من ١١٠,١ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣ إلى ٢٨,٥ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤.

وقد نجحت الشركة في تنفيذ برنامج لإعادة هيكلة الأعمال الطارئة منذ ديسمبر ٢٠٢١، وذلك بتوجيه من الرئيس التنفيذي واللجنة التنفيذية. وقد أسهمت هذه المبادرة في إحداث تحوّل كبير في العديد من نماذج أعمال الشركة وفريقها الإداري، حيثُ واجهت التحديات بطريقة فعالة ورفعت مستوى القيمة المقدمة للمساهمين.

وأولت المجموعة اهتماماً خاصاً بما يلي:

- النمو - دفع عجلة النمو لرفع الكفاءة وتعزيز المكانة التنافسية وزيادة قيمة المساهمين
- الأداء المالي - تحسين الأداء المالي لوحدات الأعمال لتصبح في صدارة التطورات التي يشهدها القطاع
- ترشيد التكلفة - خفض التكلفة ورفع الكفاءة التشغيلية
- تحصيل الذمم المدينة المستحقة: دفع الجهود الخاصة بتحصيل الذمم المالية المستحقة.

سعياً لضمان استمرارية أعمالها كمطور عقاري، قامت الشركة، في إطار خطة تعاف موسعة، ببيع أصول "غير أساسية" بتقييمات جيدة، وحققت منذ ذلك ١,٣ مليار درهم إماراتي. كما نجحت في توفير المبالغ اللازمة لاتفاقيات تسوية الديون، وتمويل المشاريع العقارية الجديدة، بما في ذلك مشروع "تاكيا" الذي أُطلق في أكتوبر ٢٠٢٤ ومشاريع أخرى قادمة. كما أتاح الوفاء باتفاقية "دائرة الأراضي والأملاك" في ٢٠٢٣ الاستفادة من كامل إمكانات مخزون الأراضي للشركة، مع الأخذ في الاعتبار طلب السوق، وإمكانية تطويرها خلال السنوات الخمس القادمة.

تُهيّئ هذه الأولويات الاستراتيجية المجموعة لتحقيق نجاح مستدام وخلق قيمة طويلة الأجل للمساهمين في المستقبل.

يتألف برنامج تحويل شركة الاتحاد العقارية من ثلاثة محاور أساسية وهي: الحوكمة، والتحول التنظيمي، وتحول الأعمال.

أسهم الانضباط المالي، الذي كان محور التركيز في عامي ٢٠٢٣ و٢٠٢٤، بالإضافة إلى نمو الإيرادات السنوية، في تحسين الأداء المالي وتحقيق نسبة موجبة من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء. وتمثّل الهدف في الحد من تراجع الربحية وإعادة هيكلة المجموعة لتصبح مؤسسة تحقق أرباحاً مستدامة، بما يكفل أداءً ثابتاً وعوائد مجزية للمساهمين على المدى الطويل.

مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ما قيمته ١,٨٦٩,٥ مليون درهم إماراتي من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٨٩,٥ مليون درهم إماراتي، وبالتالي تجاوزت قيمتها ٤٣,٦٪ من رأس مالها المُصدر. حققت المجموعة تعافياً بنسبة ٤٣,١٪ من نسبة الخسائر المتراكمة إلى رأس المال في عام ٢٠٢١، والتي كانت تبلغ ٦٨,٣٪.

الخلاصة

استند التقييم الذي قام به أعضاء مجلس الإدارة إلى الوضع الراهن للمجموعة وإمكاناتها واستراتيجيتها ومدى توفر التمويلات والحد المسموح به من مجلس الإدارة لتقبّل المخاطر وكذلك المخاطر الرئيسية التي تواجه المجموعة وكيفية إدارتها.

في ديسمبر ٢٠٢١، انتخب المساهمون أعضاء مجلس إدارة جدد حيث قاموا بدورهم بتعيين عضو منتدب جديد، ثُم تعيين فريق إداري تنفيذي جديد ينصب تركيزه الرئيسي على تعزيز الدور الإشرافي للتدقيق الداخلي والرقابة، وإعادة هيكلة العمليات على نحو يجعل المؤسسة أكثر مرونة، والتركيز أيضاً استعادة الأموال المختلسة من خلال مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة؛ مع العمل بالتوازي على وضع استراتيجية جديدة للنمو وتحقيق أقصى عائد للمساهمين.

وبفضل محفظة متنوعة تشمل مشاريع سكنية وتجارية ومتعددة الاستخدامات، تتمتع "الاتحاد العقارية" بمكانة استراتيجية تمكنها من اغتنام الفرص المتزايدة في سوق العقارات سريع التطور في دبي. لا تزال المجموعة ملتزمة بتقديم منتجات وخدمات متميزة لعملائها وشركائها، وخير شاهد على ذلك الزيادة الملحوظة في العقود والاعتماد بشكل كبير على أحدث الابتكارات التكنولوجية.

يعد ارتفاع الأرباح التشغيلية حاليًا خير دليل على التزام شركة الاتحاد العقارية الدائم بالشفافية مع عملائها وتعاملاتها السوقية على حد سواء.

ومع استمرار سوق العقارات في دبي في نموه المستمر، تهدف المجموعة إلى تعزيز خططها للتوسع والنمو مع تحقيق تقدم بارز في المستقبل.

تتمتع المجموعة بمكانة جيدة، بفضل أسسها المتينة ورؤيتها الاستراتيجية، مما يمكنها من اغتنام الفرص الجديدة والقيام بدور مهم في قطاع العقارات المزدهر في دبي، مما يساهم بشكل أكبر في التطور الملموس في هذا المجال.

كما تواصل المجموعة تعزيز ثقافة الشركة وتجديد ميثاقها الأخلاقي والإفصاح عن معلوماتها على نحو ملائم فضلًا عن تعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال.

الدعاوى القضائية والمطالبات الهامة

في الوقت الذي ربما تواجه فيه المجموعة دعاوى أو قضايا مختلفة مع الأطراف النظيرة والأطراف الأخرى بسبب ممارسات تتعلق بأعمال سابقة، فإنها تعكف على معالجة هذه التحديات. وتلتزم الإدارة الجديدة بحل أي قضايا قانونية محتملة بطريقة تراعي الكفاءة والشفافية. كما تهدف المجموعة، من خلال اتخاذ تدابير استباقية وتنفيذ استراتيجيات قانونية قوية، إلى الحيلولة دون التأثير على أداء أعمالها ومواصلة مسارها نحو النمو المستدام وتحقيق أعلى عائد للمساهمين.

الامتثال والسمعة

لا تدخر المجموعة جهداً من أجل تعزيز الحوكمة من خلال تحسين الثقافة المؤسسية، وتجديد أخلاقيات الشركات، وضمان الإفصاح المناسب لمعلومات الشركات، وتعزيز جهود الإدارة التي تضع الامتثال في صميم أعمالها.

المخاطر والضوابط الرقابية

وضع مجلس الإدارة مجموعة راسخة من المعايير والمبادئ للرقابة الداخلية داخل المجموعة، تهدف إلى توفير مشورة تتسم بالموضوعية والاستقلال والموثوقية. ومن شأن هذه المعايير أن تخلق بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلبي متطلبات مجلس الإدارة وتعزز أدوار مجلس الإدارة وإدارة التدقيق، ولجنة المخاطر والامتثال، واللجنة التنفيذية، مما يضمن الأداء السليم للواجبات والمهام والمسؤوليات المنوطة بكل من تلك الإدارات واللجان. وتجدر الإشارة أيضًا إلى أن مسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي تخضع لميثاق معتمد من قبل لجنة التدقيق ومجلس الإدارة.

وفي هذا الصدد نود أن نعرب عن خالص الشكر والامتنان لقيادة دولة الإمارات العربية المتحدة على رؤيتها وطموحاتها وأعمالها التي توفر أساس متين يستند عليه جميع المعنيين والمشاركين في التنمية الاقتصادية دفع عجلة الاقتصاد والنمو بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما نتوجه بالشكر أيضًا للجهات التنظيمية والهيئات الحكومية ومساهمي الشركة وحاملي سنداتها وعملائها وشركائها وموظفيها الذين لطالما كانوا هم حجر الأساس في مسيرتنا.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ محمد فردان علي الفردان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبدالوهاب الحلبي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة
السيد/ درويش عبدالله درويش أحمد الكتبي	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبد الرحمن حسام الدين شرف	عضو مجلس إدارة
السيد/ سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب المركال	عضو مجلس إدارة
السيدة/ عفاف القنطار	عضو مجلس إدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة



محمد فردان علي الفردان
رئيس مجلس الإدارة

Grant Thornton

جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة
(فـرع دبـي)

مكتب رقم 302 و 303 و 308
مركز دبي التجاري، مبنى رقم 5، الطابق الثالث
دبي، الإمارات العربية المتحدة

ص.ب. ١٦٢٠
هـ: ٣٨٨٩٩٢٥ (٤) ٩٧١+
ف: ٣٨٨٩٩١٥ (٤) ٩٧١+
www.grantthornton.ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "*مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية*" في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً *لقواعد الأخلاقيات المهنية الدولية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)*، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا البيانات المالية الموحدة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد الأخلاقية. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعتبر، وفقاً لتقديرنا المهني، الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيقنا البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا البيانات المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا بشأنها، علماً بأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. يتم بيان كيف تم تناول كل أمر من أمور التدقيق الرئيسية الموضحة أدناه في سياق تدقيقنا.

© 2025 جميع الحقوق محفوظة لجرانت ثورنتون - الإمارات العربية المتحدة ("جرانت ثورنتون") والتي تمثل جميع التراخيص القانونية التي تعمل بموجبها مؤسسة جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة المسجلة لدى جزر العذراء البريطانية وتعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة. تشمل هذه التراخيص فروع الشركة بإمارة أبوظبي ودبي والشارقة بالإضافة إلى فرع الشركة بإمارة أبو ظبي منطقة حرة المسجل لدى سلطة سوق أبو ظبي العالمي تحت اسم جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة وكذا شركة جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة بي ق اي المسجلة لدى سلطة دبي للخدمات المالية بإمارة دبي.

تشير "جرانت ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء خدمات التدقيق والضرائب والخدمات الاستشارية إلى عملائها أو تشير إلى شركة عضو واحدة أو أكثر ضمن الشركات الأعضاء في المجموعة حسبما يتطلب السياق. جرانت ثورنتون الدولية المحدودة وشركاتها الأعضاء لا تمثل شراكة دولية بل تمثل كيانات قانونية منفصلة. لا تقدم جرانت ثورنتون الدولية المحدودة أي خدمات للعملاء باسمها على الإطلاق، بل يتم تقديم الخدمات بواسطة الشركات الأعضاء. جرانت ثورنتون الدولية والشركات الأعضاء ليسوا وكلاء لبعضهم البعض ولا يُلزم أحد الآخر ولا يتحملوا مسؤولية أخطاء وأفعال بعضهم البعض.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا
١) تقييم الاستثمارات العقارية تم تسجيل محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة بقيمة ٢,٢٢٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٢,٩٥٧ مليون درهم إماراتي) (على النحو المبين في الإيضاح رقم ١١ حول هذه البيانات المالية الموحدة)، بموجب نموذج القيمة العادلة، بما في ذلك صافي أرباح القيمة العادلة بمبلغ ١٦٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: أرباح بقيمة ٥٠٦ مليون درهم إماراتي). استعانت المجموعة بخبراء تقييم خارجي مؤهلين مهنياً لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية. قام خبراء التقييم بتنفيذ أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. إن تعريف القيمة العادلة الوارد في معايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، والمطبقة من قبل خبراء التقييم الخارجي، يتوافق مع تعريف القيمة العادلة الوارد في المعايير الدولية للتقارير المالية. تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد المجالات الهامة التي تستلزم وضع أحكام مدعومة بعدد من الافتراضات. إن وجود عدم يقين جوهري بخصوص التقديرات يستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها لهذه الاستثمارات العقارية. يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ١١-٥ حول البيانات المالية الموحدة والذي يتضمن إفصاحات بشأن استخدام الأحكام والتقديرات الموضوعة من الإدارة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. كانت المجموعة تمتلك استثمارات عقارية خلال السنة بقيمة ٥٤١ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٩٣٣ مليون درهم إماراتي) مُصنّفة على أنها عقارات محتفظ بها للبيع. تتمثل المخاطر المرتبطة بهذا الأمر، والتي تستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، في تحديد امتثال المجموعة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥.	لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية: • قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين، واطلعنا على بنود تعاقدهم لأداء مهام التقييم، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت حدود على نطاق عملهم؛ • قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق فيما يتعلق بعينة من البيانات لتحديد ما إذا كانت البيانات المصدرية المُستخدمة عند تحديد القيمة معقولة وذلك بمقارنتها بالمعلومات الثبوتية ذات الصلة؛ • قمنا كذلك بالاستعانة باستشاري لدينا مُختص في التقييم العقاري، والذي قام ، لعينة من البيانات، بمراجعة منهجيات التقييم المطبقة والتحقق من الافتراضات المتعلقة بتقدير قيمة الإيجارات السوقية والتكلفة اللازمة لإنجاز العقار وإيرادات الإيجارات المستقبلية والتكاليف التشغيلية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة والعائد النهائي المستخدمة في التقييم ومقارنتها مع المعدلات التاريخية السابقة والبيانات المتاحة في قطاع العمل مع مراعاة قابلية مقارنتها والعوامل الأخرى السائدة في السوق. فضلاً عن الاستعانة بإخصائي التقييم لدينا، قمنا كذلك بمناقشة إدارة المجموعة لتقييم مدى ملاءمة المنهجية المتبعة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم؛ • أجرينا تحليل حساسية الافتراضات الهامة المستخدمة لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛ • قمنا بتقييم الشروط التي يتعين الوفاء بها حتى يمكن تصنيف الأصل على أنه متاحاً للبيع امتثالاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥، وفحصنا الأدلة الثبوتية ذات الصلة وقمنا كذلك بإعادة احتساب التكاليف المتعلقة ببيع هذه العقارات من أجل التحقق من قياس صافي القيمة الممكن تحقيقها من البيع؛ • قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة، والتي تتضمن عرض البيانات وتصنيفها بما يتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

Grant Thornton

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا
٢) الاعتراف بالإيرادات تحقق المجموعة إيراداتها من أعمال التصنيع والمقاولات والتجارة وتقديم الخدمات ومن ثَم تقوم بالاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ (على النحو المبين في الإيضاح رقم ٥ حول هذه البيانات المالية الموحدة). تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت زمني محدد أو على مدى فترة زمنية حسب شروط العقود المبرمة مع العملاء. يعتبر الاعتراف بالإيرادات أحد أمور التدقيق الرئيسية التي تستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص وذلك نظراً لما تنطوي عليه من عناصر أحكام هامة بشأن ما إذا كانت تتضمن العقود التزام أو أكثر من التزامات الأداء وكذلك تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية أم في وقت زمني محدد كما ينطوي هذا الأمر على مخاطر احتمال حدوث احتيال. يتم الاعتراف بإيرادات إيجار العقارات المؤجرة وفقًا لشروط عقد الإيجار، المتفق عليها مع المستأجرين، على القسط الثابت من تاريخ بدء عقد الإيجار التشغيلي وعلى مدى فترة الإيجار. قد تتضمن عقود الإيجار بعض البنود المتعلقة بما يلي (١) إيرادات إيجار محتسبة على أساس حجم مبيعات المستأجر؛ (٢) حوافز إيجارية ممنوحة للمستأجرين والتي قد تؤثر على مقدار إيرادات الإيجار المعترف بها خلال السنة. نظرًا للمخاطر التي ينطوي عليها هذا الأمر من حيث وجود ودقة هذه المبالغ، فإن إيرادات إيجار العقارات المؤجرة تستدعي تركيز التدقيق بشكل أكبر.	لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية: • قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات؛ • قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية للاعتراف بالإيرادات المطبقة من قبل المجموعة ومدى التزامها بالمعايير الدولية للتقارير المالية؛ • فحصنا الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية المتعلقة بالمكونات التي تعتمد بشكل كبير على النظم الرقابية؛ • قمنا بمراجعة عينة من العقود لمعرفة التزامات الأداء التي تقع على المجموعة بموجب هذه العقود وقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. • فحصنا عينة من العقود والدفعات/شهادات الإنجاز وعقود الإيجار للتأكد من تسجيل ودقة الإيرادات المعترف بها خلال السنة بما في ذلك شهادات الدفع للتأكد من وجود ودقة الإيرادات المعترف بها خلال العام وامتثالها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. • قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة بخصوص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ ورقم ١٦.
٣) تقييم الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة يوجد لدى المجموعة ذمم مدينة تجارية ومحتجزات مدينة تجاوزت موعد استحقاقها ولكنها لم تتعرض لانخفاض القيمة (كما هو مبين في الإيضاحين رقم ١٧ و٣١ حول هذه البيانات المالية الموحدة). تكمن المخاطر الرئيسية المرتبطة بهذا الأمر في إمكانية استرداد الذمم المدينة. إن المخصص الذي حددته الإدارة لخسائر الائتمان المتوقعة يخضع لتقديرها ويتأثر بالافتراضات المتعلقة باحتمالية التعثر في السداد والخسائر المحتملة في حالة هذا التعثر.	لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية: • فهمنا العملية التي ابتعتها المجموعة لتقدير خسائر الائتمان المتوقعة وقمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجية خسائر الائتمان المتوقعة ومدى توافقها مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩؛ • قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والأحكام الرئيسية التي وضعتها الإدارة عند تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وتقسيم الذمم المدينة وعوامل الاقتصاد الكلي؛ • فحصنا المدخلات الرئيسية المستخدمة في نموذج التقييم كالمدخلات الخاصة باحتساب احتمالية التعثر في السداد وما يترتب عليها من خسائر، وذلك بمقارنتها بالبيانات التاريخية السابقة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي عقب تاريخ إصدار تقرير مدقق الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، وبالتالي فإننا لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا البيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في الاطلاع على المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو ما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو ما إذا اتضح وجود أي أخطاء جوهرية بها. إذا تبين لنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعيّن علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وإعدادها وفقاً للأحكام ذات الصلة من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمّل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمّن رأينا. إن التأكيد المعقول يمثّل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دوماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. يُمكن أن تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجتمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة ، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق ملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بمخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الناتجة عن الخطأ؛ وذلك نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

Grant Thornton

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكّاً جوهريّاً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو نقوم بإصدار رأي معدّل في حالة كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تعرض المعاملات والأحداث ذات الصلة بما يحقق طريقة العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية حول المعلومات المالية للمنشآت وأنشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي عن البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه عملية التدقيق للمجموعة وتنفيذها والإشراف عليها، ونتحمّل وحدنا المسؤولية عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من بينها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال تدقيقنا.

كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، حيث نقوم بالتواصل معهم وإبلاغهم حول كافة العلاقات وغيرها من الأمور التي قد يعتقد أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا والضوابط والضمانات ذات الصلة التي من شأنها أن تحافظ على استقلاليتنا حيثما كان ذلك ملائماً.

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يحظر القانون أو اللوائح التنفيذية الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء هذا الإفصاح.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، فإننا نفيد بما يلي:

١) قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة الجوانب الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛

٣) احتفظت المجموعة بدفاتر محاسبية منتظمة؛

٤) تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بقدر ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛

٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم 2، اشترت المجوعة أسهماً واستثمرت فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛

٦) يبين الإيضاح رقم ١٨ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والشروط التي بموجبها تم تنفيذ هذه المعاملات؛

٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترع انتباهنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن الشركة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ أياً من الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو نظامها الأساسي، مما قد يؤثر بشكل جوهري على أنشطة المجموعة أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛

٨) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١، لم تقدّم المجموعة أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

Grant Thornton P.O. Box: 1620 DUBAI-U.A.E. Public Accountants

جـرانـت ثـورنـتـون

د. أسامة رشدي البكري
سجل مدققي الحسابات رقم: ٩٣٥
دبي، الإمارات العربية المتحدة

١٣ فبراير ٢٠٢٥

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	إيضاحات	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
إيرادات	٥-١	٥٢٨,٧٥٢	٥٠٨,٠٠٩
تكاليف مباشرة	٥-٢	(٤٢٦,١١٨)	(٤٠٤,٣٢٦)
إجمالي الأرباح		١٠٢,٦٣٤	١٠٣,٦٨٣
مصروفات إدارية وعمومية	٦	(١٤٥,٨٩٤)	(١٠٣,٢١٥)
إيرادات تشغيلية أخرى	٧	٤٦,٦٣٤	٣٠,٦٥٩
أرباح من بيع استثمارات عقارية	١١-٤	١٥٨,٤٧٢	٧٠,٤١٦
أرباح تشغيلية		١٦١,٨٤٦	١٠١,٥٤٣
أرباح من تقييم استثمارات عقارية، بالصافي	١١-٢	١٦٦,٣٥٠	٥٠٥,٨٨٠
الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية	١٣	(١٠,٧٧١)	(٥٩,٤١٣)
إيرادات أخرى	٧	١٨,١٠٩	٤٠١,٩٦٤
تكاليف التمويل	٨	(٣١,٦٥٩)	(١١٤,٠٧٣)
إيرادات التمويل		٢٧٥	١,٧١٦
أرباح السنة قبل خصم الضريبة		٣٠٤,١٥٠	٨٣٧,٦١٧
ضريبة الدخل للسنة	٣٢	(٢٨,٥١١)	-
أرباح السنة		٢٧٥,٦٣٩	٨٣٧,٦١٧
الدخل الشامل الآخر للسنة:			
بنود لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر			
إعادة تقييم قطعة أرض – صافية من الضريبة	٢١	١٢٠,١٧٤	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٣٩٥,٨١٣	٨٣٧,٦١٧
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)	٢٣	٠,٠٦٤٣	٠,١٩٥٣

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مدرج على الصفحات من ٤ إلى ٩.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	إيضاحات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
الأصول			
أصول غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٩	٤٥٥,٧٩١	٣٠٩,٦٨٤
أصول حق الاستخدام	١٠	١٤,٢٢٤	٨,٠٩٠
عقارات لغرض التطوير	٢-١٢	٢٣٠,٥٢٨	١١,٩١٢
استثمارات عقارية	١١	٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٩٥٧,٣٧٩
استثمارات في شركة زميلة	١٣	٩,١٤٣	١٩,٩١٤
ذمم مدينة غير متداولة	١٥	٢٨,٣٤٧	١١,٥٧٥
إجمالي الأصول غير المتداولة		٢,٩٥٨,١٧٦	٣,٣١٨,٥٥٤
أصول متداولة			
عقارات استثمارية مُحتفظ بها للبيع	٦-١١	٥٤٠,٩٦٠	٩٣٢,٩٦٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٤	٩٦٥	٦٩٩
المخزون	١-١٢	٤,٧٥٨	٥,٨٥٢
أصول العقود	١٦	١٧,٨٢٩	٢٩,٥٧٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٧	٧١١,٦٩٦	٤١٣,٨٠٧
النقد وما يعادله	١٩	١٨١,٢١٣	٧٨,٣٠٥
إجمالي الأصول المتداولة		١,٤٥٧,٤٢١	١,٤٦١,١٩٨
إجمالي الأصول		٤,٤١٥,٥٩٧	٤,٧٧٩,٧٥٢
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
احتياطي قانوني إلزامي	٢١	٤٣٧,٩٥٣	٣٩٧,٨٥٧
فائض إعادة تقييم الأصول	٢١	٣٣٢,٨٦٣	٢١٢,٦٨٩
خسائر متراكمة		(١,٨٦٩,٥٦٧)	(٢,١٠٥,١١٠)
إجمالي حقوق الملكية		٣,١٩٠,٧٨٩	٢,٧٩٤,٩٧٦
التزامات غير متداولة			
الجزء غير المتداول من القروض المصرفية	٢٤	١٧٦,٣٦٠	٢٢٠,٩٣٥
ذمم دائنة غير متداولة	٣-١١	٨٤,٠٠٠	٢٤٤,٠٠٠
التزامات الإيجار	١٠	١٢,٦٦٩	٨,٩٧٩
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٢٦	٣٢,١٢٨	٣٠,٦٠٠
التزامات الضريبة المؤجلة	٣٢	٢٨,٠٧٣	-
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٣٣٣,٢٣٠	٥٠٤,٥١٤
التزامات متداولة			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٧	٤١٠,٠٩١	٤٣٧,٠٤٦
التزامات العقود	٢٥	٤٢,٣٢١	١٢,٤٥٢
التزامات الإيجار	١٠	٢,٠٧٠	٢,٢٤٥
سحوبات مصرفية على المكشوف	٢٨	٢٦,١٠١	٤١,٥٨٩
التزام الضريبة الحالية	٣٢	١٢,٣٢٣	-
الجزء المتداول من القروض المصرفية	٢٤	٣٩٨,٦٧٢	٩٨٦,٩٣٠
إجمالي الالتزامات المتداولة		٨٩١,٥٧٨	١,٤٨٠,٢٦٢
إجمالي الالتزامات		١,٢٢٤,٨٠٨	١,٩٨٤,٧٧٦
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٤,٤١٥,٥٩٧	٤,٧٧٩,٧٥٢

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٥.

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ٩.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	إيضاحات	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
الأنشطة التشغيلية			
أرباح السنة قبل خصم الضريبة		٣٠٤,١٥٠	٨٣٧,٦١٧
تعديلات على:			
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٩	١١,٤١١	٧,١٥٩
استهلاك أصول حق الاستخدام	١٠	٢,١٨٨	١,٩٨٦
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٤-١١	(١٥٨,٤٧٢)	(٧٠,٤١٦)
أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٢-١١	(١٦٦,٣٥٠)	(٥٠٥,٨٨٠)
الحصة من نتائج شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية	١٣	١٠,٧٧١	٥٩,٤١٣
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٣١	١٦,٣٥١	(٧,٢٩٠)
أرباح من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٤	(٢٦٦)	-
رد قيمة الالتزامات	٧	(١٨,١٠٩)	(٤٠١,٩٦٤)
إيرادات التمويل		(٢٧٥)	(١,٧١٦)
تكلفة التمويل	٨	٣١,٦٥٩	١١٤,٠٧٣
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة - أصول العقود		-	(٢,٩٨٦)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل		٣٣,٠٥٨	٢٩,٩٩٦
التغيُّر في المخزون		١,٠٩٤	(١,٤٥١)
التغيُّر في أصول العقود		١١,٧٤٦	٢,٢٥٨
التغيّر في التزامات عقود		٢٩,٨٦٩	-
التغيّر في الذمم المدينة التجارية والأخرى		٦١	(٩,٧٣٧)
التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات العقود		(٢٦,٩٥٥)	(٨٩,٨٢٨)
التغيّر في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين - بالصافي		١,٥٢٨	(٣٠)
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		٥٠,٤٠١	(٦٨,٧٩٢)
الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات	٩	(٢٥,٤٥٩)	(١٩,١٧٨)
إضافات إلى استثمارات عقارية	١١	(٥٥٩)	(١,٨١٢)
إضافات إلى عقارات لغرض التطوير	٢-١٢	(٤,٩٠٥)	(٢,٠٢٠)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية مُحتفظ بها للبيع		٢٠٦,١٣٤	-
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		٦٧٨,٣٣٧	٢٦١,٩٠٣
فوائد مقبوضة		٢٧٥	١,٧١٦
التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة		(١٦٠,٠٠٠)	-
التغير في الذمم المدينة غير المتداولة		(١٦,٧٧٢)	-
التغير في الودائع لدى البنوك وحسابات الضمان		٢٥,٢٣٥	٢,٩٠٢
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية		٧٠٢,٢٨٦	٢٤٣,٥١١
الأنشطة التمويلية			
قروض مصرفية تم الحصول عليها	٢٤	٩٠,٤١٠	١٠١,٢٢٧
دفعات سداد قروض مصرفية	٢٤	(٧٢٣,٢٤٣)	(١٣٠,٩٤٣)
سداد التزامات الإيجار	١٠	(٢,٧٦٣)	(٢,٩٧٧)
فوائد مدفوعة		(٢٣,٩٣٠)	(١١٢,٩٩٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٦٥٩,٥٢٦)	(١٤٥,٦٨٧)
صافي الزيادة في النقد وما يعادله		٩٣,١٦١	٢٩,٠٣٢
النقد وما يعادله في بداية السنة		٢٩,٨١٢	٧٨٠
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٩	١٢٢,٩٧٣	٢٩,٨١٢

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ٩.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	رأس المال ألف درهم إماراتي	احتياطي قانوني إلزامي ألف درهم إماراتي	فائض إعادة تقييم الأصول ألف درهم إماراتي	خسائر متراكمة ألف درهم إماراتي	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٥,٩٧٦	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٠٠,٨٤٦)	١,٩٥٧,٣٥٩
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	٨٣٧,٦١٧	٨٣٧,٦١٧
التحركات في حقوق الملكية الأخرى					
المُحوَّل إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي (إيضاح رقم ٢١)	-	٤١,٨٨١	-	(٤١,٨٨١)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٩٧,٨٥٧	٢١٢,٦٨٩	(٢,١٠٥,١١٠)	٢,٧٩٤,٩٧٦
في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٩٧,٨٥٧	٢١٢,٦٨٩	(٢,١٠٥,١١٠)	٢,٧٩٤,٩٧٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	١٢٠,١٧٤	٢٧٥,٦٣٩	٣٩٥,٨١٣
التحركات في حقوق الملكية الأخرى					
المُحوَّل إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي (إيضاح رقم ٢١)	-	٤٠,٠٩٦	-	(٤٠,٠٩٦)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤٣٧,٩٥٣	٣٣٢,٨٦٣	(١,٨٦٩,٥٦٧)	٣,١٩٠,٧٨٩

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ٩.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الإتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المُسجَّل للمجموعة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات، وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات وتنفيذها بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في المنشآت الأخرى كما هو مُبيّن في الإيضاح رقم ٢-٥.

الشركة وشركاتها التابعة الواردة في الإيضاح رقم ٢-٥ يُشار مجتمعة باسم ("المجموعة").

لم تقدّم المجموعة أي مساهمات اجتماعية مالية جوهرية خلال السنة المُنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الامتثال

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والمتطلبات المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء ما يتعلق بإعادة تقييم الاستثمارات العقارية، وإعادة تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في نهاية كل فترة تقرير، كما هو مُوضّح في السياسات المُحاسبية الواردة أدناه.

٢-٣ المعلومات المقارنة

تطرح البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة.

٢-٤ عمليات دمج الأعمال

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب عمليات دمج الأعمال. إن المقابل المالي المُحول نظير السيطرة على شركة تابعة يتألف من مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للأصول المحولة والالتزامات المتكبدة وحقوق الملكية الصادرة من المجموعة، والذي يتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناشئ عن ترتيب مقابل احتمالي. كما يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصروفات عند تكبدها. في حالة استحواذ المجموعة على حصة مسيطرة في شركة كانت تمتلك فيها سابقًا حصة ملكية، يُعاد قياس حصة الملكية تلك بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ مع إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، أيهما أنسب. لا يشمل المقابل المحول كجزء من مجموعة أعمال المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات القائمة مسبقاً. يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة الناتجة عن تسوية أي علاقة قائمة مسبقًا في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأصول التي خضعت للاستحواذ والالتزامات المُتحملة بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ.

٢-٥ أساس توحيد البيانات المالية

تشمل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما هو مُبيّن في الصفحات التالية.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٥ أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

الشركات التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢٤	٢٠٢٣	
الخليج الميكانيكية لصناعة كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جمامكو) ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	صناعة مستلزمات أنظمة التكييف المركزي، وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
الاتحاد لمخازن التبريد ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	مخازن ومستودعات التبريد.
سيرفيو ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة المنشآت وخدمات الأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وخدمات إدارة الطاقة.
دبي أوتودروم ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	البناء، تقديم خدمات الاستشارة والإدارة لجميع ممرات السباقات وعمليات التطوير ذات الصلة لجميع أنواع سباقات السيارات.
ذا فيت أوت ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	التصميم والديكور الداخلي.
ذا فيت أوت اندستريز ذ م م*	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	التصميم والديكور الداخلي.
إداكوم لإدارة اتحاد جمعيات الملاك	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة اتحاد جمعيات الملاك.
الاتحاد لتطوير العقارات ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	تطوير العقارات.
الاتحاد القابضة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
يو بي بي كابيتال للاستثمار ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
موتور سيتي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	خدمات إدارة المنشآت.
يو بي بي للاستثمارات ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
تكايا للتطوير العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	٠٪	التطوير العقاري.
جولدن بريمير للتجارة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	الأنشطة التجارية.
ميركوري للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار وإدارة الشركات.
إداكوم لإدارة العقارات ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	٠٪	إدارة اتحاد جمعيات الملاك.
سيرفيو لخدمات الإنقاذ ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	خدمات الإنقاذ.
إحكام لخدمات الأمن ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة المنشآت وخدمات الأمن.
سيرفيو للصيانة – شركة الشخص الواحد ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة المنشآت وخدمات الأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وخدمات إدارة الطاقة.
الشركات الزميلة				
العقارية للاستثمار ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	٣٠٪	٣٠٪	الاستثمار في العقارات وتطويرها وأنشطة التطوير المتعلقة بها.

* شركة تابعة لشركة ذا فيت أوت ذ م م.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٥ أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي منشآت خاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون مُعرضة 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 إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقف السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، تُحذف الأرصدة والمعاملات التي تتم بين شركات المجموعة مع حذف كامل لأي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة.

٢-٦ العملة التشغيلية وعملة عرض البيانات المالية

تُعرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي وهو العملة التشغيلية للشركة وشركاتها التابعة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف ("ألف درهم إماراتي")، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-٧ استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المُسجلة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بمراجعات التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

وبصورة محددة، تم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣٣ عن المعلومات حول المجالات الهامة للتقديرات غير المؤكدة والأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

٢-٨ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية مثل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وكذلك بعض الأصول غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأراضي المسجلة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم قبضه نظير بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام،
- في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام، في حالة عدم توفر السوق الرئيسي.

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٨ قياس القيمة العادلة (تابع)

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف هؤلاء المشاركين بما يحقق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأقصى وأفضل حالاته أو عن طريق بيعه إلى مشارك أخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل بأقصى وأفضل حالاته.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم، تعتبر مناسبة في تلك الظروف، وتتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة إلى أقصى حد وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس أو الافصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- **المستوى ١:** أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات 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 للأصول أو الالتزامات 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 للأصول والالتزامات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة 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.

يوجد لدى المجموعة إطار رقابي صارم 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. كما يقوم فريق الإدارة بمراجعة دورية للمدخلات الهامة غير القابلة للرصد وتعديلات التقييم.

يتم الاستعانة بمقيمين خارجيين في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات. في حالة الاستعانة بطرف خارجي لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع المقيّم تقنيات ومدخلات التقييم لاستخدامها وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من طرف آخر لدعم الاستنتاج بشأن استيفاء هذه التقييمات لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك المستوى الذي تنتمي إليه في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٨ قياس القيمة العادلة (تابع)

تقوم المجموعة بقياس عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وتقوم بتكليف مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه العقارات الاستثمارية باستخدام منهجية الدخل المتبعة في التقييم، في حين تُستخدم منهجية قيمة الأعمال المتبقية بالنسبة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير.

إن تحديد المجموعة للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

٢-٩ الارتباطات المالية

بلغت قروض وتسهيلات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغًا وقدره ٦٠١,١ مليون درهم (٥٧٥,٠ مليون درهم قروض مصرفية و٢٦,١ مليون درهم سحب مصرفي على المكشوف). بالإضافة على ذلك، لدى المجموعة صافي أصول متداولة بمبلغ ٥٦٤,٩ مليون 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

تعني الشركات الزميلة تلك المنشآت يكون للمجموعة تأثيرًا جوهريا عليه. يُقصد بالتأثير الجوهري القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليس السيطرة أو التحكم المشترك في تلك السياسات.

تتشابه 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 باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تُثبت الاستثمارات في شركة زميلة مبدئيا بالتكلفة. يتم الاعتراف مبدئيًا بالقيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة، مع تعديل القيمة الدفترية للاستثمار من أجل الاعتراف بالتغيرات في صافي أصول الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ على ذلك الاستثمار. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا تخضع لاختبار انخفاض القيمة بشكل منفصل.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الشركات الزميلة (تابع)

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة. تُستبعد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة إلى حد الحصة في الشركات الزميلة.

يظهر إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة والمشروع المشترك في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خارج أرباح التشغيل ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في فروع الشركة الزميلة.

تم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة 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 بخسائر انخفاض في استثماراتها في شركتها الزميلة. في تاريخ كل تقرير، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أنه الفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة وقيمته الدفترية، ومن ثم الاعتراف بالخسائر ضمن "حصة أرباح الشركات الزميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

عند فقدان التأثير الجوهري، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وعائدات البيع في الأرباح أو الخسائر.

التصنيف على أساس متداول أو غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في بيان المركز المالي الموحد بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. تكون الأصول متداولة في إحدى الحالات التالية:

- من المتوقع تحققها أو يعتزم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- من المتوقع تحققها في غضون اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير؛ أو
- يحظر تبادل أو استخدام النقد وما يعادله لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى على أنها غير متداولة.

تكون الالتزامات متداولة في إحدى الحالات التالية:

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

تصنف المجموعة جميع الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء

تعمل المجموعة في مجال تطوير وبيع وتأجير العقارات وكذلك تشارك في أنشطة التصنيع والتعاقد والتجارة والخدمات.

عند تحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات، تتبع المجموعة عملية تتألف من الخمس الخطوات التالية:

١- تحديد العقد مع العميل
٢- تحديد الالتزامات الأداء
٣- تحديد سعر المعاملة
٤- تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء المعنية
٥- الاعتراف بالإيرادات عند الوفاء بالالتزامات الأداء.

تم توضيح الإفصاحات عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في إيضاح ٣٣.

أنشطة التداول

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء، أي عند نقل 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 بمرور الوقت باستخدام طريقة الإدخال لقياس التقدم نحو استيفاء الخدمة بالكامل، حيث يحصل العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي تقدمها المجموعة.

يتم الاعتراف بالإيرادات من الهندسة المعمارية الداخلية بمرور الوقت باستخدام طريقة المُخرجات والتي تقيس مُباشرةً قيمة البضائع والخدمات المُحوّلة إلى العميل بالنسبة لالتزامات الأداء المُتبقية. تتضمن المقاييس المقبولة مراحل الإنجاز التي تم التوصل إليها أو استبيانات الأعمال المُنجزة، متى كان مُناسباً.

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).

الثمن المقابل 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)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

أنشطة المقاولات (تابع)

تعديلات العقود

تُعد أوامر التغيير أو التعديلات على العقود الأصلية أمرًا شائعًا 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. وبدلًا 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 منفصلًا 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 وسباق 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 المخرجات لقياس التقدم نحو الوفاء بالخدمة بالكامل. يتم الاعتراف برسوم الرعاية المتعلقة بسباقات السيارات في الفترة التي يقام فيها الحدث ذي الصلة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

الإيرادات من بيع عقارات قيد التطوير

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؛
- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الأصول التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه.
- لا يترتب على أداء المجموعة أصلًا له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل التزامات الأداء المكتملة 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.

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 إصدار الفواتير عن العمل المنجز أو قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل استحقاق السداد، يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.

ذمم مدينة تجارية
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 للأصول المالية في قسم الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق.

التزامات العقود
التزامات 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 بالتزامات العقود كإيرادات عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء بموجب العقود.

تكلفة الحصول على عقود

اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية الاختيارية للتكاليف للحصول على عقود يسمح للمجموعة بمصروفات مثل هذه التكاليف على الفور (المدرجة ضمن 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 استحواذ الأصل أو كجزء من بند المصروفات، حسبما ينطبق.
- عندما يتم إثبات الذمم المدينة والدائنة مع إدراج مبلغ ضريبة القيمة المضافة

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

ضرائب الدخل

مصروف الضريبة المعترف به ضمن الأرباح أو الخسائر يتكون من مجموع الضريبة المؤجلة والقيمة الحالية غير المعترف بها في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة.

يستند احتساب الضريبة الحالية إلى المعدلات والقوانين الضريبية التي تم تطبيقها أو سنها بشكل جوهري في نهاية فترة التقرير. يتم حساب ضرائب الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام. يتم مراجعة القيمة الدفترية للضريبة المؤجلة في نهاية كل فترة تقرير على أساس المبلغ الأكثر احتمالية وتعديله إذا لزم الأمر. يتطلب تقييم المبلغ الأكثر احتمالاً للضريبة الحالية في حالات عدم اليقين (على سبيل المثال: نتيجة للحاجة إلى تفسير متطلبات قانون الضرائب المعمول به) أن تُطبّق المجموعة الأحكام عند النظر فيما إذا كان من المُحتمل أن توافق السلطة الضريبية على المُعالجة الضريبية المُتّبعة.

الضريبة المؤجلة

يتم تحديد الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للأصول والالتزامات وقيمتها الدفترية لأغراض إعداد التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الأرصدة الضريبية غير المستخدمة وأي خسائر ضريبية غير مستخدمة. يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الأرصدة الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، باستثناء:

- عندما ينشأ الأصل الضريبي المؤجل المتعلق بالفرق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام في معاملة لا تمثل اندماج أعمال، وفي وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

- يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه عكس الفروق المؤقتة في المستقبل المنظور وسيكون الربح الخاضع للضريبة متاحًا بحيث يمكن الاستفادة من الفروق المؤقتة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الضريبة المؤجلة (تابع)

تتم مراجعة القيمة الدفترية لأصول الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر أرباح خاضعة للضريبة كافية للسماح باستخدام أصل الضريبة المؤجلة بشكل كلي أو جزئي.

يتم إعادة تقييم أصول الضريبة المؤجلة غير المعترف بها في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يصبح فيه من المحتمل أن الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة ستسمح باسترداد أصل الضريبة المؤجلة.

عند تقييم إمكانية استرداد أصول الضريبة المؤجلة، تعتمد المجموعة على نفس الافتراضات المتوقعة المستخدمة في أجزاء أخرى في البيانات المالية وفي تقارير الإدارة الأخرى، والتي تعكس، من بين أمور أخرى، التأثير المحتمل للتنمية المتعلقة بالمناخ على الأعمال، مثل زيادة تكلفة الإنتاج نتيجة لتدابير الحد من انبعاثات الكربون.

يتم قياس الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع تطبيقها في السنة التي يتم فيها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، استنادا إلى معدلات الضريبة (وقوانين الضرائب) التي تم سنها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المعترف بها بعيدًا عن الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها بعيدًا عن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المزايا الضريبية المحققة كجزء من اندماج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الاعتراف المنفصل في ذلك التاريخ، يتم الاعتراف بها لاحقا إذا ظهرت معلومات جديدة حول الوقائع والظروف.

يتم التعامل مع التعديل إما على أنه تخفيض في الشهرة (طالما أنه لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو تم الاعتراف به في الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بمقاصة أصول والتزامات الضريبة المؤجلة في حالة وفقط إذا كان لديها حق قانوني نافذ لمقاصة أصول والتزامات الضريبة الحالية، وتتعلق أصول والتزامات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطات الضريبية على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو المنشآت المختلفة الخاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية الالتزامات والأصول الضريبية الحالية على أساس الصافي، أو تحقيق الأصول وتسوية الالتزامات في نفس الوقت، وفي كل فترة مستقبلية يتم فيها سداد مبالغ كبيرة من الالتزامات أو الأصول الضريبية المؤجلة من المتوقع أن تتم تسويتها أو استردادها.

العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئيًا بالعملة التشغيلية عن طريق تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة التشغيلية والعملة الأجنبية في تاريخ المعاملة على مبلغ العملة الأجنبية. يُعاد تحويل الأصول والالتزامات النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة التشغيلية باستخدام سعر الإغلاق. أرباح أو خسائر العملة الأجنبية على البنود النقدية هو الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة التشغيلية 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 الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملات الأجنبية (تابع)

استثمارات في منشآت أخرى
يتم تحويل أصول والتزامات 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 استبعاد من عملية أجنبية، يُعاد تصنيف عنصر الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعينة إلى الأرباح أو الخسائر.

إيرادات ومصروفات التمويل

تشتمل إيرادات التمويل على إيرادات الفوائد على قرض لشركة زميلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها في الأرباح أو الخسائر 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 الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى حيازة 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 والآلات والمعدات والاستهلاك

الاعتراف والقياس

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، تم قياس الأرض بالقيمة العادلة ناقصًا خسائر انخفاض القيمة المتراكمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم بشكل متكرر بما يكفي 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 الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالزيادة في الأرباح والخسائر. يتم الاعتراف بعجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، إلا بالقدر الذي يعوض فيه الفائض الحالي على نفس الأصل المعترف به في فائض إعادة تقييم الأصول.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد بند من الممتلكات والآلات والمعدات في الأرباح أو الخسائر.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستهلاك

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

الأصول	***عدد السنوات***
المباني وتحسينات العقارات المستأجرة	٢ إلى ٢٠ سنة
آلات ومعدات	٥ إلى ١٠ سنوات
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	٢ إلى ٤ سنوات
سيارات	٤ سنوات
معدات وأدوات	٢ إلى ٣ سنوات

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

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

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 الإنجاز.

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

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 أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير

يتم تحويل بعض العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير عند التصرف في هذه العقارات للتأجير أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم تحويل العقارات المحتفظ ضمن الاستثمارات العقارية إلى عقارات قيد التطوير بالقيمة الدفترية. وبعد الاعتراف المبدئي، تُقدَّر قيمة هذه الممتلكات بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو بالقيمة الدفترية، أيهما أقل.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول الطرف المستقبل على السيطرة) أو عندما يتم سحبها نهائيًا من الاستخدام ولا يتوقع تحقيق أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم الاعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. يُحدد مبلغ المقابل الذي سيتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر الناتج عن استبعاد الاستثمار العقاري وفقًا لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

عقارات قيد التطوير

تتكون العقارات قيد التطوير من العقارات التي يتم تطويرها بشكل رئيسي بغرض البيع ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشتمل التكلفة على جميع التكاليف المباشرة المرتبطة بتصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، والأصول المؤهلة (إن وجدت)، وتكاليف الاقتراض المرسملة وفقًا للسياسة المحاسبية الخاصة بالمجموعة. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصًا التكاليف المقدرة لإكمال إنجاز العقار المعني ومصروفات البيع المتغيرة.

الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقود ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة واحدة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية منشأة أخرى.

أ) الأصول المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تُصنف الأصول المالية، عند الاعتراف المبدئي، كما تم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول 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 الأرباح أو الخسائر 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".

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تابع)

أ) الأصول المالية (تابع)

الاعتراف المبدئي والقياس (تابع)

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" 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 تحقيق 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 الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- إذا كان الأصل المالي محتفظًا به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- إذا نشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في مواعيد محددة تدفقات نقدية تتمثل فقط في دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي قيد السداد.

تُقاس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة لاحقًا باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

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

أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، 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 الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، 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 الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي .

تُدرج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تابع)

١) الأصول المالية (تابع)

إيقاف الاعتراف

يُستبعد الأصل المالي (أو، حيثما ينطبق، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) بشكل أساسي (أي حذفه من بيان المركز المالي الموحد 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 آخر 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 والالتزامات 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 المقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداده، أيهما أقل.

انخفاض قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، ناقصًا نسبة من معدل 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 إدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم ينشأ عنها ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لخسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة في غضون الإثني عشر شهرًا القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي نشأ عنها ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتوجب تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة).

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تابع)

١) الأصول المالية (تابع)

انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

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

٢) الالتزامات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس
تُصنف الالتزامات المالية، عند الاعتراف المبدئي، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وتسهيلات، أو ذمم دائنة، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسبما ينطبق.

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

تشتمل الالتزامات المالية للمجموعة على ذمم دائنة تجارية وأخرى، والتزامات الإيجار وقروض وسلفيات بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك.

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

ذمم دائنة تجارية وأخرى
يتم الاعتراف بالالتزامات 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 والسلفيات
بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقًا قياس القروض والتسهيلات التي تحمل فوائد والتزامات الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إيقاف الاعتراف بالالتزامات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

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 إدراج إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢) الالتزامات المالية (تابع)

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف 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 الأرباح أو الخسائر الموحد.

٣) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الأصول المالية والالتزامات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي لتحقيق الأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد.

النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية وحسابات الودائع (التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع المرهونة). 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 إدراجها كأحد مكونات النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

الانخفاض في 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 أُعدته 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية (تابع)

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

بالنسبة للأصول باستثناء الشهرة، إن وجدت، 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 المولدة للنقد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بآخر خسائر انخفاض في القيمة. إن الرد 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 بخسائر انخفاض القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في بيان الدخل الشامل الموحد ما لم يكن الأصل مسجلًا بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع هذا العكس كزيادة في إعادة التقييم.

المخزون

يتم بيان المخزون بالتكلفة أو بالقيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

تستند تكلفة المخزون الآخر على طريقة المتوسط المرجح، وتشمل المصروفات المتكبدة في شراء المخزون وإيصاله إلى موقعه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصًا التكاليف المقدرة لإتمامه ومصروفات البيع.

عقارات محتفظ بها للبيع

تقوم المجموعة بتصنيف بعض الأصول على أنها محتفظ بها للبيع وفقا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة". يتم قياس الأصول المصنّفةعلى أنها محتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الأدلة الأكثر موثوقية المتاحة في تاريخ التقرير والمتعلقة بالمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية.

تتألف الأصول المحتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بشكل أساسي من العقارات الاستثمارية. إن إعادة تصنيف هذه الأصول كمحتفظ بها للبيع تشير إلى نية المجموعة لاستبعاد هذه الأصول على المدى القريب، وعادة ما يكون ذلك الاستبعاد خلال سنة واحدة.

تقوم المجموعة بالإفصاح عن الفئات الرئيسية للأصول المحتفظ بها للبيع ويتم عرض القيمة الدفترية للأصل المعني بشكل منفصل عن الأصول الأخرى في بيان المركز المالي الموحد.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقارات محتفظ بها للبيع (تابع)

يتم عرض أي التزامات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع، بشكل منفصل عن الأصول الأخرى في بيان المركز المالي الموحد. أما الالتزامات المرتبطة مباشرة بالأصول المحتفظ بها للبيع يتم الاعتراف بها بقيمتها الدفترية، باستثناء الالتزامات التي سيتم تسويتها بعد تاريخ البيع المتوقع، والتي يتم الاعتراف بها بقيمتها الحالية (إن وجدت).

تعترف المجموعة بأي أرباح أو خسائر تنتج عن إيقاف الاعتراف بالأصول المصنفة كمحتفظ بها للبيع ضمن الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي يتم فيها استيفاء معايير التصنيف كمحتفظ بها للبيع. هذا في نهاية كل فترة تقرير، يُعاد تقييم معايير القياس المتبعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ وذلك بهدف التأكد من صحة التصنيف.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يكون من الضروري إجراء تدفق خارجي للموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل موثوق. يعتبر المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للثمن المقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم اليقين المحيطة بالالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض المخصصات أو كلها، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم الاعتراف بقيمة السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكدًا.

تُعرض المصروفات المتعلقة بالمخصصات ضمن الأرباح والخسائر بعد خصم قيمة أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهريًا، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة التمويل.

مخصصات عقود الصيانة

يتم الاعتراف بمخصص عقود الصيانة 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.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ اعتبار.

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة إدراج وقياس واحدة على كافة عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإدراج الالتزامات عقود الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الاستخدام التي تمثل أصول حق الاستخدام الضمنية.

أصول حق الاستخدام

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقود الإيجار (أي التاريخ الذي يكون الأصل الأساسي فيه متاحا 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.

التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقود الإيجار، تعترف المجموعة بالتزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المقرر سدادها على مدى فترة الإيجار. تشتمل مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات 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 مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر (تابع)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة

تستفيد المجموعة في عقودها قصيرة الأجل من الإعفاء من بالاعتراف بقيمتها (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 بصفتها الطرف المؤجر

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 الأرباح أو الخسائر الموحد. 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.

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 إيرادات الإيجار على مدى فترة الإيجار.

ربحية السهم

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

التقارير عن قطاعات العمل

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 والتزامات 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 والآلات 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.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتعديلات والتفسيرات

المعايير المطبقة كما في ١ يناير ٢٠٢٤

إن بعض الإصدارات المحاسبية التي أصبحت سارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٤ ومن ثم تم تطبيقها، ليس لها تأثير جوهري على النتائج المالية للمجموعة أو مركزها المالي.

- تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- التزام الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- الالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

ليس لهذه المعايير أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، وبالتالي لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة

تشمل المعايير الأخرى والتعديلات التي لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة ما يلي:

- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)
- تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩ ورقم ٧)
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨: العرض والإفصاح في البيانات المالية
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩: الإفصاحات الخاصة بالشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية - الإصدار ١١
- العقود الخاصة بالكهرباء المستمدة من مصادر طبيعية (تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩ ورقم ٧)

ليس لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، في فترة تطبيقها المبدئي، وبالتالي لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

المعيار رقم ١ للاستدامة من المعايير الدولية للتقارير المالية – المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

- يحدد هذا المعيار المتطلبات العامة للإفصاحات المالية المتعلقة بالاستدامة بهدف حثّ المنشأة على الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالمخاطر والفرص لديها المتعلقة بالاستدامة والتي أن يستفيد منها مستخدمي التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.

المعيار رقم ٢ للاستدامة من المعايير الدولية للتقارير المالية – المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

- يحدد هذا المعيار متطلبات تحديد الفرص والمخاطر المتعلقة بالمناخ وقياسها والإفصاح عن معلومات بشأنها والتي أن يستفيد منها مستخدمي التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.
- إن المجموعة بصدد تقييم تأثير معياري الاستدامة ١ و ٢ من المعايير الدولية للتقارير المالية حول البيانات المالية الموحدة.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن استخدامها للأدوات المالية:

- المخاطر 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 إدراج الإفصاحات الكمية في هذه البيانات المالية الموحدة.

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.

المخاطر المالية

يقدم قسم التمويل التجاري بالمجموعة خدمات للشركة ويقوم بتنسيق الوصول إلى الأسواق المالية المحلية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على النماذج والمعايير والتوقعات التي تم إعدادها داخل الشركة والتي تقدم تحليلًا للتعرض حسب درجة وحجم المخاطر. المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تتعامل المجموعة أو تتداول في الأدوات المالية، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة، لأغراض المضاربة.

مخاطر الائتمان

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

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

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 ٢٠٢٤ و٢٠٢٣، 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. علاوة على ذلك، فإن مخاطر الخسائر المالية للمجموعة بسبب تخلف العميل عن السداد منخفضة لأن ملكية العقار تعمل كضمان.

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 خسائر 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 الأصول المالية المفصح عنها في إيضاح ٣١. لا تحتفظ المجموعة بضمانات كتعهد.

تقوم المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وأصول 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.

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 الموحد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ هو القيم الدفترية كما هو موضح في الإيضاح ٣١.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر السيولة

تعني مخاطر السيولة تلك المخاطر المتمثلة في أن المجموعة ستواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالتزاماتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق تسليم النقد أو أصل مالي آخر. تتعلق مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم الدائنة غير المتداولة) والودائع الأمنية والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات الصلة والتزامات 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 الالتزامات المالية للمجموعة في إيضاح ٣١.

تضطلع إدارة المجموعة بالمسؤولية المطلقة عن إدارة مخاطر السيولة حيث قامت الإدارة بوضع إطار عمل مناسب لإدارة مخاطر السيولة وذلك من أجل إدارة متطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالمجموعة على المدى القصير والمتوسط والطويل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات وتسهيلات مصرفية وقروض كافية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة استحقاقات الأصول والالتزامات المالية.

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 سعر 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.

إدارة رأس المال

الهدف الأساسي لإدارة رأس المال للمجموعة هو الحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل من أجل دعم أعمالها وبالتالي زيادة قيمة المساهمين والعائد للمعنيين الآخرين.

٥ الإيرادات والتكاليف المُباشرة

٥-١ معلومات عن الفصل بين الإيرادات والتكاليف

القطاعات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
	العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
أنواع البضائع والخدمات				
إدارة المرافق وخدمات الصيانة	-	-	٣٧٥,٠٤٣	٣٧٥,٠٤٣
أعمال التصميم الداخلي	-	٢٥,٦٠٦	-	٢٥,٦٠٦
خدمات سيارات السيارات	-	-	٦٤,٢٢١	٦٤,٢٢١
بيع البضائع	-	-	١٦,٥٧٠	١٦,٥٧٠
إجمالي الايرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	-	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٤٨١,٤٤٠
إيرادات تشغيلية أخرى				
إيجارات العقارات	٤٧,٣١٢	-	-	٤٧,٣١٢
إجمالي الإيرادات	٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٥٢٨,٧٥٢
توقيت الاعتراف بالإيرادات				
بضائع وخدمات مُقدّمة في وقت زمني مُحدد	-	-	٨٠,٧٩١	٨٠,٧٩١
خدمات مُقدّمة على مدى فترة زمنية	-	-	٣٧٥,٠٤٣	٣٧٥,٠٤٣
البضائع والخدمات (المُجمعة) المُقدّمة على مدى فترة زمنية	-	٢٥,٦٠٦	-	٢٥,٦٠٦
إجمالي الايرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	-	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٤٨١,٤٤٠
إيجارات العقارات	٤٧,٣١٢	-	-	٤٧,٣١٢
إجمالي الإيرادات	٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٥٢٨,٧٥٢
تكاليف مباشرة	(١٧,٤٢٠)	(٣١,٣٥٥)	(٣٧٧,٣٤٣)	(٤٢٦,١١٨)
إجمالي الأرباح	٢٩,٨٩٢	(٥,٧٤٩)	٧٨,٤٩١	١٠٢,٦٣٤

القطاعات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
	العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
أنواع البضائع والخدمات				
إدارة المرافق وخدمات الصيانة	-	-	٣٤٧,٧٢٠	٣٤٧,٧٢٠
أعمال التصميم الداخلي	-	٤٣,٥٥٧	-	٤٣,٥٥٧
خدمات سيارات السيارات	-	-	٥٧,٧٢١	٥٧,٧٢١
بيع البضائع	-	-	١٧,١٧٥	١٧,١٧٥
إجمالي الايرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	-	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٤٦٦,١٧٣
إيرادات تشغيلية أخرى				
إيجارات العقارات	٤١,٨٣٦	-	-	٤١,٨٣٦
إجمالي الإيرادات	٤١,٨٣٦	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٥٠٨,٠٠٩
توقيت الاعتراف بالإيرادات				
بضائع وخدمات مُقدّمة في وقت زمني مُحدد	-	-	٧٤,٨٩٦	٧٤,٨٩٦
خدمات مُقدّمة على مدى فترة زمنية	-	-	٣٤٧,٧٢٠	٣٤٧,٧٢٠
البضائع والخدمات (المُجمعة) المُقدّمة على مدى فترة زمنية	-	٤٣,٥٥٧	-	٤٣,٥٥٧
إجمالي الايرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	-	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٤٦٦,١٧٣
إيجارات العقارات	٤١,٨٣٦	-	-	٤١,٨٣٦
إجمالي الإيرادات	٤١,٨٣٦	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٥٠٨,٠٠٩
تكاليف مباشرة	(٢٢,١٠٨)	(٣٤,٣٦٧)	(٣٤٧,٨٥١)	(٤٠٤,٣٢٦)
إجمالي الأرباح	١٩,٧٢٨	٩,١٩٠	٧٤,٧٦٥	١٠٣,٦٨٣

٥ الإيرادات والتكاليف المُباشرة (تابع)

٥-٢ معلومات عن التكاليف المُباشرة

تتضمن التكاليف المباشرة ما يلي:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
تكاليف الموظفين	٢٠٥,٨٠٥	١٩٣,٩٨٨
تكاليف المشروع	١٩٤,١١١	١٦٤,٣٥٦
مرافق	١٣,٤٩٦	١٤,٢٢١
الاستهلاك (إيضاح رقم٩-٢)	٧,٥٩٤	٤,٦٠٤
أخرى	٥,١١٢	٢٧,١٥٧
	٤٢٦,١١٨	٤٠٤,٣٢٦

٥-٣ أرصدة العقود

ذمم مدينة تجارية

إن الجزء المتداول من الذمم المدينة التجارية لا يحمل فائدة ويستحق عمومًا خلال فترة تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يومًا من تاريخ البيع.

ذمم المحتجزات المدينة

إن ذمم المحتجزات المدينة لا تحمل فائدة وتمثل المدفوعات المحتجزة من قبل العملاء على مدى فترة معينة ووفقًا لاتفاقيات تعاقدية مبرمة بين المجموعة والعملاء. يتم احتساب هذه المبالغ المحتجزة على أساس نسبة مئوية معينة من إجمالي قيمة الأعمال المصدر فواتير بشأنها. تعتبر ذمم المحتجزات المدينة بمثابة ضمانات يحتفظ بها العملاء لضمان حسن تنفيذ العقود أثناء تنفيذ المشروعات وبعد انتهائها.

أصول العقود

تمثل أصول العقود إيرادات لم يصدر لها فواتير وناتجة من أنشطة مقاولات المجموعة والتي تتعلق بحق المجموعة في الحصول على مبلغ مقابل نظير البضائع أو الخدمات المقدمة إلى العملاء. يتم الاعتراف بأصول العقود، عندما يتم استلام الدفعات المستحقة من العملاء بعد استيفاء التزامات الأداء المرتبطة بها وبالتالي الإيرادات المعترف بها في حساب الأرباح أو الخسائر. تتضمن هذه العقود التزامات أداء متبقية (أي غير مستوفاة أو غير مستوفاة جزئيًا) والمتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. تم الاعتراف مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على أصول العقود بمبلغ قدره ١١,٣ مليون درهم إماراتي في سنة ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣,١ مليون درهم إماراتي). (إيضاح رقم ١٦).

التزامات العقود

تتمثل التزامات العقود الدفعات المُستلمة مُقدماً من العملاء نظير تقديم المشروعات والبضائع والخدمات والدفعات المقدمة المتعلقة بتأجير العقارات والفواتير الزائدة عن قيمة الأعمال المنجزة (إيضاح ٢٥).

٥-٤ التزامات الأداء

تم تلخيص المعلومات حول التزامات أداء المجموعة أدناه:

بيع البضائع

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

تتلقى المجموعة دفعات مقدمة قصيرة الأجل مقابل الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة، والتي لا تحتوي على أي عنصر تمويل، وتكون بطبيعتها تأمين في صورة ضمان، والذي لا يعتبر التزام أداء منفصلًا.

٥ الإيرادات والتكاليف المُباشرة (تابع)

٥-٤ التزامات الأداء (تابع)

أعمال المقاولات

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بالأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة والديكورات الداخلية، وذلك لأن العميل يحصل على تلك المنافع ويستهلكها في نفس وقت تقديمها من جانب المجموعة أو يترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء الأصل، أو تُنشئ أصلاً ليس له استخدام بديل، وللمجموعة حق واجب النفاذ لأداء الدفعات مقابل الالتزامات التي تم الوفاء بها حتى تاريخه. هذا ويستحق سداد الدفعات عمومًا عند تقديم شهادات الدفع وقبولها من قبل العملاء.

إيرادات الإيجار من العقارات

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بتأجير العقارات، وذلك لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. عادة ما تتلقى المجموعة مدفوعات مقابل عقود الإيجار مقدمًا.

الخدمات

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بإدارة المرافق والصيانة وخدمات سباقات السيارات، وذلك لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة.

٦ مصروفات إدارية وعمومية

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
تكاليف الموظفين	٦٤,٨٤٦	٤١,٣٤١
الأتعاب والتراخيص المهنية	٢٩,٣٩٩	١٩,٧٦٦
خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة وأصول العقود	١٦,٣٥١	٤,٢٥٢
مصروفات التسويق والإعلان	٦,٩٠٧	٢,٩٢١
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح رقم ٩-٢)	٣,٨١٧	٢,٥٥٥
استهلاك أصول حق الاستخدام (إيضاح رقم ١٠)	١,٢٣٨	١,٩٨٧
مصروفات أخرى	٢٣,٣٣٦	٣٠,٣٩٣
	١٤٥,٨٩٤	١٠٣,٢١٥

٧ إيرادات أخرى وإيرادات تشغيلية أخرى

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات (إيضاح أ)	٣,٧١٤	٣٩٢,٨١٥
أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح ب)	١٤,٣٩٥	٩,١٤٩
إيرادات أخرى	١٨,١٠٩	٤٠١,٩٦٤
إيرادات تشغيلية أخرى (إيضاح ج)	٤٦,٦٣٤	٣٠,٦٥٩
إجمالي الإيرادات الأخرى والإيرادات التشغيلية	٦٤,٧٤٣	٤٣٢,٦٢٣

٧ إيرادات أخرى وإيرادات تشغيلية أخرى (تابع)

(أ) رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات

تتعلق عملية رد قيمة الالتزامات بشكل أساسي بالذمم الدائنة والاستحقاقات المتعلقة بالمشروعات المُنجزة وكذلك إلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن يلزم إجراء تسوية مقابلها.

(ب) أرباح صرف العملات الأجنبية

تمثل أرباح صرف العملات الأجنبية أرباح حساب للسحب على المكشوف مُحتفظ بها بالجنيه المصري.

(ج) إيرادات تشغيلية أخرى

تتضمن الإيرادات التشغيلية أرباحاً من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بما قيمته ٠,٢٦٦ مليون درهم إماراتي (إيضاح رقم ١٤)

٨ تكاليف التمويل

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
فائدة على قروض مصرفية	٢٨,٤٩٦	١١٠,١٣٦
مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار (إيضاح رقم ١٠)	٨٣٣	١,٠٧٩
أخرى	٢,٣٣٠	٢,٨٥٨
	٣١,٦٥٩	١١٤,٠٧٣

٩ ممتلكات وآلات ومعدات

	أراضي ألف درهم إماراتي	مباني وتحسينات على عقارات مستأجرة ألف درهم إماراتي	آلات وماكينات ألف درهم إماراتي	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية ألف درهم إماراتي	مركبات ألف درهم إماراتي	معدات وآلات ألف درهم إماراتي	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
التكلفة وإعادة التقييم:								
في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٥١,٩٧٧	١٠٨,٦٦٤	٢٦,٩٤١	٨٥,٩١٤	٤٥,٢٤٩	١٢,٤٥٧	٢,٧٩٧	٥٣٣,٩٩٩
إضافات	-	٩,٢٢٢	١٠٩	٧,٥٧١	١,٧٥١	١٩٣	٣٣٢	١٩,١٧٨
استبعادات	-	(٣,٢٩٤)	(٦٨)	-	(٨٤٨)	-	-	(٤,٢١٠)
المُحوَّل إلى استثمارات عقارية (إيضاح رقم ١١)	(١٠,١٣٦)	-	-	-	-	-	-	(١٠,١٣٦)
مشطوبات خلال السنة	-	(١١,٥٨٦)	-	(١٥,٥٩٦)	-	-	-	(٢٧,١٨٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٤١,٨٤١	١٠٣,٠٠٦	٢٦,٩٨٢	٧٧,٨٨٩	٤٦,١٥٢	١٢,٦٥٠	٣,١٢٩	٥١١,٦٤٩
إضافات		١١,٩١٥	١,٩٥٦	٧,٠٦١	٣,٣٨٨	٥٣٥	٦٠٤	٢٥,٤٥٩
إعادة التقييم (إيضاح رقم ٢١)	١٣٢,٠٥٩							١٣٢,٠٥٩
استبعادات	-	-	-	-	(٩٦٦)	-	-	(٩٦٦)
مشطوبات خلال السنة*	-	(٢٣,١١١)	(٦,٣٦٥)	(٥,٣٨٢)	(١٨,٥٠٧)	(٥,٢١١)	(٤٥٦)	(٥٩,٠٣٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٣٧٣,٩٠٠**	**٩١,٨١٠**	**٢٢,٥٧٣**	**٧٩,٥٦٨**	**٣٠,٠٦٧**	**٧,٩٧٤**	**٣,٢٧٧**	**٦٠٩,١٦٩**
الاستهلاك:								
في ١ يناير ٢٠٢٣	-	٦٠,٩٠٣	٢٥,٧٤٨	٨٢,٩٤٢	٤٠,٩٤٠	١١,٩٩٢	-	٢٢٢,٥٢٥
المُحمَّل للسنة	-	٣,٥٧٨	٢١٧	٢,٢٠٧	١,٠١٣	١٤٤	-	٧,١٥٩
استبعادات	-	(٣,٢٩٤)	(٦٨)	-	(٨٤٨)	-	-	(٤,٢١٠)
مشطوبات خلال السنة	-	(٧,٩١٣)	-	(١٥,٥٩٦)	-	-	-	(٢٣,٥٠٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	٥٣,٢٧٤	٢٥,٨٩٧	٦٩,٥٥٣	٤١,١٠٥	١٢,١٣٦	-	٢٠١,٩٦٥
المُحمَّل للسنة	-	٤,٩٩٦	٥٤٤	٤,٠٨٠	١,٢٢٢	٥٦٩	-	١١,٤١١
استبعادات	-	-	-	-	(٩٦٦)	-	-	(٩٦٦)
مشطوبات خلال السنة*	-	(٢٥,٣٦٠)	(٦,٢٩٥)	(٦,٤٥٧)	(١٥,٥٦٧)	(٥,٣٥٣)	-	(٥٩,٠٣٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	**٣٢,٩١٠**	**٢٠,١٤٦**	**٦٧,١٧٦**	**٢٥,٧٩٤**	**٧,٣٥٢**	-	**١٥٣,٣٧٨**
صافي القيمة الدفترية:								
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٣٧٣,٩٠٠**	**٥٨,٩٠٠**	**٢,٤٢٧**	**١٢,٣٩٢**	**٤,٢٧٣**	**٦٢٢**	**٣,٢٧٧**	**٤٥٥,٧٩١**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٤١,٨٤١	٤٩,٧٣٢	١,٠٨٥	٨,٣٣٦	٥,٠٤٧	٥١٤	٣,١٢٩	٣٠٩,٦٨٤

* تم استهلاك ما قيمته ٥٩,٠ مليون درهم إماراتي من الممتلكات والآلات والمعدات بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٩ ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

٩-١ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي في المبالغ المدفوعة لتجديد المكاتب والمعدات.

٩-٢ الاستهلاك

يُخصص الاستهلاك في الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
معترف به كتكلفة (إيضاح رقم ٥-٢)	٧,٥٩٤	٤,٦٠٤
مُعترف به كمصروفات عمومية وإدارية (إيضاح رقم ٦)	٣,٨١٧	٢,٥٥٥
	١١,٤١١	٧,١٥٩

٩-٣ المُحوَّل إلى استثمارات عقارية

يتمثل المُحوَّل خلال السنة السابقة في تحويل أصول نتيجة تغير غرض استخدامها بأن تصبح محتفظ بها بغرض تحقيق إيرادات إيجارية بحيث تستهدف الإدارة تأجيرها.

٩-٤ تقييم الأرض

تستند القيمة العادلة للأرض، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إلى عمليات التقييم التي أجراها خبير التقييم المُسجَّل المُستقل المُعتمد. طُبِّق نموذج التقييم وفقاً لما أوصى به مجلس معايير التقييم الدولية

قام خبير التقييم بإجراء التقييم بناءً على تقييمات السوق المفتوح وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، ودليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، من خلال اعتماد أسس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المُتَّبعة.

يتم إجراء التقييم مرة كل ثلاث إلى خمس سنوات، إلا إذا شهدت القيمة العادلة للأرض تقلباً جوهرياً، حينئذٍ يلزم إجراء التقييم بشكل دوري لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المُعاد تقييمه بشكل جوهري عن قيمته العادلة. علاوة على ذلك، تقيس المجموعة الأرض بالقيم المُعاد تقييمها، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى المعاملات التي تتضمن عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة.

١٠ عقود الإيجار

١٠-١ المجموعة بصفتها الطرف المُستأجر

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار مبرمة لقطع أراضي كائنة في حي القوز ومجمع دبي للاستثمار ومصنع كائن في جبل علي بدولة الإمارات العربية المتحدة تستخدمه في عملياتها. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بسند ملكية من المؤجر للأصول المؤجرة. وعمومًا، لا تُحظر المجموعة من التنازل عن الأراضي المؤجرة وتأجيرها من الباطن. كما أن هناك العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء، والتي تم بيانها بمزيد من التفصيل أدناه.

لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار مبرمة للمباني والمركبات تبلغ مدة إيجارها ١٢ شهر أو أقل وعقود إيجار معدات مكتبية ذات قيمة منخفضة. تطبق المجموعة إعفاء "الإيجار قصير الأجل" و "إيجار الأصول منخفضة القيمة" لعقود الإيجار هذه.

إن القيم الدفترية لأصول حق الاستخدام المعترف بها والحركة خلال السنة مبينة أدناه:

١٠ عقود الإيجار (تابع)

١٠-١ المجموعة بصفتها الطرف المستأجر (تابع)

	ألف درهم إماراتي
التكلفة:	
كما في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٤,٩٩٩
إنهاء عقد الإيجار	(٥٩٦)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٤,٤٠٣
تعديل عقد الإيجار	١,٢١٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٢٥,٦١٩**
الاستهلاك:	
في ١ يناير ٢٠٢٣	١٤,٩٢٣
المصروف المُحمّل للسنة	١,٩٨٧
إنهاء عقد الإيجار	(٥٩٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٦,٣١٣
المصروف المُحمّل للسنة	٢,١٨٩
تعديل عقد الإيجار	(٧,١٠٧)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**١١,٣٩٥**
صافي القيمة الدفترية	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**١٤,٢٢٤**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨,٠٩٠

تم تحميل استهلاك أصول حق الاستخدام على التكلفة المُباشرة بما قيمته ٠,٩٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: لا شيء) وعلى المصروفات الإدارية بما قيمته ١,٢٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١,٩ مليون درهم إماراتي).

فيما يلي القيم الدفترية لالتزامات الإيجار والحركات فيها خلال السنة:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
الرصيد الافتتاحي	١١,٢٢٤	١٣,١٢٢
الفائدة المُحمّلة للسنة (إيضاح رقم ٨)	٨٣٣	١,٠٧٩
مبالغ مدفوعة خلال السنة	(٢,٧٦٣)	(٢,٩٧٧)
تعديلات	٥,٤٤٥	-
	١٤,٧٣٩	١١,٢٢٤
متداولة	٢,٠٧٠	٢,٢٤٥
غير متداولة	١٢,٦٦٩	٨,٩٧٩

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

١٠ عقود الإيجار (تابع)

١٠-١ المجموعة بصفتها الطرف المُستأجِر (تابع)

	الحد الأدنى لدفعات الإيجار المُستحقة			
	أقل من سنة واحدة ألف درهم إماراتي	من سنة إلى خمس سنوات ألف درهم إماراتي	أكثر من خمس سنوات ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
كما في ١ ديسمبر ٢٠٢٤				
دفعات الإيجار	٢,٩٥٧	١٠,٨٥٧	٥,٤٦٠	١٩,٢٧٤
مصروفات التمويل	(٨٨٧)	(٢,٩٩٥)	(٦٥٣)	(٤,٥٣٥)
صافي القيمة الحالية	٢,٠٧٠	٧,٨٦٢	٤,٨٠٧	١٤,٧٣٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
دفعات الإيجار	٢,٩١٨	٧,٧٧٨	١,٨٠٠	١٢,٤٩٦
مصروفات التمويل	(٦٧٣)	(٣٣٤)	(٢٦٥)	(١,٢٧٢)
صافي القيمة الحالية	٢,٢٤٥	٧,٤٤٤	١,٥٣٥	١١,٢٢٤

كما يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تنطوي على خيارات التمديد والإنهاء. يتم التفاوض على هذه الخيارات من قبل الإدارة لتوفير المرونة في إدارة محفظة الأصول المؤجرة وتتماشى مع احتياجات أعمال المجموعة. تضع الإدارة أحكاماً جوهرية عند تحديد ما إذا كان من المؤكد على نحو معقول أن تتم الاستفادة من خيارات التمديد والإنهاء (يُرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ٣٣).

احتسبت المجموعة خيارات التمديد لجميع عقود إيجار الأراضي كجزء من تحديد التزامات الإيجار بالنظر إلى الشروط التعاقدية قصيرة الأجل لهذه العقود واحتياجات الأعمال طويلة الأجل للمجموعة. تبلغ مدفوعات الإيجار المستقبلية المحتملة غير المخصومة المتعلقة بالفترات التي تلي تاريخ ممارسة خيار التمديد لعقد إيجار مكتب غير مدرج في مدة الإيجار ما قيمته ١٦,٧ مليون درهم إماراتي يمكن ممارستها في غضون خمس سنوات.

١٠-٢ المجموعة بصفتها الطرف المؤجِر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي على محفظة العقارات الاستثمارية لديها التي تضم عقارات تجارية وسكنية (يُرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ١١). تتراوح فترة هذه الإيجارات بين سنة وخمس سنوات. تتضمن جميع عقود الإيجار بنداً يُجيز زيادة رسوم الإيجار على أساس سنوي وفقًا للظروف السائدة في السوق، كما يتعين على المستأجر أيضاً تقديم ضمان القيمة المتبقية على العقارات.

بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة ما قيمته ٤٧,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٤١,٨ مليون درهم إماراتي).

١١ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من عقارات تجارية وسكنية وكذلك أراضي في دبي موتور سيتي، والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة.

١١ استثمارات عقارية (تابع)

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة مبينة على النحو التالي:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٢,٩٥٧,٣٧٩	٣,١٦٣,٩٩٨
إضافات خلال السنة	٥٥٩	١,٨١٢
المحول من ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح رقم ٩)	-	١٠,١٣٦
المحول إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح رقم ١١-٢)	(٢١٣,٧١١)	-
استثمارات مُحتفظ بها للبيع (إيضاح رقم ١١-٦)	-	(٩٣٢,٩٦٠)
أرباح من التقييم العادل (إيضاح رقم ١١-٢)	١٦٦,٣٥٠	٩٠٥,٨٨٠
بيع استثمارات عقارية (إيضاح رقم ١١-٤)	(٦٩٠,٤٣٤)	(١٩١,٤٨٧)
في ٣١ ديسمبر	٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٩٥٧,٣٧٩

١-١١ المُحوَّل من الممتلكات والآلات والمعدات

قامت المجموعة خلال السنة السابقة بتحويل عقار مُدرج ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات إلى فئة الاستثمارات العقارية عند التغيير في الاستخدام وتبلغ قيمته ١٠,١ مليون درهم إماراتي. يُمثل هذا التغير تحويل أصول نتيجة تغير غرض استخدامها حيث أصبح هذا الأصل محتفظ به حالياً بغرض تحقيق إيرادات إيجارية حيث تنوي الإدارة تأجيره.

٢-١١ تقييم الاستثمارات العقارية

تستند القيم العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إلى التقييمات التي تم إجراؤها بواسطة خبير تقييم مستقل معتمد. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لتوصيات مجلس معايير التقييم الدولية.

يقدم خبير التقييم المُستقل القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة في نهاية كل عام. قام خبير التقييم بإجراء التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم والتثمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، بتطبيق أساس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها. قام خبير التقييم المستقل بمراجعة أحدث مخطط رئيسي لتطوير المجمع الخاص بمشروع موتور سيتي عند تكوين رأيه بشأن القيمة العادلة للمحفظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣.

تم تحديد القيم العادلة مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات إيجار مستمرة. في هذا الصدد، تم الأخذ في الاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية للمجموعة، والتي يتم إبرامها على أساس تجاري بحت، وبحيث يمكن مقارنتها مع تلك الترتيبات الخاصة بعقارات مماثلة في نفس الموقع.

أما في الحالات التي لا يوجد فيها لدى المجموعة أي ترتيبات إيجار جارية، تم تحديد القيم العادلة، حسبما يكون مناسباً، مع الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات أجريت في السوق لعقارات مماثلة وكذلك التغيرات المتوقعة في توفر العقارات في نفس موقع العقارات الاستثمارية للمجموعة وبجوارها. هذا ويتم تعديل هذه القيم بما يعكس تباين السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

بالنسبة للعقارات قيد الإنشاء، تم تحديد قيمتها باستخدام نهج القيمة المتبقية الذي يتألف من مزيج 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 استكمال المشروع من أجل تقدير قيمة العقار في حالته الحالية.

١١ استثمارات عقارية (تابع)

١١-٢ تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

وفقاً لذلك، واستناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح القيمة العادلة البالغة ١٦٦,٤ مليون درهم إماراتي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: *إجمالي الأرباح بمبلغ ٩٠٥,٨ مليون درهم إماراتي وصافي الأرباح بمبلغ ٥٠٥,٨ مليون درهم إماراتي (إيضاح ١١-٣)*). قام مجلس إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل خبير التقييم المستقل المسجل، والذي وضح في رأيه التقييمي، أن هذه الافتراضات ومنهجية التقييم تعتبر مناسبة وسليمة كما في تاريخ التقرير.

إن أي تغيّر جوهري في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للاستثمارات العقارية قد يؤدي إلى انخفاض/ارتفاع القيم العادلة لتلك الأصول بشكل كبير.

١١-٣ المُستجدات بشأن خريطة موقع المشروع والمساحة الطابقية الكلية

أجرت المجموعة خلال السنوات السابقة، دراسة استقصائية للمخطط الرئيسي بمشروع دبي موتور سيتي (المساحات المبنية وغير المبنية) وتقدّمت بطلبات رسمية للسلطات التنظيمية المُختصة لإصدار خارطة مُعدّلة للموقع مُبيّنة المساحات الطابقية الإجمالية المُعدلة، مُطالبةً بإعادة تخصيص استخدام الأراضي (في بعض الحالات).

وبعد عناءٍ طويل من المباحثات والمفاوضات البنّاءة، أعلنت المجموعة خلال عام ٢٠٢٣ عن التقدم المُحرز في هذا الأمر من خلال التوصل إلى تسوية مع الجهة التنظيمية المعنية. وبموجب هذه الاتفاقية، فإن المبالغ المُستحقة إلى "دائرة الأراضي والأملاك" البالغ قيمتها ٤٠٠,٠ مليون درهم إماراتي سيتم سدادها على أقساط على فترة ثلاث سنوات، وفي المقابل ستقدم "دائرة الأراضي والأملاك" شهادة عدم ممانعة تسمح للمجموعة تغيير الغرض من استعمال أجزاء من المشروع الرئيسي في "موتور سيتي"، بما في ذلك أرض الملاهي الترفيهية. وقد بلغ صافي أرباح تقييم الاستثمارات العقارية ما قيمته ٥٠٥,٨ مليون درهم إماراتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

سددت المجموعة، خلال السنة، مبلغ قيمته ١٩٤,٠ مليون درهم إماراتي إلى "دائرة الأراضي والأملاك"، مما أدى إلى تكبّد ذمم دائنة مُستحق الدفع تبلغ قيمتها ٢٠٦,٠ مليون درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وتم تصنيفه مبلغاً قيمته ٨٤,٠ مليون درهم إماراتي منها على أنه ذمم دائنة غير متداولة، وتم تصنيف مبلغاً قدره ١٢٢,٠ مليون درهم إماراتي على أنه جزء متداول (إيضاح رقم ٢٧).

أتاح ذلك الأمر للمجموعة أيضاً إمكانية التقدم بطلب إلى هيئة التخطيط والتطوير العمراني المعنية للحصول على تصريح لتغيير الاستخدام مما يسمح للمجموعة أيضاً بتطوير مناطق سكنية إضافية و/أو زيادة المساحة الطابقية الإجمالية، وبالتالي تعزيز قيمة إضافية في المخطط الرئيسي لمشروع موتور سيتي التابع لشركة الاتحاد العقارية، مما يؤدي بدوره إلى تحقيق قيمة أكبر للمساهمين.

١١-٤ بيع الاستثمارات العقارية

تم استبعاد استثمارات عقارية، خلال السنة، تبلغ قيمتها الدفترية ٦٩٠,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: *١٩١,٤ مليون درهم إماراتي*) مقابل ثمن إجمالي قدره ٨٥٩,٩ مليون درهم إماراتي ناقصاً تكاليف البيع البالغة ١١,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: *٢٦١,٨ مليون درهم إماراتي*) ونتج عن ذلك الاستبعاد أرباح قدرها ١٥٨,٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: *٧٠,٤ مليون درهم إماراتي*).

١١-٥ وصف أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية

تم تحديد القيم بشكل رئيسي باستخدام منهجية تقييم الدخل أو منهجية تقييم السوق (مقارنة المبيعات) بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة بحيث تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

منهجية تقييم الدخل

عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام منهجية تقييم الدخل، أخذ خبير التقييم في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل عقود الإيجار السارية والمصروفات التشغيلية المتوقعة.

١١ استثمارات عقارية (تابع)

١١-٥ وصف أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

منهجية تقييم الدخل (تابع)

وفي سبيل الوصول إلى القيمة النهائية، استخدم خبير التقييم أيضاً افتراضات متعلقة بمعدلات العائد على رأسمال المال والإيجارات السائدة في السوق، حيث تتأثر هذه الافتراضات بخصائص محددة، مثل موقع العقار وعائد الدخل ومستوى الإشغال لكل عقار من عقارات المحفظة. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة قيمة الإيجار المقدرة للقدم المربع والمصروفات التشغيلية المتوقعة ومعدل الشواغر على المدى الطويل ومعدل الخصم.

بالنسبة للعقارات قيد التطوير، استخدم خبير التقييم منهجية القيمة المتبقية، والتي تضع في الاعتبار توقعات المتعاملين في السوق بخصوص القيمة الإجمالية لتطوير الأصل بافتراض اكتمال التطوير، ناقصاً إجمالي تكلفة التطوير (وهي التكلفة المتوقعة لاستكمال التطوير) من أجل الوصول إلى قيمة العقار في حالته الحالية غير المكتملة. وفي ضوء هذه المنهجية، يتم استخدام مدخلات إضافية غير قابلة للملاحظة بما في ذلك معدلات الإيجار القابلة للمقارنة والاستخدام المستقبلي المتوقع للأصل والوقت والتكلفة المتوقعة اللازمة لاستكمال تطوير الأصل.

منهجية القيمة السوقية

عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام منهجية القيمة السوقية، أخذ خبير التقييم في الاعتبار سعر القدم المربع في أحدث المعاملات التي أجريت في السوق لعقارات قابلة للمقارنة في نفس موقع العقار المعني وبجواره و/أو عقارات لها نفس جودة وخصائص العقار الخاضع للتقييم. تمثل المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة لهذا النوع من التقييم بشكل أساسي سعر القدم المربع الشائع في منطقة العقار وذلك عند تحديد قيمة العقار المعني.

المعلومات الأخرى

إن الزيادة (النقص) الجوهري في قيمة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة بشكل كبير.

إن أسس التقييم والافتراضات المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية تتوافق مع تلك الأسس والافتراضات المطبقة في عام ٢٠٢٣، ولم تكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

١١-٦ عقارات استثمارية مُحتفظ بها للبيع

تمثل الاستثمارات العقارية المُحتفظ بها للبيع قطع الأراضي المقرر بيعها خلال الاثني عشر القادمة. باعت المجموعة خلال السنة عقارات بقيمة ٣٩٢,٠ مليون درهم إماراتي. ويُقدر رصيد هذه العقارات كما في نهاية السنة بما قيمته ٥٤٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٩٣٢,٩ مليون درهم إماراتي).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق الخاصة بالاستثمارات العقارية المُحتفظ بها للبيع. كما تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المُتوقع أن تُحققه المجموعة جرّاء بيع هذه العقارات في سياق الأعمال الاعتيادية.

١٢ مخزون وعقارات لغرض التطوير

١٢-١ المخزون

المخزون الخاص بالمشروعات والأعمال التجارية

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
مواد متعلقة بالمشروعات - بالإجمالي	١,١٩٤	٢,٣٣٩
مخزون لأغراض تجارية	٢,٧٣٦	٥٢٥
قطع الغيار والمواد الاستهلاكية	١,٤١٧	٣,٥٧٧
ناقصاً: مخصص المواد بطيئة الحركة	(٥٨٩)	(٥٨٩)
	٤,٧٥٨	٥,٨٥٢

١٢-٢ عقارات لغرض التطوير

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	١١,٩١٢	٩,٨٩٢
إضافات خلال السنة	٤,٩٠٥	٢,٠٢٠
المُحوَّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ١١)	٢١٣,٧١١	-
في ٣١ ديسمبر	٢٣٠,٥٢٨	١١,٩١٢

خلال السنة تم تحويل أراضٍ ضمن العقارات الاستثمارية بقيمة ٢١٣,٧ مليون درهم إماراتي إلى عقارات لغرض التطوير ذات صلة بمشروع تكايا.

١٣ استثمار في شركة زميلة

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
الحركة خلال السنة		
الرصيد الافتتاحي	١٩,٩١٤	٧٩,٣٢٧
الحصة في الخسائر	(١٠,٧٧١)	(٥٩,٤١٣)
الرصيد الختامي	٩,١٤٣	١٩,٩١٤
		-
الأرباح أو الخسائر:		
حصة الخسائر في العقارية للاستثمار ذ.م.م	(١٠,٧٧١)	(٥٩,٤١٣)

الاستثمار في العقارية للاستثمار ذ.م.م

تمتلك المجموعة حصة حقوق ملكية بنسبة ٣٠٪ في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م والتي تتضمن استثماراتٍ عقارية. وتُعد شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بمثابة شركة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. تُحتسب حصة المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م باستخدام طريقة المحاسبة وفقاً لحقوق الملكية في هذه البيانات المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة لاستثمار المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م:

١٣ استثمار في شركة زميلة (تابع)

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
المركز المالي:		
أصول غير متداولة	٢٣٩,٦٥١	٢٣١,٦٣٩
أصول متداولة	٣١٧,٣٤٥	٣٠٧,٩٥٠
التزامات متداولة	(٥٢٦,٥١٨)	(٤٦٩,٨١٠)
التزامات غير متداولة	-	(٣,٣٩٩)
حقوق الملكية	٣٠,٤٧٨	٦٦,٣٨٠
حصة المجموعة في حقوق الملكية بنسبة ٣٠٪	٩,١٤٣	١٩,٩١٤
الأداء المالي		
الإيرادات	١٤,٧٣٥	٣٠,٢٣٨
صافي الخسائر	(٣٥,٩٠٢)	(١١١,٩٧٧)
إجمالي الخسائر الشاملة	(٣٥,٩٠٢)	(١١١,٩٧٧)

١٤ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتألف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مما يلي:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
سندات ملكية غير مدرجة	٩٦٥	٦٩٩

إن الحركة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر خلال السنة هي كما يلي:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٦٩٩	٦٩٩
أرباح التقييم (إيضاح رقم ٧)	٢٦٦	-
في ٣١ ديسمبر	٩٦٥	٦٩٩

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أوراق مالية مصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

١٥ ذمم مدينة غير متداولة

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
ذمم المحتجزات المدينة	٢,٣٦٠	٤,٣٢٢
ذمم مدينة من مبيعات العقارات	٢٥,٨٦٦	٧,٢٥٣
مبالغ تأمين مُستحقة القبض	١٢١	-
	٢٨,٣٤٧	١١,٥٧٥

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

١٦ أصول العقود

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
أعمال العقود قيد التنفيذ	٢٥,١٨٠	٣١,٨٣٥
إيرادات لم يُصدر فواتير بها	٤,٠١٨	٩١٠
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(١١,٣٦٩)	(٣,١٧٠)
	١٧,٨٢٩	٢٩,٥٧٥

١٧ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
الأصول المالية		
ذمم مدينة تجارية	٢٨٨,٢٨٩	٣٢٦,٨٢٣
ذمم المحتجزات المدينة	١٧,١٨١	١٤,٣٨٦
ذمم مدينة من مبيعات العقارات	٤١٨,١٤٠	١٠٠,١٦٧
	٧٢٣,٦١٠	٤٤١,٣٧٦
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ١٧-١)	(١١١,٧٧٦)	(١١٠,٠٠٢)
	٦١١,٨٣٤	٣٣١,٣٧٤
ذمم مدينة أخرى	٧٣,٧٤٣	٦١,٩٧٦
الإجمالي (أ)	٦٨٥,٥٧٧	٣٩٣,٣٥٠
دُفعات مُقدَّمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٧-٢)	٥,٦١٤	٢,٤٩٩
مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مُقدمة	٢٠,٥٠٥	١٧,٩٥٨
الإجمالي (ب)	٢٦,١١٩	٢٠,٤٥٧
الإجمالي (أ+ب)	٧١١,٦٩٦	٤١٣,٨٠٧

قامت المجموعة خلال السنة بتقديم قرض إلى أحد شركاتها الزميلة بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي والذي يتم إدراجه ضمن رصيد الذمم المدينة الأخرى أعلاه.

١٧-١ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
مخصص مقابل الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة (إيضاح رقم ١٧)	١١١,٧٧٦	١١٠,٠٠٢
مُخصص مقابل الدفعات المُقدمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٧-٢)	٩٢,٧٠٣	٩٠,٥٩٢
	٢٠٤,٤٧٩	٢٠٠,٥٩٤

١٧-٢ دُفعات مُقدَّمة للمقاولين

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
دُفعات مُقدَّمة للمقاولين	٩٨,٣١٧	٩٣,٠٩١
ناقصاً: مُخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٩٢,٧٠٣)	(٩٠,٥٩٢)
	٥,٦١٤	٢,٤٩٩

١٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تبرم المجموعة، في سياق أعمالها الاعتيادية، معاملات مع مؤسسات أخرى وأفراد ينطبق عليهم تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤. تخضع هذه المعاملات للشروط والأحكام المعتمدة من قبل إدارة المجموعة ويتم إبرامها على أساس تجاري بحت.

خلال السنة السابقة، قدّمت المجموعة قرضاً لشركة زميلة لها بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية الموحدة بفائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً ٣ أشهر بمعدل سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات "إيبور" (إيضاح رقم ١٧).

فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الآخرين:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل	٧,٠٥٧	٧,٧١٧
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة	٥,٠٠٠	١,٤٠٠
- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٤٩٥	٤٤٤
عمولات	٢,٩٧٦	-

١٩ النقد وما يعادله

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
النقد في الصندوق	١,٣٢٦	١,٠٥٤
والنقد لدى البنك		
- في حسابات ودائع مرهونة	٩٧٣	٦,٩٠٤
– حسابات ضمان	٣١,١٦٦	-
– في حسابات جارية	١٤٧,٧٤٨	٧٠,٣٤٧
	١٨١,٢١٣	٧٨,٣٠٥

يُمثل الرصيد المُحتفظ به في حسابات الضمان المبالغ المُحصّلة مُقدّماً من العملاء المُحتفظ بها لدى البنوك المُصرّح بها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
يتألف النقد وما يعادله مما يلي:	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة وحسابات الضمان)	١٤٩,٠٧٤	٧١,٤٠١
سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ٢٨)	(٢٦,١٠١)	(٤١,٥٨٩)
	١٢٢,٩٧٣	٢٩,٨١٢

(ب) النقد لدى البنوك في حسابات الودائع

يحمل النقد لدى البنوك في حسابات الودائع فائدة بأسعار تجارية.

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

٢٠ رأس المال

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
الصادر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر		
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٢٠٢٣: ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤) سهماً بقيمة ١ درهم للسهم الواحد	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يتكون رأس المال من أسهم عادية، وجميع هذه الأسهم المُصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية الحصول على توزيعات أرباح والتي يتم الإعلان عنها من وقت لآخر، ويحق لهم التصويت في اجتماعات الجمعية العمومية للمجموعة بواقع صوت واحد لكل سهم. تكون جميع الأسهم العادية متساوية وعلى درجة واحدة من حيث الأصول المتبقية بالمجموعة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ رأس مال المجموعة المُصرّح به ٧ مليار سهم.

أحداث لاحقة

بعد نهاية السنة، وافق مجلس الإدارة على الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة السنوية وتحديد جدول أعمالها، بما في ذلك التوصية بإصدار قرار خاص للنظر في تخفيض رأس مال الشركة لإطفاء الخسائر المتراكمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، شريطة موافقة المساهمين وهيئة الأوراق المالية والسلع على هذا القرار.

٢١ الاحتياطيات

احتياطي قانوني إلزامي

وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي، يتم سنوياً تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة للشركة المساهمة العامة وكذلك نسبة ٥٪ من أرباح السنة لكل شركة من الشركات الكائنة بدولة الإمارات ذات المسؤولية المحدودة المُسجّلة إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي، كونه غير قابل للتوزيع، هذا ويتطلب إجراء هذا التحويل حتى يعادل هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركات المعنية. وعليه، فإنه من المُتوقع أن يتم إجراء هذه التحويلات للسنة المُنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي من خلال الشركات الفردية التابعة للمجموعة في نهاية السنة بما يتوافق مع السياسات المذكورة سلفاً. خلال السنة الحالية، أجرت المجموعة تحويلاً بقيمة ٤٠,١ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٤١,٨ مليون درهم إماراتي) إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي.

فائض إعادة تقييم الأصول

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

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩
أرباح من إعادة تقييم الأراضي (إيضاح رقم ٩)	١٣٢,٠٥٩	-
مصروف ضريبة الدخل (إيضاح رقم ٣٢)	(١١,٨٨٥)	-
في ٣١ ديسمبر	٣٣٢,٨٦٣	٢١٢,٦٨٩

٢٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يمثل هذا المبلغ أتعاباً مهنية لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل الخدمة في أي لجنة، وتخصيص وقت واهتمام لأعمال أو شؤون المجموعة ولأداء الخدمات خارج نطاق أنشطتهم العادية، يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ١٨.

٢٣ ربحية السهم الأساسية والمخفّضة

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
أرباح عائدة إلى المساهمين (ألف درهم إماراتي)	٢٧٥,٦٣٩	٨٣٧,٦١٧
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
ربحية السهم الأساسية والمخفّضة (بالدرهم الإماراتي)	٠,٠٦٤٣	٠,١٩٥٣

٢٤ قروض مصرفية

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية لدى المجموعة والتي تحمل فائدة، ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، يُرجى الاطلاع على إيضاح رقم ٣١.

	٢٠٢٤ **ألف درهم إماراتي**	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
في ٣١ ديسمبر	٥٧٥,٠٣٢	١,٢٠٧,٨٦٥
ناقصاً: الجزء المتداول	(٣٩٨,٦٧٢)	(٩٨٦,٩٣٠)
الجزء غير المتداول	١٧٦,٣٦٠	٢٢٠,٩٣٥

تخضع القروض المصرفية لفائدة بأسعار تجارية. يرد أدناه مزيداً من التفاصيل بشأن القروض المصرفية.

كانت الحركة في القروض المصرفية خلال السنة على النحو التالي:

	٢٠٢٤ **ألف درهم إماراتي**	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	١,٢٠٧,٨٦٥	٨٢٢,٤٩٨
قروض تم الحصول عليها خلال السنة	٩٠,٤١٠	١٠١,٢٢٧
سداد دفعات خلال السنة	(٧٢٣,٢٤٣)	(١٣٠,٩٤٣)
تغيرات نتيجة إعادة جدولة القرض خلال السنة (يُرجى الرجوع إلى إيضاح رقم ١ أدناه)	-	٤٨٧,١٩٢
تسوية مقابل دفعات مُقدمة مُستحقة للبنك	-	(٧٢,١٠٩)
في ٣١ ديسمبر	٥٧٥,٠٣٢	١,٢٠٧,٨٦٥

تشمل القروض المصرفية بصورة رئيسية التسهيلات التالية:

١) أبرمت المجموعة، خلال السنة السابقة، اتفاقية مع أحد البنوك المحلية وفقاً لصحيفة شروط الاتفاقية الموقعة بين الطرفين، والتي بموجبها ستقوم المجموعة بدفع مبلغ تسوية بمقدار ٨٥٠ مليون درهم إماراتي على أقساط خلال تسعة أشهر اعتباراً من تاريخ نفاذ الاتفاقية. استفادت المجموعة، خلال السنة الحالية، من تمديد سداد آخر قسط المُقدر بقيمة ٣١٣,٠ مليون درهم إماراتي المُستحق في ١٥ مارس ٢٠٢٥.

٢) يبلغ رصيد تسهيلات خصم الفواتير ما قيمته ٣١,٣ مليون درهم إماراتي كما في نهاية السنة *(٢٠٢٣: ٢٩,٦ مليون درهم إماراتي)*.

الضمانات

إن القروض المصرفية المذكورة أعلاه مضمونة بضمان واحد أو أكثر من الضمانات التالية:

(أ) رهن عقاري مسجل لأراضي وعقارات استثمارية بقيمة عادلة تبلغ ٢,٦٥٢,٠ مليون درهم إماراتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ *(٢٠٢٣: ١,٨٥٦ مليون درهم إماراتي)*.
(ب) التنازل عن وثائق التأمين الخاصة بالعقارات المرهونة؛
(ج) التنازل عن متحصلات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية؛
(د) ضمانات تجارية باسم المجموعة وبعض الشركات التابعة؛
(هـ) والتنازل عن ذمم مدينة.

٢٥ التزامات العقود

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
إيرادات مؤجلة	٤٢,٣٢١	-
فواتير زائدة عن قيمة العمل المنجز من مشروع قيد التنفيذ – متداولة	-	٢٣,٢٢٩
	٤٢,٣٢١	٢٣,٢٢٩

تمثل الإيرادات المؤجلة مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء مقابل بيع العقارات وفقاً لجداول السداد المنصوص عليها في اتفاقيات البيع والشراء ذات الصلة، حيث سيتم الاعتراف بالإيرادات عند تسليم العقارات المعنية، حيث تنشأ فواتير زائدة عن المدفوعات نتيجة الأنشطة التعاقدية المنفذة من قبل المجموعة خلال السنة.

٢٦ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، المُفصح عنه بأنه التزام غير متداول، وفقاً لقانون العمل الإماراتي.

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٣٠,٦٠٠	٣٠,٦٣٠
مخصص مرصود خلال السنة	٦,٤٩٧	٥,٥٤٢
مبالغ مدفوعة خلال السنة	(٤,٩٦٩)	(٥,٥٧٢)
في ٣١ ديسمبر	٣٢,١٢٨	٣٠,٦٠٠

٢٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
الالتزامات المالية:		
ذمم دائنة تجارية	٢٠٨,٧٣٠	٢٠٧,٠١٣
ذمم المحتجزات الدائنة	٢,٠٨٠	٢,٢٦٥
استحقاقات وودائع مستحقة الدفع	١١٧,٠٧٧	٩٣,٧٥٧
الإجمالي	٣٢٧,٨٨٧	٣٠٣,٠٣٥
الالتزامات غير المالية:		
دفعات مُستلمة مُقدماً من العملاء	١٦,٨٩٣	١٠,٧٧٧
مُستحقات وذمم دائنة أخرى	٦٥,٣١١	١٢٣,٢٣٤
	٨٢,٢٠٤	١٣٤,٠١١
الإجمالي	٤١٠,٠٩١	٤٣٧,٠٤٦

تتضمن الذمم الدائنة التجارية الجزء المتداول من المبلغ المُستحق الدفع إلى دائرة الأراضي والأملاك البالغ قيمته ١٢٢,٠ مليون درهم إماراتي (إيضاح رقم ١١-٣).

٢٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى (تابع)

تشمل المستحقات والذمم الدائنة الأخرى ما يلي:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
مخصصات واستحقاقات مقابل أعمال المقاولات	٣,٢٤٨	٢,٤٩٢
مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين	٢٢,١٦٣	٣٢,٣٣٨
ضريبة القيمة المُضافة مُستحقة الدفع واستحقاقات أخرى	٣٥,٠٩٣	٢٩,٤١٧
مخصصات واستحقاقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين	٤,٨٠٧	٥٨,٩٨٧
	٦٥,٣١١	١٢٣,٢٣٤

تم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣١ عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى.

٢٨ سحوبات مصرفية على المكشوف

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
سحوبات مصرفية على المكشوف	٢٦,١٠١	٤١,٥٨٩

شروط وأحكام هامة

تم الحصول على السحب على المكشوف من بنوك محلية وأجنبية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة، والتي تحمل فائدة بأسعار تجارية.

الضمانات

إن سحوبات مصرفية على المكشوف مضمونة بالضمانات التالية:

- الضمانات المشتركة والمتعددة من المجموعة.
- التنازل عن عقود معينة وذمم المحتجزات المدينة.

يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٣١ للاطلاع على مزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة.

٢٩ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المُحتملة

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
الشركة وشركاتها التابعة		
الارتباطات:		
ارتباطات رأسمالية	١,٨٦٥	-
خطابات ضمان	٣٦,٩٣٠	٢٧,٩٠١

الالتزامات المحتملة

هناك بعض المطالبات والالتزامات المحتملة التي تنشأ في سياق الأعمال الاعتيادية، ويقوم مجلس الإدارة بمراجعتها بصورة دورية وعند صدور أي شكاوى و/أو مطالبات، ويتم التعامل مع كل حالة حسب قدرها وشروط العقد ذي الصلة.

٣٠ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على أربعة قطاعات أعمال رئيسية، وهي إدارة العقارات وأعمال المقاولات، وأنشطة استثمارية ومبيعات البضائع والخدمات. فيما يلي تفاصيل إيرادات القطاعات ونتائجها وأصولها والتزاماتها:

٣٠ التقارير عن القطاعات (تابع)

	العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٠٢٤					
إيرادات القطاع	٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٥٢٨,٧٥٢
تكاليف مباشرة	(١٧,٤٢٠)	(٣١,٣٥٥)	(٣٧٧,٣٤٣)	-	(٤٢٦,١١٨)
إجمالي الأرباح	٢٩,٨٩٢	(٥,٧٤٩)	٧٨,٤٩١	-	١٠٢,٦٣٤
مصروفات إدارية وعمومية	(٩٦,٨٩٤)	(٦,٤١٢)	(٤٢,٥٨٨)	-	(١٤٥,٨٩٤)
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٣,٢٥٣	٩,٧٧٨	١٢,٥١٠	١,٠٩٣	٤٦,٦٣٤
أرباح من بيع استثمارات عقارية	١٥٨,٤٧٢	-	-	-	١٥٨,٤٧٢
أرباح/(خسائر) تشغيلية	١١٤,٧٢٣	(٢,٣٨٣)	٤٨,٤١٣	١,٠٩٣	١٦١,٨٤٦
أرباح من تقييم العقارات، بالصافي	١٦٤,٣٨٠	-	١,٩٧٠	-	١٦٦,٣٥٠
الحصة من نتائج شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية	-	-	-	(١٠,٧٧١)	(١٠,٧٧١)
إيرادات أخرى	٣,٧١٤	-	-	١٤,٣٩٥	١٨,١٠٩
إيرادات التمويل	٢٧٥	-	-	-	٢٧٥
تكاليف التمويل	(١٨,٨٥٨)	-	(١٢,٨٠١)	-	(٣١,٦٥٩)
ضريبة الشركات	(٢١,٤٠٧)	(٢)	(٥,٧٠٥)	(١,٣٩٧)	(٢٨,٥١١)
أرباح/(خسائر) السنة	٢٤٢,٨٢٧	(٢,٣٨٥)	٣١,٨٧٧	٣,٣٢٠	٢٧٥,٦٣٩
نفقات رأسمالية	١٤,٥٣٠	٥٦٤	٢٢,٢٥٠	-	٣٧,٣٤٤
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٢,٧٤٣	١٩٠	٨,٤٧٨	-	١١,٤١١
استهلاك أصول حق الاستخدام	١,٢٣٩	-	٩٥٠	-	٢,١٨٩
أصول القطاع	٣,٣٣٧,٢٨٨	٣٦,٨٨٥	١,٠٣١,٩٠٦	٣٧٧	٤,٤٠٦,٤٥٦
استثمارات في شركات زميلة	-	-	-	٩,١٤٣	٩,١٤٣
إجمالي الأصول	٣,٣٣٧,٢٨٨	٣٦,٨٨٥	١,٠٣١,٩٠٦	٩,٥٢٠	٤,٤١٥,٥٩٩
التزامات القطاع	٣٤٤,٦٦٧	٣٦,١١٢	٢٤٨,٧٠١	٥٩٥,٣٢٩	١,٢٢٤,٨٠٩
٢٠٢٣					
إيرادات القطاع	٤١,٨٣٦	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	-	٥٠٨,٠٠٩
تكاليف مباشرة	(٢٢,١٠٨)	(٣٤,٣٦٧)	(٣٤٧,٨٥١)	-	(٤٠٤,٣٢٦)
إجمالي الأرباح	١٩,٧٢٨	٩,١٩٠	٧٤,٧٦٥	-	١٠٣,٦٨٣
مصروفات إدارية وعمومية	(٥٦,٣٢٣)	(٨,٢٤٥)	(٣٨,٦٣٢)	(١٥)	(١٠٣,٢١٥)
إيرادات تشغيلية أخرى	١٤,٠٨٧	١,٦١٧	١٤,٩٥٥	-	٣٠,٦٥٩
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٧٠,٤١٦	-	-	-	٧٠,٤١٦
أرباح/(خسائر) تشغيلية	٤٧,٩٠٨	٢,٥٦٢	٥١,٠٨٨	(١٥)	١٠١,٥٤٣
أرباح من تقييم العقارات، بالصافي	٥٠٥,٨٨٠	-	-	-	٥٠٥,٨٨٠
الحصة من نتائج شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية	-	-	-	(٥٩,٤١٣)	(٥٩,٤١٣)
إيرادات أخرى	٣٩٢,٧٤٢	-	-	٩,٢٢٢	٤٠١,٩٦٤
إيرادات التمويل	١,٧١٦	-	-	-	١,٧١٦
تكاليف التمويل	(٩٩,٤٨٨)	-	(١٤,٥٨٥)	-	(١١٤,٠٧٣)
ضريبة الشركات	-	-	-	-	-
أرباح/(خسائر) السنة	٨٤٨,٧٥٨	٢,٥٦٢	٣٦,٥٠٣	(٥٠,٢٠٦)	٨٣٧,٦١٧
نفقات رأسمالية	٢,٥٢٠	٧١	١٦,٥٨٧	-	١٩,١٧٨
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	-	١٥٩	٧,٠٠٠	-	٧,١٥٩
استهلاك أصول حق الاستخدام	١,٤٢٧	-	٥٦٠	-	١,٩٨٧
أصول القطاع	٤,١٠٤,٠٥٤	٤٧,٢٠٨	٦٠٨,٢٨٣	٢٩٣	٤,٧٥٩,٨٣٨
استثمارات في شركات زميلة	-	-	-	١٩,٩١٤	١٩,٩١٤
إجمالي الأصول	٤,١٠٤,٠٥٤	٤٧,٢٠٨	٦٠٨,٢٨٣	٢٠,٢٠٧	٤,٧٧٩,٧٥٢
التزامات القطاع	١,٥٩٢,٤١٣	٤٠,٧٥٩	٣٠٨,٩٦٧	٤٢,٦٣٧	١,٩٨٤,٧٧٦

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على ذمم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذمم مدينة تجارية وأخرى والنقد لدى البنوك. وتتضمن التزامات المجموعة المالية ذمم دائنة تجارية وأخرى والتزامات عقود الإيجار وقروض مصرفية قصيرة الأجل وأخرى طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية الخاصة بالأصول والالتزامات المالية في الإيضاح رقم ٣.

يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول والالتزامات المالية والقيمة العادلة لكل منها عن السنوات الحالية والمقارنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاحات	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
الأصول المالية				
ذمم مدينة غير متداولة	١٥	-	٢٨,٣٤٧	٢٨,٣٤٧
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٤	٩٦٥	-	٩٦٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٧	-	٦٨٥,٥٧٧	٦٨٥,٥٧٧
النقد في الصندوق ولدى البنوك	١٩	-	١٨١,٢١٣	١٨١,٢١٣
الإجمالي		٩٦٥	٨٩٥,١٣٧	٨٩٦,١٠٢
الالتزامات المالية				
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٧	-	٣٢٧,٨٨٧	٣٢٧,٨٨٧
سحوبات مصرفية على المكشوف	٢٨	-	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١
قروض مصرفية	٢٤	-	٥٧٥,٠٣٢	٥٧٥,٠٣٢
التزامات الإيجار	١٠	-	١٤,٧٣٩	١٤,٧٣٩
الإجمالي		-	٩٤٣,٧٥٩	٩٤٣,٧٥٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاحات	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
الأصول المالية				
ذمم مدينة غير متداولة	١٥	-	١١,٥٧٥	١١,٥٧٥
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٤	٦٩٩	-	٦٩٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٧	-	٣٩٣,٣٥٠	٣٩٣,٣٥٠
النقد في الصندوق ولدى البنوك	١٩	-	٧٨,٣٠٥	٧٨,٣٠٥
الإجمالي		٦٩٩	٤٨٣,٢٣٠	٤٨٣,٩٢٩
الالتزامات المالية				
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٧	-	٤١٣,٨٠٧	٤١٣,٨٠٧
سحوبات مصرفية على المكشوف	٢٨	-	٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩
قروض مصرفية	٢٤	-	١,٢٠٧,٨٦٥	١,٢٠٧,٨٦٥
التزامات الإيجار	١٠	-	١١,٢٢٤	١١,٢٢٤
الإجمالي		-	١,٦٧٤,٤٨٥	١,٦٧٤,٤٨٥

مخاطر العملات الأجنبية

إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بتسهيلات بنكية مقومة بالجنيه المصري. سيؤدي ارتفاع قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم الإماراتي إلى تأثير سلبي قدره ١,٣ مليون درهم إماراتي على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية، بينما تخفيض قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم الإماراتي سيكون له تأثير عكسي.

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

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

	إيضاحات	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
ذمم مدينة غير متداولة (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح أدناه)	١٥	٢٨,٣٤٧	١١,٥٧٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح أدناه)	١٧	٦٨٥,٥٧٧	٣٩٣,٣٥٠
النقد لدى البنوك	١٩	١٤٨,٧٢١	٧٧,٢٥١
		٨٦٢,٦٤٥	٤٨٢,١٧٦

خسائر انخفاض القيمة

وفيما يلي معلومات حول تعرُّض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة لديها باستخدام مصفوفة المخصصات:

	الذمم المدينة التجارية والأخرى						
			المتأخرة في السداد				
	دفعات مُقدَّمة للمقاولين	ذمم المُحتجزات المدينة	ذمم مدينة من مبيعات العقارات حالية	من ١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٪٩٤,٢٩	٪٣٦,٢١	٪٠,٠٠	٪٠,٠٢	٪١,٩١	٪٦,٣٤	٪٢٤,٨٨
القيمة الإجمالية	٩٨,٣١٧	١٧,١٨١	٤١٨,١٤٠	٨٨,٢٩٦	٣٥,٤١٠	٣١,١٥٥	٨٢١,٩٢٧
خسائر الائتمان المتوقعة	٩٢,٧٠٣	٦,٢٢١	-	١٤	٦٧٨	١,٩٧٦	٢٠٤,٤٨٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٪٩٧,٣٢	٪٥٠,١١	٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٤,٦٦	٪٣٢,١٢	٪٢٧,٥٣
القيمة الإجمالية	٩٣,٠٩١	١٤,٣٨٦	١٠٠,١٦٧	٨٨,٢٨٩	٨٦,٤٥٤	٢٨,٣٦٧	٥٣٤,٤٦٧
خسائر الائتمان المتوقعة	٩٠,٥٩٢	٧,٢٠٩	-	-	٤,٠٣١	٩,١١٢	٢٠٠,٥٩٤

فيما يلي الحركة في مُخصص خسائر الائتمان المُتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمُحتجزات المدينة والدفعات المُقدَّمة إلى المقاولين خلال السنة:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٢٠٠,٥٩٤	٢٠٧,٨٨٤
المخصص المرصود للسنة (إيضاح رقم ٦)	١٦,١٥٠	٤,٢٥٢
مبالغ مشطوبة	(١٢,٢٦٤)	(١١,٥٤٢)
في ٣١ ديسمبر (إيضاح رقم ١٧-١)	٢٠٤,٤٨٠	٢٠٠,٥٩٤

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة وتأثير اتفاقيات التسوية في تاريخ التقرير:

	إيضاحات	القيمة الدفترية ألف درهم إماراتي	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم إماراتي	تحت الطلب ألف درهم إماراتي	أقل من سنة ألف درهم إماراتي	من سنة إلى خمس سنوات ألف درهم إماراتي	أكثر من خمس سنوات ألف درهم إماراتي
الالتزامات المالية							
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤							
الأدوات المالية غير المشتقة							
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٧	٣٢٧,٨٨٧	٣٢٧,٨٨٧	-	٣٢٧,٨٨٧	-	-
سحوبات مصرفية على المكشوف	٢٨	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	-	-	-
قروض مصرفية	٢٤	٥٧٥,٠٣٢	٦٢٦,٤٣٧	١١,٣١٢	٤٠٣,١٥٥	١٦٩,٢٩٥	٤٢,٦٧٥
التزامات الإيجار	١٠	١٤,٧٣٩	١٩,٢٧٤	-	٢,٩٥٧	١٠,٨٥٧	٥,٤٦٠
الإجمالي		**٩٤٣,٧٥٩**	**٩٩٩,٦٩٩**	**٣٧,٤١٣**	**٧٣٣,٩٩٩**	**١٨٠,١٥٢**	**٤٨,١٣٥**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
الأدوات المالية غير المشتقة							
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٧	٣٠٣,٠٣٥	٣٠٣,٠٣٥	-	٣٠٣,٠٣٥	-	-
سحوبات مصرفية على المكشوف	٢٨	٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	-	-	-
قروض مصرفية	٢٤	١,٢٠٧,٨٦٥	١,٣٥١,١٤١	١٢,٣٤٥	٩١٨,٨٧٦	٢٢٧,٩٨٤	١٩٢,٦٢٦
التزامات الإيجار	١٠	١١,٢٢٤	١٢,٤٩٦	-	٢,٩١٨	٧,٧٧٨	١,٨٠٠
الإجمالي		١,٥٦٣,٧١٣	١,٧٠٨,٢٦١	٥٣,٩٣٤	١,٢٢٤,٨٢٩	٢٣٥,٧٦٢	١٩٤,٤٢٦

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل (يُرجى الرجوع إلى الإيضاحات رقم ٢٤ و ٢٨) التي تحمل أسعار فائدة متغيرة.

في تاريخ التقرير، كان بيان أسعار الفائدة على الالتزامات المالية للمجموعة والتي تحمل فائدة متغيرة على النحو التالي:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ٢٨)	٣٦,١٠١	٤١,٥٨٩
قروض مصرفية (إيضاح رقم ٢٤).	٥٧٥,٠٣٢	١,٢٠٧,٨٦٥
	٦٠١,١٣٣	١,٢٤٩,٤٥٤

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

إن تغير أسعار الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد/(ينقص) من حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بمقدار المبالغ الموضحة أدناه. يستثنى من هذا التحليل الوارد أدناه الفائدة المرسملة، وبافتراض أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم إماراتي	نقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
أدوات مالية ذات معدل متغير	**(٦,٠١١)**	٦,٠١١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
أدوات مالية ذات معدل متغير	(١٢,٤٩٥)	١٢,٤٩٥

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يقدم الجدول أدناه تحليلاً للأدوات المالية المسجّلة بالقيمة العادلة، حسب طريقة التقييم. تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير مُعدَّلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متطابقة؛
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو للالتزام، سواء مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المشتقة من الأسعار)؛
- المستوى ٣: مدخلات خاصة بالأصل أو الالتزام لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

لدى المجموعة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم بيانها بالقيمة العادلة. يرجى الرجوع أيضاً إلى الإيضاح رقم ١٤.

	المستوى ١ ألف درهم إماراتي	**المستوى ٣ ألف درهم إماراتي**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	٩٦٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	٦٩٩

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأدوات المالية (تابع)

هذا ولم تكن هناك أي إعادة تصنيف بين مستويات التقييم خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣٢ مصروف ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة

للفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
ضريبة الدخل الحالية	
مصروف ضريبة الدخل الحالية	١٢,٣٢٣
الضريبة المؤجلة	
متعلقة بحدوث الفروق المؤقتة وعكسها	١٦,١٨٨
مصروف ضريبة الدخل المُسجَّل في بيان الأرباح والخسائر الموحد	٢٨,٥١١
متعلقة بحدوث الفروق المؤقتة وعكسها في بيان الدخل الشامل الآخر	١١,٨٨٥
مصروف ضريبة الدخل المُسجَّل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر الموحد	٤٠,٣٩٦

تسوية معدل الضريبة الفعلي:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
الأرباح المحاسبية قبل خصم ضريبة الدخل	٣٠٤,١٥٠
تعديلات متعلقة الدخل الخاضع للضريبة بمعدل ٠٪	(١,١٢٥)
أرباح غير مُحققة	(١٧٩,٨٦٧)
الحصة من نتائج الشركات المُستثمر فيها مُحتسبة وفقاً لحقوق الملكية	١٠,٧٧١
مصروفات غير خاضعة لاستقطاع ضريبي لأغراض ضريبية	٢,٩٨٩
أرباح خاضعة للضريبة	١٣٦,٩١٨
بمعدل ضريبة الدخل الفعلي بنسبة ٩٪	١٢,٣٢٣

وفقاً بقانون ضريبة الشركات بدولة الإمارات العربية المتحدة، فإن جزء الدخل الخاضع للضريبة للشخص الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ما قيمته ٣٧٥,٠٠٠ يخضع لضريبة الشركات بمعدل (٠٪) صفر بالمئة.

تتألف التزامات الضريبة المؤجلة من الفوق المؤقتة التالية:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
تسوية التزامات ضريبة الدخل المؤجلة، بالصافي	
أرباح العملات الأجنبية - غير المُحققة	١٥,٤٨٨
أرباح إعادة التقييم - غير المُحققة	١٦٤,٣٨٠
أرباح إعادة التقييم في بيان الدخل الشامل الآخر - غير المُحققة	١٣٢,٠٥٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١١,٩٢٧
بمعدل ضريبة الدخل الفعلي بنسبة ٩٪	٢٨,٠٧٣

فيما يلي إجمالي الحركة في التزامات ضريبة الدخل المؤجلة:

	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير ٢٠٢٤	-
مصروف الضريبة المُعترف به خلال السنة	٢٨,٠٧٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٨,٠٧٣

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة

تضع المجموعة التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المُدرجة للأصول والالتزامات 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:

تضع المجموعة التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المُدرجة للأصول والالتزامات 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

قامت الإدارة، عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بوضع الأحكام التالية، والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المُعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

افتراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ما قيمته ١,٨٦٩,٥ مليون درهم إماراتي على رأس مال مصدر قدره ٤,٢٩٠ مليون درهم إماراتي، وهكذا فهي لا تتجاوز ما نسبته ٤٣,٦٪ من رأس المال المُصدر. حققت المجموعة إجمالي أرباح بلغت ١٠٢,٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٠٣,٦ مليون درهم إماراتي)، وصافي أرباح بقيمة ٢٧٥,٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٨٣٧,٦ مليون درهم إماراتي).

هذا وقد أعدت إدارة المجموعة خطة استراتيجية قصيرة ومتوسطة الأجل تستند إلى رؤية طويلة الأمد لفترة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ صدور هذه البيانات المالية الموحدة وثمة احتمال كبير بأن المجموعة يتوفر لديها الموارد الكافية التي تدعم استمرار أعمالها في المستقبل المنظور.

إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

طبّقت المجموعة الأحكام التالية والتي تؤثر بشكل كبير على تحديد قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء:

مراعاة عنصر التمويل الجوهري في العقد

تشتمل مبيعات المجموعة للعقارات على اثنين من خيارات السداد من جانب العميل، أي سداد سعر المعاملة وقت توقيع العقد وعند تسليم العقار أو السداد وفقاً لخطة أقساط مؤجلة. خلصت المجموعة إلى هناك عنصر تمويل جوهري لتلك العقود التي يختار فيها العميل الدفع في صورة أقساط وذلك نظراً لطول الفترة الزمنية بين سداد المبلغ المستحق من العميل وتاريخ التسليم.

عند تحديد الفائدة التي يتعين تطبيقها على المبلغ المُقابل، خلصت المجموعة إلى أن سعر الفائدة الوارد ضمنياً في العقد مناسب (أي سعر الفائدة الذي يُخفِّض سعر البيع النقدي للعقار إلى المبلغ المدفوع مُقدماً أو عند التسليم)، لأن ذلك يتناسب مع السعر الذي سينعكس في معاملة التمويل المُنفصلة بين المجموعة وعملاؤها عند بدء العقد.

تحديد توقيت استيفاء الإيرادات الناتجة من أعمال المقاولات

خلصت المجموعة إلى أنه يتعين الاعتراف بالإيرادات الناتجة من الأنشطة التعاقدية على مدى فترة زمنية وذلك بسبب حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المُقدَّمة من جانب المجموعة. إن حقيقة أن كياناً آخر لن يكون بحاجة إلى إعادة أداء الخدمات المُقدَّمة من قبل المجموعة حتى الآن بموجب العقد يُشير إلى أن حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المترتبة على أداء المجموعة وقت أدائها.

وقد خلصت المجموعة إلى أن أسلوب المخرجات لتحديد نسبة الانجاز يعد الأنسب لتقييم التقدم في أنشطة عقود المقاولات، إذ يعتمد هذا الأسلوب على القياس المباشر لقيمة ما تمّ تقديمه من سلع وخدمات للعميل حتى تاريخه، مقارنةً بما تبقى من سلع وخدمات مُتعهد بها بموجب العقد. كما تعتمد المجموعة في الاعتراف بالإيرادات على القياسات المباشرة لقيمة ما تمّ تقديمه للعميل (مثل، إجراء مسح للأعمال المنجزة حتى تاريخه، الوحدات المُنتجة أو المُسلَّمة، أو مراحل العقد) وذلك نسبةً إلى إجمالي قيمة السلع والخدمات المُتعهد بها بموجب العقد.

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التأثير الجوهري على شركة زميلة

خلصت المجموعة إلى أن لها تأثيرًا كبيرًا على شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م، وهي شركة زميلة. تمتلك المجموعة حصة ملكية نسبتها ٣٠٪ في الشركة الزميلة وهي مُتمثلة في مجلس إدارتها. ومع ذلك، من خلال مشاركتها في عملية اتخاذ القرار في مجلس إدارة الشركة الزميلة، رأت المجموعة أنه تم تحقيق تأثير كبير.

تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية توجد في محفظة عقاراتها الاستثمارية. استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الترتيبات، رأت المجموعة أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري ولا تبلغ القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار للقيمة العادلة الفعلية الكلية للعقار التجاري، وقدرت المجموعة كذلك أنها تحتفظ بشكل كبير بجميع مخاطر ومزايا ملكية هذه العقارات، وبالتالي يتم التعامل مع عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلي.

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود ذات خيارات التجديد أو الإنهاء - المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء، بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سوف تتم ممارسته، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد أنه لن تتم ممارسته.

كما يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تنطوي على خيارات التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة الأحكام عند 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 تكون حافزاً اقتصادياً لممارسة التجديد أو الإنهاء، وبعد تاريخ بدء العقد، تُعيد المجموعة تقييم مدة عقود الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغيُّر في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها عند ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء من عدمه (على سبيل المثال، بناء تحسينات كبيرة على العقارات المستأجرة أو تعديلات مُخصصة كبيرة على الأصل المؤجر).

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

التقديرات والافتراضات

يتم فيما يلي وصف الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم اليقين في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر جوهرية يترتب عليها تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية: تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة.

على الرغم من الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية، إلا أنها قد تتغير بسبب التغيرات في السوق أو الظروف التي تنتج خارج سيطرة المجموعة. يتم عرض تلك التعديلات في الافتراضات في حالة حدوثها.

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

مخصص نفقات الضمان

يتم الاعتراف بمخصصات نفقات الضمان عند اتمام العقود وتسليمها للعميل وتخضع لفترة الضمان. يستند المخصص إلى بيانات الضمان السابقة وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة

تراجع المجموعة الممتلكات، والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة لديها بهدف تقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك ما يشير إلى انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر، تضع المجموعة أحكامًا حول ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الأصول غير الملموسة. وفقًا لذلك، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عند وجود حدث أو حالة خسائر محددة والتي، بناءً على الخبرة السابقة، تُعتبر دليلاً على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات، الآلات والمعدات أو الأصول غير الملموسة.

خسائر انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للبيع لتقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات فيما يتعلق بالعقارات غير المباعة كما في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من إجمالي التكاليف المتوقعة عند الإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة في حال وجود حدث أو حالة خسائر محددة لتخفيض تكلفة تطوير العقارات إلى صافي قيمتها القابلة للتحقيق.

العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة ومخصص الاستهلاك المتعلق بالممتلكات والآلات والمعدات لديها على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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.

إعادة تقييم الممتلكات والآلات والمعدات والاستثمارات العقارية

تُسجّل المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للاستثمارات العقارية، 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 الأراضي ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣، للاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ للأراضي ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليلات الحساسية مبينة في الإيضاحات ذات الصلة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

مخصص المخزون المتقادم

تُراجع المجموعة مخزونها لتقييم الخسائر الناتجة عن التقادم بشكل منتظم. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بمخصص التقادم في الأرباح أو الخسائر، تتخذ المجموعة أحكامًا بشأن ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود أي قابلية بيع مستقبلية للمنتج وصافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المنتج. وبناءً عليه، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقق أقل من التكلفة بناءً على أفضل التقديرات من قبل الإدارة. يعتمد مخصص المخزون المتقادم على تقادم وحركة المخزون السابقة.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة التجارية. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء التي تنطوي على سمات خسائر مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه).

تستند مصفوفة المخصصات بشكل مبدئي إلى معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها لدى المجموعة. تستخدم المجموعة مصفوفة لتعديل أنماط خسائر الائتمان السابقة في ضوء المعلومات الاستشرافية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التي تمت ملاحظتها سابقاً ويتم تحليل التغيرات في التقديرات الاستشرافية.

إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التي تمت ملاحظتها سابقاً والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة خسائر الائتمان المتوقعة حساسة تجاه التغيرات في الظروف والحالات الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المقدرة دليلاً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. ترد المعلومات ذات الصلة بخسائر الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣١.

المبلغ المخصص مقابل المطالبات والالتزامات المُحتملة

تقوم إدارة المجموعة على أساس منتظم بإجراء تقييم مُفصّل لكل مطالبة والالتزامات المُحتملة التي تنشأ في سياق الأعمال الاعتيادية، وبالتالي تقوم بإجراء تقييم للمخصص المطلوب لتسويتها. وتستند هذه التقييمات المُفصلة إلى الخبرة السابقة لإدارة المجموعة في تسوية مثل هذه المطالبات والالتزامات المحتملة بشروط تجارية، بترجيح النتائج المُحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. وفي حال اختلاف التقديرات بشكل كبير، سيُحتسب التغير عندئذ كتغير في التقدير، مما سيكون له تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة في المُستقبل.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تُحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، وبالتالي، فإنها تعتمد على استخدام معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. يتمثل معدل الاقتراض الإضافي في معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض الأموال اللازمة، على مدى فترة مماثلة، وبضمان مماثل، للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصول حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وعليه، فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يجب على المجموعة أن تدفعه، وهو الأمر الذي يتطلب تقديرًا في حالة عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويلية) أو عندما تكون هناك حاجة إلى تعديلها لتعكس أحكام وشروط عقود الإيجار.

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

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعملية بيع العقارات

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها المُبرمة مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات لتحديد ما إذا كانت تستوفي التزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد وذلك من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى عقود البيع والشراء الحالية المُبرمة مع العملاء والأحكام والقوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم أصول عقارية إلى العملاء، ويترتب على المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل، ويتلقى العميل المنافع المترتبة على أداء المجموعة ويستهلكها عندما تُحوّل إليه السيطرة على الأصل، وبالتالي، يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه العقود في وقت زمني محدد عند تسليم العقار إلى العميل.

قدّرت الإدارة أيضاً، في تلك العقود، أن تحويل الملكية القانونية للعقار لا يعدّ معياراً للوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعملية البيع.

٣٤ أرقام المقارنة

إعادة التصنيف

تمت إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما اقتضت الضرورة، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة، ومع ذلك لم يترتب عليها أي تأثير على أرباح المجموعة أو صافي أصولها أو حقوق ملكيتها المُسجّلة سابقاً.

إمسح الرمز

UP Profile

تكايا
UNION PROPERTIES
Takaya

Takaya Registration

SERVEU

DUBAI AUTODROME

THE FITOUT

EDACOM

GMAMCO

UPTOWN MIRDIFF

الاتحاد العقـــارية
Union Properties

تقرير الحوكمة البيئية والمجتمع وحوكمة الشركات (ESG)

لعام ٢٠٢٤
السنة المالية



قائمة المحتويات

رسالة الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، المهندس عامر خانصاحب ٧٦
ملخص تنفيذي ٧٧
إشراف مجلس الإدارة ٧٨
قيم الشركة ٧٩
نظرة عامة على الشركة ٨٠
شعبنا وثقافتنا ٨١
الهيكل التنظيمي للشركة ٨٢
عملياتنا ٨٣
لمحة عن شركة الاتحاد العقارية ٨٤
أصحاب المصلحة ٨٥
مبادئ وأهداف البيئة والمجتمع والحوكمة ٨٦
تركيزنا ٨٧
رحلتنا ٨٨
البيئة ٩٠
المواد المستدامة والمشتريات ٩٥
تنفيذ العمليات غير الورقية ٩٦
التشجير الحضري ٩٦
المشتل المستدام ٩٧
إدارة النفايات وإعادة التدوير ٩٧
المبادرات الخاصة بالشركة ٩٨
المجال الاجتماعي ١٠١
العوامل الرئيسية لعام ٢٠٢٤ ١١٢
المبادرات الخاصة بالشركة ١١٢
جوائز وتكريمات الشركة ١١٤
الحوكمة ١٢١
الصحة والسلامة ١٢٣
السجل القانوني ١٢٦
إدارة المخاطر ١٢٧
المبادرات الرقمية / تكنولوجيا المعلومات والأمن السيبراني ١٢٨
مشاريع ٢٠٢٥ ١٣٠
شهادات البيئة والمجتمع والحوكمة ١٣٠
مبادرة زراعة الأشجار المحلية ١٣٠
تنفيذ آلات التغطية المستدامة للمناظر الطبيعية ١٣٠
مبادرة إدارة النفايات الخضراء ١٣١
مبادرة غابات المانغروف ١٣١
مبادرة الصحة والسلامة والبيئة للمجموعة ١٣١
المرفق ١٧٠
إختصاصات لجنة التدقيق والمهام الموكلة إليها ١٧٠
اجتماعات اللجنة وتشكيلها ١٧١
الأنشطة الرئيسية التي قامت بها لجنة التدقيق خلال العام ٢٠٢٤ ١٧١
العلاقة بين المدقق الخارجي ولجنة التدقيق ١٧٣


THE RITZ-CARLTON

رسالة الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، المهندس عامر خانصاحب

كان عـام ٢٠٢٤ عامًا محوريًا بالنسـبة لشركـة الاتحـاد العقاريـة والشركات التابعـة لهـا، حيـث تمكنـا مـن تجـاوز التحديـات المتراكمـة ورسـم مسـار جديـد للنمـو. خضنـا عمليـة تفـكير داخلي معمّـق لتحديـد رؤيتنـا المسـتقبلية، ويسـعدني أن أشـهد توافـق جميـع مسـتويات المنظمـة على القيـم الأخلاقيـة الأساسـية التـي نرغـب في أن تعكـس طريقـة عملنـا وتأثيرنا على البيئة المحيطة بنا.

يمكـن ملاحظـة نتيجـة هـذا التفـكير في تصميـم مشـاريعنا الجديـدة. حيـث ندمـج المواصفـات عاليـة المعـايير، مـع الاسـتفادة مـن أحـدث الابتـكارات، لتقليـل اسـتهلاك المرافـق في مبانينـا، ودعـم جهـود الاسـتدامة في الصناعـات الأخـرى، مثـل تمـكين شـواحن السـيارات الكهربائيـة في مواقـف السـيارات الخاصـة بمشـاريعنا. كما أن تصاميـم المشـاريع تعطـي الأولويـة لتمـكين سـكانها مـن تحقيـق طموحاتهـم في العيـش بطريقـة صحيـة ومنتجـة. مـع المضي قدمًـا، سيسـتمر نهجنـا في التطويـر المسـتقبلي في التركيـز على اسـتخدام أحـدث التقنيـات والابتـكارات للتـأثير الإيجـابي على البيئـة وتعزيز رفاهية المجتمع.

مـن خلال النظـر إلى الداخـل، نسـتمر في تقييـم عملياتنـا الداخليـة، باحـثين عـن فـرص لتحـسين الحوكمـة وتجربـة العـملاء. كما نفخـر بتعزيـز بيئـة عمـل تقـدر التنـوع والشـمولية والعدالـة، مـدركين أن هـذه الركائـز هـي عوامـل أساسـية للابتـكار والتطوير.

تمضي الاتحـاد العقاريـة والشركات التابعـة لهـا قدمًـا في دمـج هـذه القيـم في اسـتراتيجيات البيئـة والمجتمـع والحوكمـة الخاصـة بنـا، وضمان بقائهـا ركيـزة أساسـية في عملياتنـا وقراراتنـا. رؤيتنـا الاسـتراتيجية لا تقـتصر على تلبيـة توقعات أصحاب المصلحة فحسب، بل تتجاوز ذلك إلى تحقيق الريادة في بناء مستقبل أكثر استدامة وعدالة للجميع.

وتفضلوا بقبول وافر التحية والتقدير

المهندس/ عامر عبد العزيز حسين خانصاحب
الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة



ملخص تنفيذي

تقف الاتحاد العقارية كشركة رائدة في مجال التطوير العقاري المستدام في دبي. ويعد تقريرنا البيئي والاجتماعي والحوكمة لعام ٢٠٢٤ بمثابة شهادة على التزامنا بالإشراف البيئي والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة المثالية.

ونحن نركز على رفع نوعية حياة عملائنا من خلال تقديم ظروف عالية الجودة ومجموعة متنوعة من الخدمات الاستثنائية، كل ذلك مع الالتزام بالمعايير العالمية وأفضل الممارسات. ومن الأمثلة البارزة على توجهنا نحو الاستدامة هو التحسينات المستمرة للبنية التحتية في موتور سيتي وأبتاون مردف، والتي تهدف إلى تعزيز المساحات الخضراء، وتقليل استهلاك الطاقة، وتحسين البنية التحتية للمشاة وركوب الدراجات، وبالتالي المساهمة في تقليل البصمة الكربونية وتجربة معيشية متميزة.

ويعد مشروعنا الأخير الذي تم إطلاقه، تكايا، مثالاً رئيسيًا على تطبيق هذه المبادئ. ويهدف هذا المشروع متعدد الاستخدامات، الذي تبلغ قيمته ١,٦ مليار درهم إماراتي، إلى أن يكون نموذجًا للاستدامة الحضرية ضمن مشهد مدينة دبي موتور سيتي. مشروع تكايا، الذي يضم ٧٨٨ وحدة سكنية وتجارية، يمثل التزامنا بأساليب البناء الصديقة للبيئة واحتياجات الحياة الحضرية الحديثة.

نحن متحمسون لتوسيع جهود الاستدامة لدينا عبر جميع فئات الأصول ومتابعة المبادرات المبتكرة ويتم تحديد رحلتنا من خلال التفاني الثابت في خلق تراث يثري المجتمعات ويساهم بشكل إيجابي في بيئتنا ومجتمعنا.



إشراف مجلس الإدارة

يلعب مجلس الإدارة دورًا محوريًا في وضع المعايير والمبادئ الخاصة بالرقابة الداخلية، حيث يقدم نصائح موضوعية ومستقلة تعزز بيئة رقابية تتماشى مع توقعات المجلس. هذه المنهجية تساهم في رفع كفاءة اللجان الأساسية، بما في ذلك: لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال واللجنة التنفيذية، كما يعمل قسم التدقيق الداخلي بموجب ميثاق معتمد من اللجان المختصة ومجلس الإدارة، مع تركيز دائم على اعتبارات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.



المهندس عامر عبد العزيز حسين خانصاحب

الرئيس التنفيذي
عضو مجلس إدارة تنفيذي



السيد / عبدالوهاب الحلبي

نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد / محمد فردان علي الفردان

رئيس مجلس الادارة



السيد/ سيف السركال

عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبدالرحمن شرف

عضو مجلس الإدارة



السيدة/ عفاف القنطار

عضو مجلس الإدارة



السيد / درويش عبدالله درويش أحمد الكتبي

عضو مجلس الإدارة

قيم الشركة

في قلب شركتنا هناك أربع قيم أساسية. وتشكل هذه القيم بشكل جماعي هويتنا، وتقود قراراتنا، وتلهمنا للسعي المستمر لتحقيق التفوق.

رعاية النمو والالتزام بالرعاية: موظفونا هم قلب منظمتنا. ومن خلال إعطاء الأولوية لرفاهيتهم، وتعزيز النمو، وتوفير مسارات وظيفية هادفة، فإننا نخلق مكان عمل حيث يمكن للأفراد أن يزدهروا، ويبتكروا، ويساهموا في النجاح المستمر لشركتنا.

علاقاتنا: في صميم تفاعلاتنا، النزاهة هي حجر الزاوية لدينا، مما يضمن الصدق والسلوك الأخلاقي. ويعزز التزامنا بالموثوقية الثقة، في حين أن الشفافية في التواصل تعزز الانفتاح والوضوح. ونحن متحدون بالفخر بما نقوم به، ونحن نبني أساسًا للإنجاز الجماعي والتفاني من أجل التميز في مساعينا.

الممارسات الأخلاقية للتأثير الإيجابي: نحن نشارك بنشاط في الممارسات الأخلاقية والمسؤولة التي تؤثر بشكل إيجابي على رفاهية المجتمعات التي نخدمها. ونحن نؤمن بأهمية التصرف بنزاهة وتعزيز التغيير الإيجابي والمساهمة في مجتمع مستدام ومزدهر.

التميز والالتزام: نحن نكرس أنفسنا للحفاظ على معايير عالية، وضمان أن كل مهمة تعكس التزامنا الثابت بالجودة.

الابتكار والتصميم: نحن نشجع الإبداع والمرونة في مواجهة التحديات. ويدفعنا هذا الالتزام إلى استكشاف إمكانيات جديدة وإيجاد حلول مبتكرة.

المهمة:

مهمتنا هي تحقيق الطموحات من خلال تقديم مشاريع متنوعة عالية الجودة، وتعزيز أدائنا من خلال التصميم المتطور والتكنولوجيا والإدارة لخلق فرص استثمارية ديناميكية لتحقيق النمو المستدام في دولة الإمارات العربية المتحدة.

الرؤية:

رؤيتنا هي توفير أفضل الفرص في قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتمكين عملائنا من تحقيق طموحاتهم.



نظرة عامة على الشركة

على مدار أكثر من ثلاثين عامًا، كانت الاتحاد العقارية مساهمًا رئيسيًا في التطور الديناميكي لإمارة دبي. بدأت كشركة رائدة برؤية استشرافية، ونمت لتصبح أحد اللاعبين الأساسيين في تشكيل أفق دبي ومجتمعاتها. فلسفتنا لا تقتصر على البناء فقط، بل تمتد إلى خلق مجتمعات مستدامة وحيوية، حيث تكون جودة الحياة هي الأولوية.

في عام ٢٠٢٤، تطورت هذه الفلسفة لمواكبة التحديات والفرص في عالم سريع التغير. لم نعد نكتفي بتشييد المباني، بل نركز على خلق بيئات مرنة وقادرة على التكيف ومستدامة تتناغم مع الطبيعة المحيطة. أصبح كل مشروع نقوم به انعكاسًا لالتزامنا بالابتكار والاستدامة والتنمية المرتكزة على العملاء.

تميزت مسيرتنا بالنمو الواعي بيئيًا، حيث اعتمدنا التقنيات الخضراء والممارسات المستدامة ليس كخيار، بل كركيزة أساسية لنموذج أعمالنا. يظهر هذا الالتزام بوضوح في كل مشروع نقوم به، حيث يمثل كل واحد منها شهادة على التزامنا بالتنمية المستدامة وبناء مستقبل أفضل.

نحن متحمسون لما يحمله المستقبل من فرص للنمو والابتكار والاستدامة. سنواصل التزامنا ببناء مشاريع لا تقتصر على كونها مبانٍ فقط، بل إرثًا يثري المجتمعات ويساهم إيجابيًا في البيئة والمجتمع.

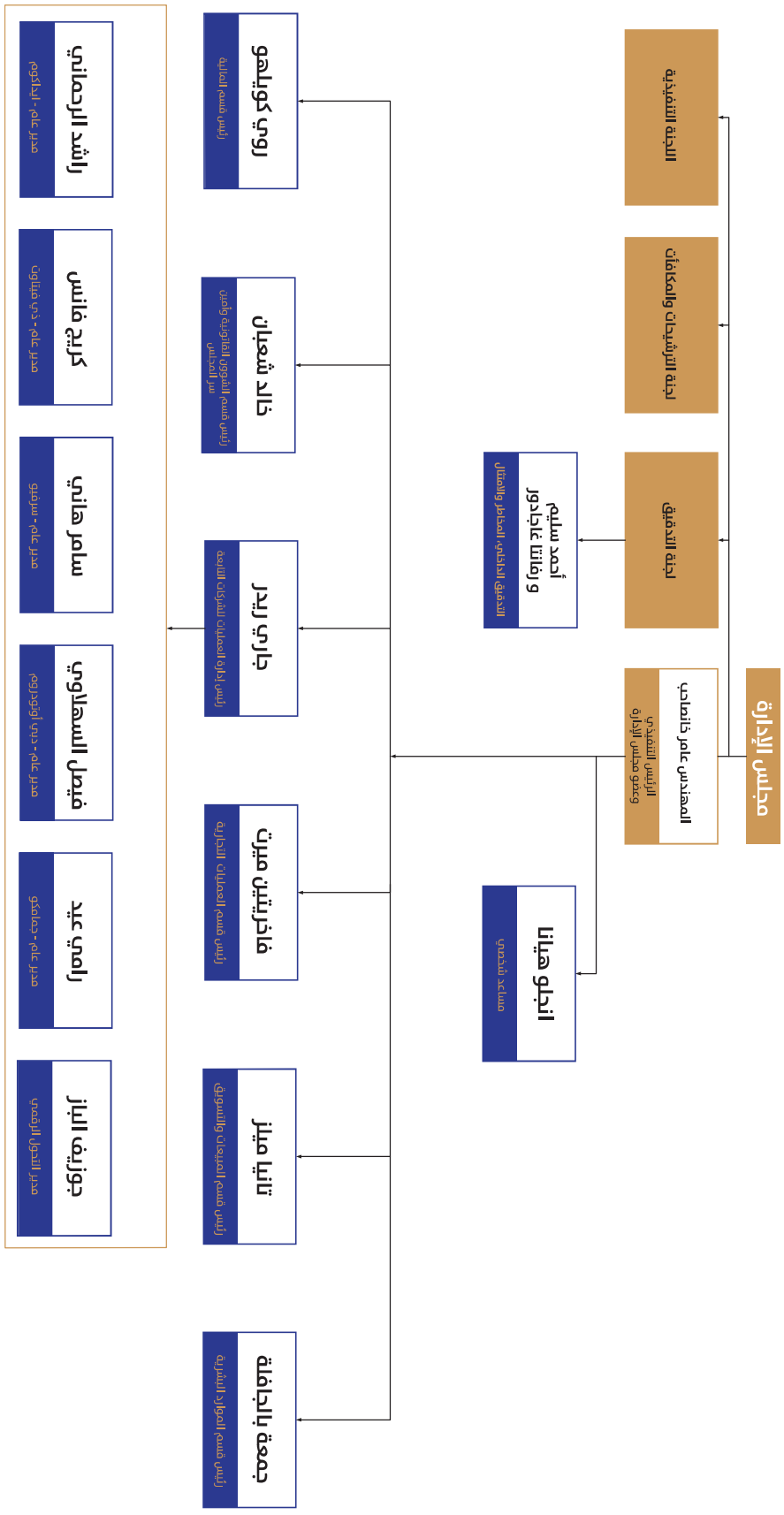


شعبنا وثقافتنا

يجسد فريقنا مجموعة من القيم الأساسية التي تحدد هويتنا كمنظمة. مرتكزة على الثقة، والخبرة، والفخر بالإرث، يزدهر فريقنا المتنوع من خلال الابتكار، والتركيز على المستقبل، والوحدة. الشفافية هي عنصر أساسي في تواصلنا، ويشترك أفراد فريقنا في طموح لا حدود له يدفعنا نحو آفاق جديدة. معًا، تقودنا هذه الصفات نحو النجاح الجماعي ومستقبل مستدام.

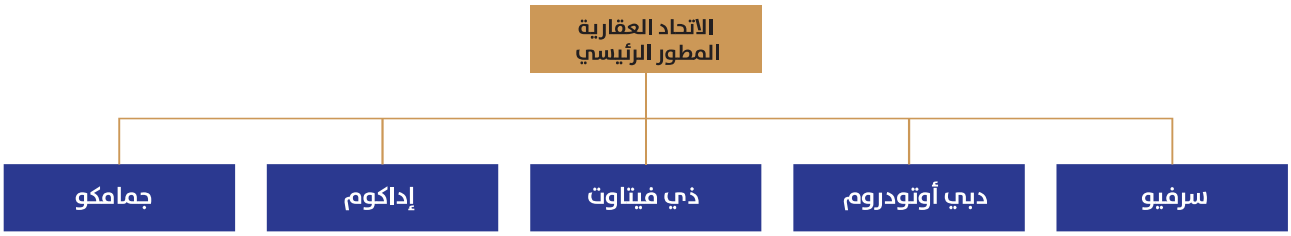


الهيكل التنظيمي للشركة



عمـلياتنـا

بصفتنـا روادًا في دبي ودولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة، نحافـظ على مكانتنـا مـن خلال المشـاريع العقاريـة البـارزة والتميـز التشـغيلي لشركاتنـا التابعـة. تلعـب كل مـن سرفيـو، دبي أوتـودروم، ذي فيتـاوت، إداكـوم، وجمامكـو دورًا أساسيًا في دفع نجاحنا إلى الأمام.





لمحة عن شركة الاتحاد العقارية

في عام ٢٠٢٤، عكست إنجازاتنا البارزة التزامنا الراسخ بمبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، مما يؤكد توجهنا المستدام نحو تحقيق التنمية المتوازنة والمسؤولة.

تركيب أكثر من ٥,٠٠٠ لوح شمسي، مما أدى إلى توليد ٥,٦٣٨,٨٠٤.٣٤ كيلوواط ساعة وتغذية ٤٤٧,٤١٣,٧٥٠ كيلوواط ساعة إلى الشبكة الكهربائية، محققًا توفيرًا في تكاليف الطاقة بقيمة ٩٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي

إطلاق مشروع تكايا في موتور سيتي، الذي يمزج بين الحياة العصرية والهدوء الطبيعي، مما يمثل خطوة بارزة في تشكيل مستقبل العقارات

اختيار الرئيس التنفيذي، المهندس عامر خانصاحب، ضمن قائمة "أفضل ١٠٠ قائد مؤثر في قطاع العقارات لعام ٢٠٢٤" من قبل مجلة فوربس الشرق الأوسط

حققت سرفيو تقدمًا كبيرًا في التحول الرقمي وتقليل استهلاك الورق، مما أدى إلى انخفاض بنسبة ٣٩٪ على الرغم من زيادة الطلب بسبب المشاريع الجديدة

توسيع القوى العاملة إلى ٨,٥٠٦ موظفًا، يمثلون ٤٨ جنسية

تصنيف المهندس عامر خانصاحب في المرتبة ٢٤ ضمن قائمة "أفضل ١٠٠ شخصية في قطاع البناء والتشييد" من قبل أخبار أعمال البناء في الشرق الأوسط

زراعة ٧٧ شجرة نخيل، و٦٢٥ شجرة زينة، و١٥٨ شجرة زيتون، و٢٠,٤٣٩ شجيرة في عدة مواقع في الإمارات

الحصول على جائزة "مطور العقارات للعام" في حفل جوائز ابتكار البناء ٢٠٢٤

إدراج المهندس عامر خانصاحب ضمن قائمة "٣٠ قائدًا عقاريًا يحدثون تحولًا كبيرًا في قطاع العقارات الخليجي"

إتلاف آمن لـ ٣,٧٥٠ كجم من الورق وإعادة تدوير ٢٢,٠٠٠ كجم من خردة المعادن، مما ساهم في تقليل الحاجة إلى المواد الخام، والحفاظ على الطاقة، وخفض انبعاثات الغازات الدفيئة

الفوز بلقب "أكثر الشخصيات تأثيرًا في قطاع العقارات" خلال جوائز العقارات في الإمارات ٢٠٢٤

تحتفظ سرفيو بشهادات الأيزو الأساسية، بما في ذلك أيزو ٩٠٠١، أيزو ١٤٠٠١، أيزو ٤٥٠٠١، أيزو ٤١٠٠١، أيزو ٣٠٤٠١، أيزو ٢٢٣٠١، وأيزو ٥٠٠٠١

تقليل الانبعاثات بنسبة ٢٥٪ مقارنة بعام ٢٠٢٠، أي بمقدار ٣,٩٠٣.٣٤ طن، وتحقيق وفرة تراكمية بحوالي ٥,٣ مليون درهم إماراتي على مدى ٥ سنوات

تكريم الرئيس التنفيذي، المهندس عامر خانصاحب، بجائزة "أفضل رئيس تنفيذي للعام" خلال حفل جوائز الموارد البشرية والشباب في دول مجلس التعاون الخليجي ٢٠٢٤

تحافظ ذي فيتاوت على شهادات أيزو ٩٠٠١، أيزو ١٤٠٠١، وأيزو ٤٥٠٠١، وقد أكملت عمليات المراجعة الخاصة بها دون أي مخالفات، كما تمتلك شهادة FSC التي تؤكد التزامها بمصادر المواد المستدامة

إطلاق تطبيق إداكوم للهواتف المحمولة والويب، لتقديم خدمات إلكترونية مثل تسجيل الدخول/الخروج، بطاقات الدخول، تصاريح العمل، الموافقات على أعمال التجهيز، حجوزات المرافق، والمدفوعات الإلكترونية

تم اختيار مدير الموارد البشرية السيد/ جمعة بلجافلة ضمن قائمة كبار رواد الموارد البشرية لعام ٢٠٢٤، تقديرًا لجهوده في تعزيز مشاركة الموظفين وتحقيق نجاح تنظيمي من خلال مبادرات تركز على الموظفين

حصلت إداكوم على شهادات أيزو ٩٠٠١، أيزو ١٤٠٠١، وأيزو ٤٥٠٠١، مما يعزز التزامها بإدارة الجودة والاستدامة البيئية

تحديث أنظمة الصرف الصحي وتركيب أنظمة سحب المياه وتحسين إدارة مياه الأمطار لمنع الفيضانات وتحسين تدفق المياه

خلال حفل "دليل المجتمعات السكنية" الذي نظمته شرطة دبي، تم تكريم إداكوم وسرفيو لمساهماتهما البارزة في المجتمع، حيث حصلتا على ٨ من أصل ١٠ شهادات تكريم

حصل ستة من موظفي إداكوم على شهادة RERA M100، مما يعكس التزام الشركة المستمر بالتميز في التطوير والتعلم

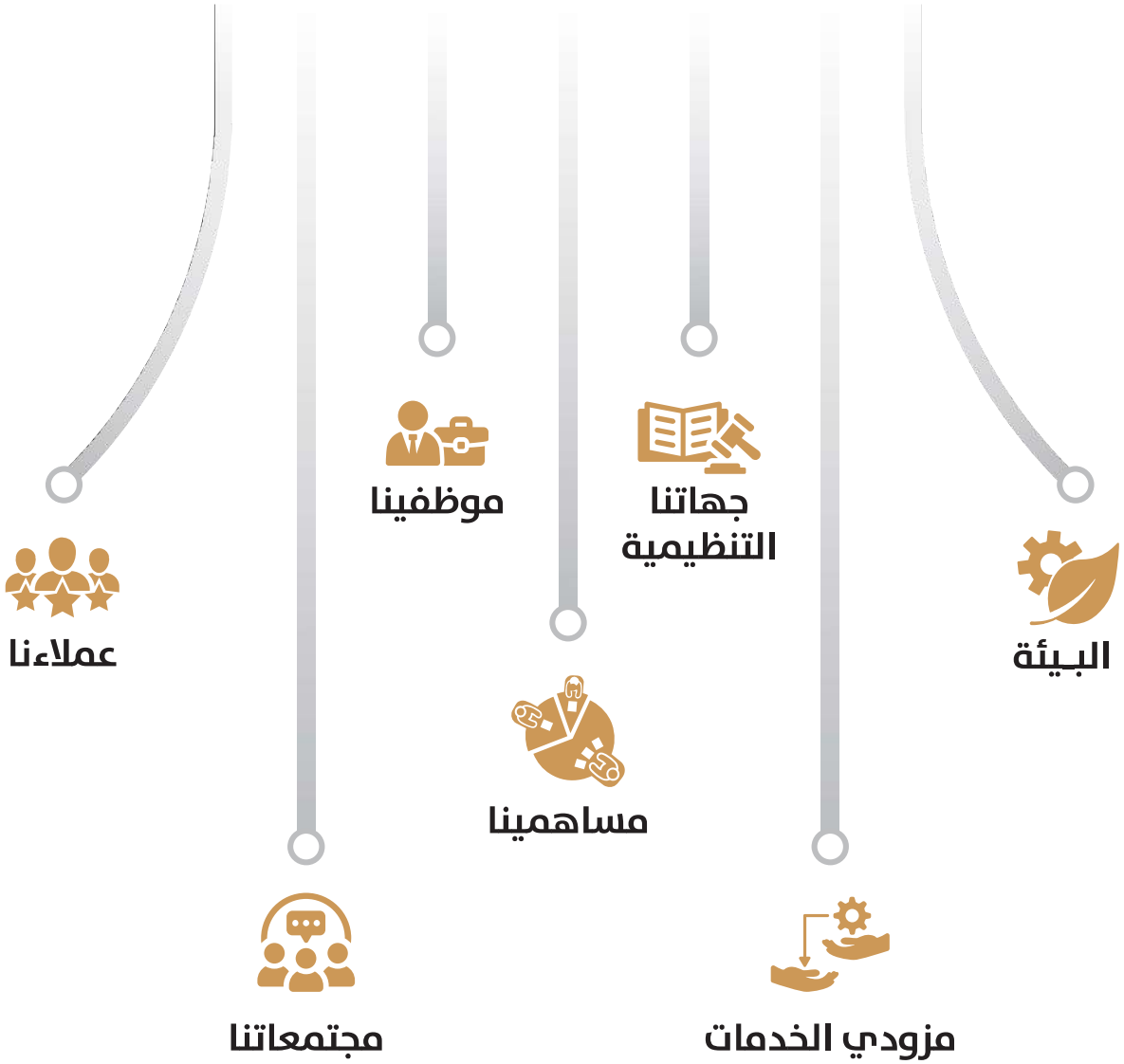
المشاركة في مبادرة ساعة الأرض بإطفاء الأنوار في المرافق والمواقع التابعة للعملاء، مما أدى إلى توفير ٥,٦٠٥.١٢ كيلوواط ساعة من الطاقة

تكريم السيد/ راشد الرحماني، المدير العام لشركة إداكوم، خلال فعالية "دروب العطاء" من قبل سعادة عبد الله محمد بوسند، تقديرًا لقيادته الاستثنائية ومساهمة فريقه في تعزيز الإبداع والتأثير الإيجابي في المجتمع

إطلاق نظام التعريف الذكي للأصول باستخدام تقنية التواصل قريب المدى (إن إف سي)، المتكامل مع مايكروسوف ديناميكس ٣٦٥، مما أدى إلى تحسين كفاءة إدارة الأصول وتقليل وقت التتبع بنسبة ٣٠٪

أصحاب المصلحة

يشكل أصحاب المصلحة الركيزة الأساسية لأعمالنا، حيث ندرك أن أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين متساوون في الأهمية ومترابطون بشكل وثيق. يشمل ذلك: العملاء؛ المجتمعات؛ الموظفين؛ المساهمين؛ الجهات التنظيمية؛ مزودي الخدمات والبيئة. من خلال موائمة أهدافنا مع توقعات أصحاب المصلحة، نضمن أن عملياتنا التجارية لا تقتصر فقط على تلبية احتياجاتهم الفورية، بل تساهم أيضًا بشكل إيجابي في الأهداف البيئية والمجتمعية الأشمل.



مبادئ وأهداف البيئة والمجتمع والحوكمة

لتعزيز موقعنا كقائد في قطاع العقارات ودفع النمو المستدام، قمنا بتحديد مجموعة واضحة من مبادئ وأهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

خدمات من الطراز الأول



هدفنا هو تقديم خدمات وتجارب من الطراز الأول عبر مجتمعاتنا المدارة، مع ضمان الجودة العالية ورضا العملاء.

المجتمعات المتكاملة والمتطورة



نحن ملتزمون بتطوير مجتمعات متكاملة ومتطورة لا تضاهى عبر دبي، مع التركيز على التصميم المبتكر والاستدامة.

القيادة في الإمارات



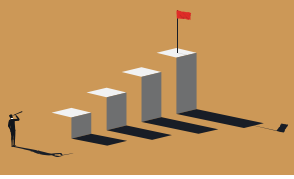
هدفنا هو أن يُعترف بنا كأحد أبرز مجموعات العقارات المحلية في الإمارات، مقدمين مجموعة واسعة وعميقة من الخدمات التي لا مثيل لها في الصناعة.

الممارسات المستدامة



نقوم بتنفيذ ممارسات مستدامة لزيادة العائد على الأصول والأرباح لكل سهم بهدف الإعلان عن توزيعات أرباح بشكل مستمر.

النمو القابل للتوسع والمستدام



نركز على العائد على الأصول والعائد على رأس المال المستثمر لضمان النمو المستدام والربحية.

تطوير المواهب



جذب أفضل المواهب والحفاظ عليها يعد أمرًا بالغ الأهمية لنمونا ونجاحنا. نحن ملتزمون بخلق بيئة عمل تشجع على التطور المهني والابتكار.

مـوظـفينا



نستثمر في قوتنا العاملة لتحسين نسبة الكفاءة في التكاليف، وتعزيز ثقافة الكفاءة والإنتاجية.

استغلال محفظة الشركات التابعة



نستفيد من شركاتنا التابعة لتعزيز نسبة السيولة وتحسين نسبة الدين إلى الأصول، مما يضمن الاستقرار المالي والمرونة.

تـركـيزنا

رؤيتنـا تمتـد إلى مـا وراء احتياجـات السـوق الحاليـة، حيـث نهـدف إلى اسـتشراف وتشـكيل مشـهد العقـارات في المسـتقبل. بينما نتنقـل عبر عقدنـا الرابـع، يبقـى حافزنـا للابتـكار واهتمامنـا المسـتمر بمصالـح أصحـاب المصلحـة كما هـو حيوي كما كان في بدايتنا. إن نهجنا الاستشرافي يضعنا كرواد للاتجاهات في هذه الصناعة.

نحتضن تحديات التغير المناخي، كما أشار إلى ذلك رئيسنا التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، المهندس عامر خانصاحب، ونحـن ملتزمـون بالتنميـة المسـتدامة والحلـول المرنـة للتـغيرات المناخيـة. هـذا الالتـزام لا يتعلـق فقـط ببنـاء هيـاكل دائمـة؛ بـل هـو إعـادة التفـكير في نهجنـا نحـو العقـارات في مواجهـة التـغيرات البيئيـة. نحـن ندمـج التقنيـات المتقدمـة والتصاميم المقاومة لإنشاء عقارات لا تقتصر على الاستدامة، بل أيضًا قادرة على التكيف مع المناخ المتغير.

تركيزنـا على تطويـر مـدن مسـتدامة يهـدف إلى معالجـة القضايـا البيئيـة العالميـة مثـل انبعاثـات الكربـون، كفـاءة الطاقـة، والحفاظ على المياه. تمثل هذه الجهود ركيزة أساسية لإنشاء بيئات تعزز جودة الحياة وتدعم رفاهية المجتمعات.



رحـلتنا

في رحلتنا نحو الاستدامة والتميز، نواصل موائمة ممارساتنا مع المبادرات الاستراتيجية لدولة الإمارات العربية المتحدة، خاصة خطة دبي الحضرية ٢٠٤٠ والأجندة الخضراء لدولة الإمارات ٢٠١٥-٢٠٣٠. ويخضع إطار حوكمتنا للوائح هيئة دبي للخدمات المالية (DFSA) ومركز دبي المالي العالمي (DIFC)، مما يعزز قدرتنا على دمج هذه الأهداف الطموحة ضمن عملياتنا التشغيلية.

خطة دبي الحضرية ٢٠٤٠: وهي مخطط رئيسي للتنمية الحضرية المستدامة، تتماشى بشكل وثيق مع رؤيتنا لحماية البيئة وتحقيق جودة الحياة. يركز هذا المخطط على المساحات الخضراء والنمو الحضري المستدام، وهو ما يتوافق مع استراتيجياتنا في تطوير مشاريع تتبنى المبادئ ذاتها.

مكملاً لذلك، يتماشى نهجنا مع "الأجندة الخضراء لدولة الإمارات ٢٠١٥-٢٠٣٠"، التي توجهنا نحو دمج الممارسات المستدامة وحلول الطاقة النظيفة. هذه الأجندة تشكل الأساس لاستراتيجيتنا في تعزيز أنماط الحياة المستدامة ودعم النمو الأخضر، بما يتماشى مع المعايير العالمية للاستدامة.



إعادة التدوير وإدارة النفايات: بحلول عام ٢٠٤٠، نهدف إلى إنشاء محطات إعادة تدوير ذكية في هذه المجتمعات، مما يسهم في تعزيز الاقتصاد الالتدويري.

كفاءة الطاقة: رؤيتنا تشمل مشاريع إعادة تأهيل مع أنظمة إدارة المباني (BMS) وأنظمة إدارة الطاقة، مع تركيب صنابير المياه الحساسّة للكمية، حساسات الضوء، وتركيب الألواح الشمسية بشكل واسع لتعزيز كفاءة الطاقة واعتماد الطاقة المتجددة.

المبادرات الخضراء: نخطط لتعزيز المساحات الخضراء وإنشاء مناطق مظللة لتحسين الراحة البيئية وزراعة بذور المستقبل المستدام.

الزراعة المستدامة والترفيه: استراتيجيتنا تشمل إنشاء أنفاق زراعية، مرافق ترفيهية، حدائق عامة وبرامج لتعزيز أساليب الحياة النشطة والصحية.

المبادرات التعليمية والصحية: نحن ملتزمون بتعزيز رفاهية المجتمع من خلال فرص التعليم، الفحوصات الصحية، وحملات التبرع بالدم.

التوعية بالسلامة والإمتثال: سنواصل تعزيز آليات التوعية بالسلامة والإمتثال لصالح مجتمعاتنا.

تحسين عمليات المباني: رؤيتنا تشمل دمج الأنظمة المتقدمة لتحقيق كفاءة في عمليات تشغيل المباني.

مشروع تكايا هو مثال حي على التزامنا بمبادئ الإستدامة هذه، حيث ندمج النمو مع الوعي البيئي. هذا المشروع يمثل نقطة فارقة في رحلتنا، ويعكس تفانينا في تحقيق رؤية الإمارات للتنمية المستدامة.

بينما نتقدم نحو تحقيق هذه الأهداف الطموحة، نظل ملتزمين بالشفافية والمساءلة والتحسين المستمر في سعينا نحو التنمية المستدامة. رحلتنا لا تقتصر على الالتزام بالتشريعات فقط، بل تشمل دورنا النشط في الإسهام في رؤية الإمارات التحويلية في مجال الاستدامة. نحن ملتزمون بأن نكون منظمة مسؤولة ومتطلعة للمستقبل، تساهم في بناء مستقبل مستدام.

الإستجابة لإتجاهات السوق

نحن ندرك أهمية التكيف مع تطور مشهد العقارات، الذي يتأثر بتفضيلات العملاء والتطورات التكنولوجية. تشمل استراتيجياتنا تحديثات كبيرة للبنية التحتية مع التركيز على الاستدامة، مثل تلك التي في مدينة موتورسيتي، وكذلك التحول نحو المبادرات التي تركز على العملاء، التي تتماشى مع الاتجاه العالمي المتزايد للوعي بالاستدامة. تعكس هذه الجهود التزامنا بالبقاء في الصدارة في سوق يتغير بسرعة من خلال توفير حلول تلبي إحتياجات عملائنا الحالية والمستقبلية.



البـــيئة

إن إلتزامنا بالحفاظ على البيئة يعد حجر الزاوية في عملياتنا. تماشيًا مع خطة دبي الحضرية ٢٠٤٠، نحن ثابتون في إلتزامنا بإنشاء مشاريع تتناغم مع الطبيعة، وتُحسن استخدام الموارد، وتقلل من التأثير البيئي. يمتد هذا الإلتزام عبر جوانب مختلفة، بما في ذلك الطاقة المتجددة، ومصادر المواد المستدامة، وتشجير المدن. كل مبادرة هي شهادة على عزمنا في إنشاء مجتمعات صديقة للبيئة وقادرة على الصمود في وجه التحديات المستقبلية.



توفير الطاقة وتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة (GHG)

استراتيجية الاستدامة لدينا متجذرة بعمق في التزامنا بالطاقة المتجددة والبديلة، مع العديد من المبادرات الرئيسية الجاري تنفيذها عبر المجموعة. نحن نستغل الطاقة الشمسية في مشاريعنا، مما يقلل بشكل كبير من اعتمادنا على الطاقة التقليدية ويؤكد التزامنا بالطاقة النظيفة. كما أن منهجنا في البناء يركز على كفاءة الطاقة من خلال الاستفادة من الإضاءة الطبيعية، وتعزيز العزل، واستخدام الأنظمة الذكية، مما يؤدي إلى تطوير عقارات مستدامة وفعّالة من حيث التكلفة.

في عام ٢٠٢٤، استمرت دبي أوتودروم في تحقيق تقدم كبير في استخدام الطاقة المستدامة من خلال تشغيل الألواح الشمسية بشكل كامل في كل من دبي أوتودروم و دبي كارتدروم. شهدت هذه المبادرة إتمام أكثر من ٥,٠٠٠ لوحة شمسية، التي أنتجت معًا ٥,٦٣٨,٨٠٤.٣٤ كيلوواط-ساعة من الطاقة. ومن خلال هذا، أظهرت دبي أوتودروم التزامًا ليس فقط بالاكتفاء الذاتي ولكن أيضًا بالمساهمة في المجتمع، حيث تم تغذية ٤٤٧,٤١٣,٧٥٠ كيلوواط-ساعة من الطاقة إلى شبكة الكهرباء العامة، مما ساعد في توفير الطاقة عبر العديد من الأحياء في الإمارة.

هذا التحول نحو مصادر الطاقة المتجددة أسفر عن فوائد مالية كبيرة. ففي عام ٢٠٢٤، حققت دبي أوتودروم توفيرًا في تكاليف الطاقة بلغت حوالي ٩٠٠,٠٠٠ درهم.

DUBAI AUTODROME

SOLAR ENERGY FIGURES 2024

إجمالي الطاقة المنتجة (كيلوواط ساعة):
٥,٦٣٨,٨٠٤.٣٤

الانبعاثات الكربونية المتجنبّة سنويًا:
٣,٦٧٧.٦٦ طن متري

عدد السيارات التي تم إزالتها سنويًا:
٧٨٠.٨٢

عدد الهواتف الذكية التي تم شحنها:
٤٤٧,٤١٣,٧٥٠

Up A subsidiary of Union Properties

إدارة الطاقة - إداكوم

كجزء من برنامجنا للإستدامة، بدأنا في ٢٠٢٠ جهودنا الأولية في موتور سيتي لتقليل استهلاك الطاقة. وفي ٢٠٢٤، واصلت إداكوم تنفيذ مبادرات رئيسية في إطار برنامجها لإدارة الطاقة، بهدف تقليل استهلاك الطاقة وتعزيز الكفاءة الطاقية العامة. تم تصميم هذه التدابير بعناية لضمان تحسين إستخدام الطاقة في جميع المرافق، بما يتماشى مع أهداف الشركة في الإستدامة.

جهودنا في إدارة الطاقة

١. تحديث نظام إدارة المباني ودلتا تي
كجزء من برنامجنا للإستدامة ركزت هذه المبادرة على تحديث وتعزيز نظام إدارة المباني (BMS) ودلتا تي لتحسين إدارة الطاقة وكفاءة العمليات. كجزء من مشروعها المستمر لبرنامج إدارة الطاقة، تم تركيب مجسات وحدات حرارية بريطانية في رؤوس شبكة المياه المبردة عبر طوابق متعددة لجمع البيانات. يتم تحليل هذه البيانات لتحسين تشغيل نظام المياه المبردة، وضمان عمله في ظل ظروف مثالية أو حسب الحاجة. الهدف هو تحقيق عمليات فعّالة ومستدامة، مع الالتزام بالمعايير المستهدفة لدلتا تي، بالإضافة إلى تقليل استهلاك الطاقة وتعزيز الحفاظ عليها.

سيتم توسيع المشروع ليشمل جميع المباني، مما يضمن استفادة النظام بالكامل من تحسينات المراقبة والرؤى التي تعتمد على البيانات. سيعمل هذا النهج الاستباقي على تحسين استخدام الطاقة بشكل أكبر ويساهم في التزام إداكوم المستمر بتحسين الإستدامة والأداء التشغيلي عبر أصولها.

٢. اعتماد إضاءة الليد: تماشياً مع التزامها بتقليل بصمتها الكربونية، تواصل إداكوم الانتقال إلى الإضاءة الموفرة للطاقة بنظام ليد عبر جميع منشآتها. تستهلك الإضاءة بنظام الليد طاقة أقل بكثير مقارنة بالمصابيح التقليدية مثل المصابيح المتوهجة أو الفلورية ولها عمر افتراضي أطول، مما يقلل من استهلاك الطاقة وتكاليف الصيانة.

٣. تحديث وحدات معالجة الهواء النقي: تماشياً مع ممارسات الاستدامة وإدارة الطاقة، تقوم إداكوم في الوقت الحالي بإكمال نموذج تجريبي يشمل إستبدال عجلات إسترجاع الحرارة وتحويل عمليات وحدات معالجة الهواء النقي إلى نظام تحكم حسب الطلب، باستخدام أحدث التقنيات في مكونات محرك التردد المتغير / وحدات التحكم.

٤. مبادرات إضافية: بالإضافة إلى هذه التدابير الرئيسية، تستكشف إداكوم إستراتيجيات مبتكرة أخرى لتحسين إدارة الطاقة. ويشمل ذلك تركيب عدادات ذكية لتحسين مراقبة الطاقة، وتحسين عزل المباني لتقليل احتياجات التدفئة والتبريد، وإجراء تدقيقات للطاقة لتحديد مجالات إضافية للتحسين.

تمثل هذه المبادرات جزءًا من التزام إداكوم الأوسع بالاستدامة، حيث لا تهدف فقط إلى خفض التكاليف التشغيلية، ولكن أيضًا إلى تعزيز المسؤولية البيئية عبر تقليل الانبعاثات الكربونية للشركة. من خلال دمج هذه التقنيات والممارسات الموفرة للطاقة، تمهد إداكوم الطريق نحو مستقبل أكثر استدامة وكفاءة في استهلاك الطاقة.

سـرفيو serveU

SERVEU ENERGY

إداكوم EDACOM

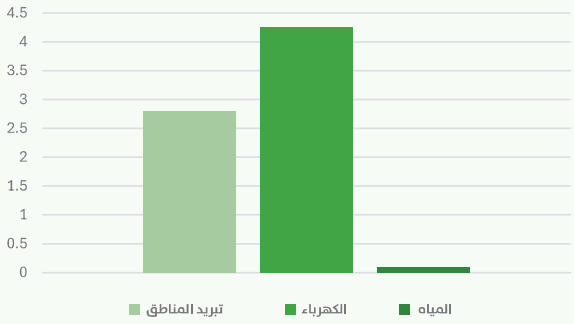
لوحة التحكم العامة لإدارة الطاقة للاتحاد العقارية

خفض الانبعاثات (%)	خفض الانبعاثات (بالكيلوغرام)	الانبعاثات الفعلية (بالكيلوغرام)	الانبعاثات الأساسية (بالكيلوغرام)
27.70%	7.13 مليون	18.58 مليون	25.79 مليون

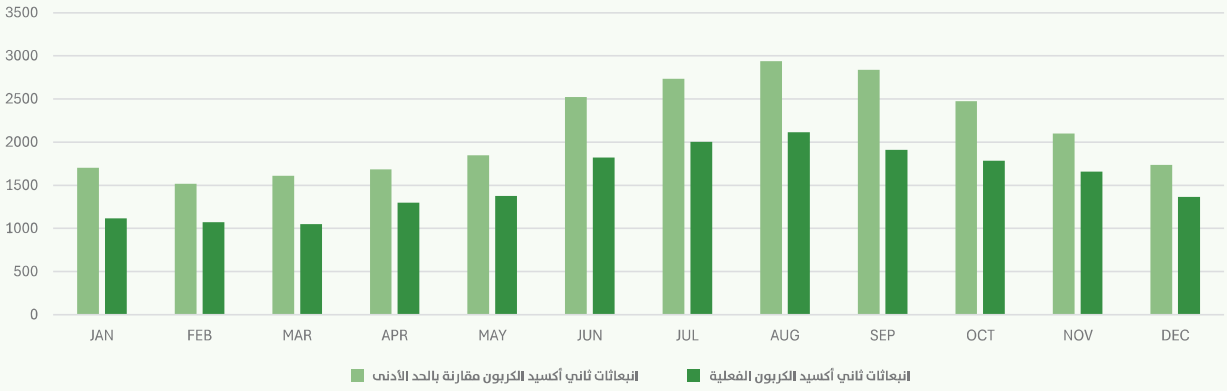
تفاصيل خفض الانبعاثات حسب المشروع



خفض الانبعاثات الفعلي لعام ٢٠٢٤ حسب المرافق (بملايين الكيلوغرامات)



انبعاثات ثاني أكسيد الكربون لعام ٢٠٢٤ مقارنة بالأساس





الهواتف المحمولة المشحونة بناءً على توفير انبعاثات الكربون مقارنة بالحد الأدنى:

١,٦ مليار هاتف

عدد الأشجار التي تم إنقاذها بفضل خفض الانبعاثات مقارنة بالحد الأدنى:

٣٢٤,٠٩٠ شجرة



سيرفيو serveU

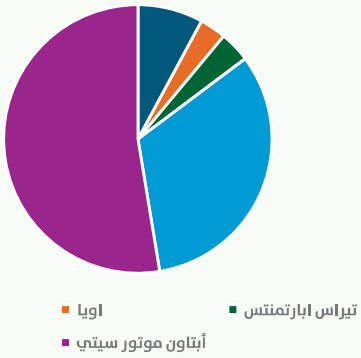
SERVEU ENERGY

إداكوم EDACOM

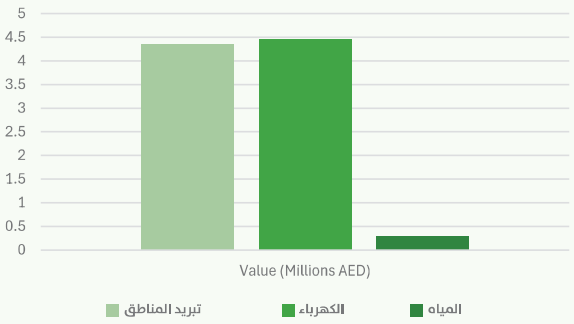
لوحة التحكم العامة لإدارة الطاقة للاتحاد العقارية

خفض التكلفة (%)	خفض التكلفة (كيلو جرامات)	التكلفة الفعلية (درهم إماراتي)	تكلفة الحد الأدنى (درهم إماراتي)
25.50%	9.08 مليون	24.99 مليون	34.73 مليون

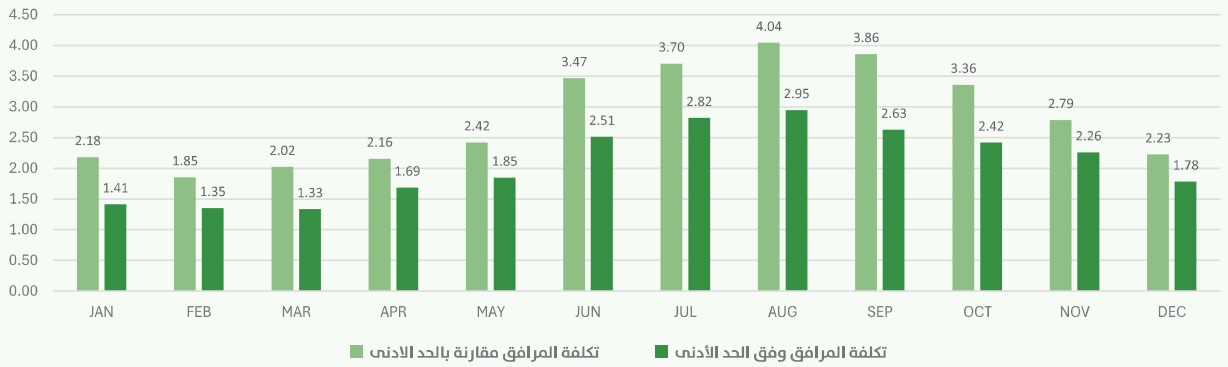
تفاصيل خفض الانبعاثات حسب المشروع



خفض الانبعاثات الفعلي لعام ٢٠٢٤ حسب المرافق (بالملايين كيلوغرام)



تكلفة المرافق (٢٠٢٤ الفعلية مقارنة بالحد الأدنى) القيمة بالمليون درهم إماراتي



تركيب الألواح الشمسية في سرفيو وذي فيتاوت

تدير **سرفيو وذي فيتاوت**، كشركات تابعة للاتحاد العقارية، وتشاركان محفظة مشتركة من العمليات البنائية. كجزء من استراتيجية الشركة الأوسع لاعتماد الممارسات المستدامة وتقليل تأثيرها البيئي، قررت الإدارة تركيب ألواح شمسية على سطح المبنى في عام ٢٠٢٥. ستساعد هذه المبادرة للطاقة الشمسية في تقليل اعتماد المنشأة على مصادر الطاقة التقليدية من خلال استغلال الطاقة المتجددة. من خلال دمج الألواح الشمسية، لا تهدف الشركة فقط إلى تقليل تكاليف الطاقة بل تسعى أيضًا إلى تقديم مساهمة إيجابية في الحفاظ على البيئة. تتماشى هذه الخطوة مع التزام الشركة باتجاهات الاستدامة العالمية، وتقليل بصمتها الكربونية، وتعزيز نماذج الأعمال الأكثر كفاءة في استخدام الطاقة.

علاوة على ذلك، ستُستخدم الطاقة التي يتم توليدها بواسطة الألواح الشمسية لتشغيل ماكينات النجارة الخشبية والمساحات المكتبية، مما يعزز التزام الشركة بالطاقة المتجددة ورعاية البيئة. على المدى الطويل، ستسهم هذه الإستثمارات في الطاقة الشمسية في تحقيق وفرة تشغيلية على المدى الطويل، بينما تدفع أهداف المسؤولية الاجتماعية للشركات الخاصة بالشركة إلى الأمام، مما يضعها في مكانة متقدمة كشركة مسؤولة بيئيًا ومتطلعة إلى المستقبل.

سيسهم هذا المشروع الجديد بشكل كبير في تقليل اعتمادنا على مصادر الطاقة التقليدية، وبالتالي تقليل انبعاثات ثاني أكسيد الكربون المرتبطة بعملياتنا. من خلال التحول إلى الطاقة المتجددة المولدة بواسطة الألواح الشمسية، نهدف إلى تقليل كمية الكهرباء التي يتم الحصول عليها من الشبكة، مما سيؤدي مباشرة إلى تقليل بصمتنا الكربونية.



المواد المستدامة والمشتريات

يمتد نهجنا في الاستدامة إلى ما هو أبعد من كفاءة الطاقة ليشمل المواد وعمليات التوريد التي نتبناها. نحن ملتزمون بخطة شراء خضراء شاملة تضمن دمج الاستدامة في كل جانب من جوانب عملياتنا.

لقد طورنا استراتيجية شراء خضراء تشمل التعاون الوثيق مع عملائنا، مما يضمن أن مشاريعنا تلتزم بأعلى معايير المسؤولية البيئية. هذه الاستراتيجية لا تتعلق فقط بالوفاء بالالتزامات التعاقدية؛ بل هي عن الريادة في ممارسات التنمية المستدامة.

أحد الأمثلة على التزامنا يظهر في سرفيو، وهي إحدى الشركات التابعة الرئيسية لنا. في عام ٢٠٢٤، واصلت سرفيو مبادرة هامة لاستبدال الوحدات التي تحتوي على غاز التبريد آر ٢٢ ببدائل صديقة للبيئة مثل الغازات آر ٣٢، آر ١٣٤٣ إي، آر٤١٠ بالإضافة إلى ذلك، تم تنفيذ آلية لاسترجاع غاز التبريد لتقليل الانبعاثات خلال أعمال الصيانة. هذا لم يتوافق فقط مع المعايير البيئية العالمية وإرشادات السلطات المحلية، بل أظهر أيضًا نهجنا الاستباقي في تقليل بصمتنا البيئية.

يتجلى التزامنا بالاستدامة في عمليات النجارة لدينا. ذي فيتاوت، إحدى شركاتنا التابعة الأخرى، ملتزمة باستخدام المواد الخضراء والممارسات الصديقة للبيئة. يشمل ذلك الحصول على خشب مستدام ومواد أخرى تلبي المعايير البيئية، مما يضمن أن مشاريعنا ليست فقط جذابة بصريًا ولكنها أيضًا سليمة بيئيًا.

عند اختيار الموردين والمواد، نأخذ في الاعتبار التأثير البيئي طوال دورة حياة المنتجات. يشمل ذلك تحليل التوريد، والاستخدام، والتخلص في نهاية العمر لضمان أن كل جانب من جوانب سلسلة التوريد يساهم في تحقيق أهداف الاستدامة لدينا.

نستثمر في تدريب فرق التوريد وأصحاب المصلحة في ممارسات الشراء المستدامة. هذا يضمن أن كل شخص مشارك في عمليات التوريد لدينا على دراية بأهداف الاستدامة الخاصة بنا ومؤهل لاتخاذ قرارات تتماشى مع هذه الأهداف.

إضافة إلى ممارساتنا المستدامة، أدى تبني جمامكو للتقنيات المتقدمة إلى تحقيق وفرة كبيرة في الطاقة وتقليل انبعاثات ثاني أكسيد الكربون. من خلال الانتقال إلى عمليات أكثر كفاءة في استخدام الطاقة، تمكنا من تقليل بصمتنا الكربونية بشكل ملحوظ. هذه الخطوة الاستراتيجية تعكس التزامنا بتحسين الكفاءة التشغيلية وفي الوقت نفسه المساهمة بشكل استباقي في أهدافنا في الاستدامة.

في المستقبل، نحن نبحث عن فرص إضافية لتوسيع ممارساتنا في التوريد المستدام. يشمل ذلك تكوين المزيد من الشراكات مع الموردين الذين يقودون مجال الاستدامة ودمج التقنيات المبتكرة لتتبع وضمان استدامة سلسلة التوريد الخاصة بنا.



تنفيذ العمليات غير الورقية

في عـام ٢٠٢٤، اسـتمرت شركـة "سرفيـو"، إحـدى الشركات التابعـة لـ "الاتحـاد العقاريـة"، في مشروع التحـول إلى بيئـة خاليـة مـن الـورق، مـع اسـتهداف تقليـص اسـتخدام الـورق بنسـبة ٧٥٪. بنـاءً على بيانـات اسـتهلاك أوراق الطباعـة، شـهد النصـف الأول مـن العـام انخفاضًـا كـبيرًا بنسـبة ٣٩٪، ممـا يعكـس تـأثير جهـود التحـول الرقمـي. ومـع ذلـك، مـن أغسـطس إلى ديسـمبر، زاد اسـتخدام الـورق بسـبب المشـاريع الجديـدة والمواقـع الإضافيـة، ممـا أدى إلى زيـادة في الطلبـات التشـغيلية. وعلى الرغـم مـن ذلـك، يظهـر الاتجـاه العـام تقدمًـا مسـتمرًا في كفـاءة المـوارد. وسـتعمل المبـادرات المستقبلية على تعزيز التكامل الرقمي لتقليل الاعتماد على الورق بشكل أكبر.

التشجير الحضري


Certificate SGSCH-COC-610016
The Organization
The FITOUT LLC
SGS
FSC™ Chain-of-Custody

يتـم التركيـز بشـكل كـبير على الاسـتدامة البيئيـة، لا سـيما مـن خلال دمـج الغابـات الحضريـة في المجتمعـات الحاليـة والتطويـرات المسـتقبلية. هنـاك مبـادرات متقدمـة لتحـسين المناظـر الطبيعيـة بهـدف تعزيـز المسـاحات الـخضراء في المجتمعات الحالية، مما يساهم في تحسين جودة البيئة والمظهر الجمالي.

يتـم تعميـق هـذا الالتـزام مـن خلال التركيـز على الممارسـات المسـتدامة بـدءًا مـن مرحلـة التخطيـط. ومـن بين هـذه الممارسـات اسـتخدام الخشـب المسـتخرج وفقًـا لمعـايير مجلـس رعايـة الغابـات، ممـا يضمـن إدارة الغابـات بشـكل مسـؤول واسـتدامة المـواد المسـتخدمة في البنـاء. لا يقـتصر هـذا النهـج على الالتـزام بـالإشراف البيئـي فحسـب، بـل يـتماشى أيضًـا مـع هدفنـا في تعزيـز رفاهيـة المجتمع والصحة البيئية في جميع جوانب تطويراتنا.

في عـام ٢٠٢٤، أحـرزت سرفيـو تقدمًـا كـبيرًا في التزامهـا بالاسـتدامة البيئيـة، حيـث عملـت على تعزيـز المسـاحات الـخضراء وإدارة النفايـات بشـكل مسـؤول. تمكـن الفريـق مـن زراعـة ٧٧ نخلـة، ٦٢٥ شـجرة زينـة، ١٥٨ شـجرة زيتـون و ٢٠,٤٣٩ شجيرة، مما ساهم في تحسين الجمالية وجودة البيئة في المناطق الحضرية. لا تقـتصر هـذه الأشـجار على تحـسين البيئـة المحيطـة فحسـب، بـل تسـاهم أيضًـا في تنقية الهواء.

بالإضافـة إلى مـا تـم تحقيقـه، نفـذت سرفيـو مبـادرة لزراعـة الأشـجار تركـز على اختيـار أنـواع الأشـجار طويلـة العمـر لتجنـب الحاجـة إلى اسـتبدالها بشـكل متكـرر. بـدلاً مـن زراعـة الأشـجار قـصيرة العمـر مثـل شـجرة كورديـا سيبيسـتيا، تـم اختيـار أشـجار مثـل تبويـا روزيـا وهيبيسـكوس تيلياسـيوس التـي تتمتـع بعمـر أطـول. لا يقلـل هـذا النهـج مـن الجهـد والتكاليـف المرتبطـة بالاسـتبدال المتكـرر للأشـجار فحسـب، بـل يسـاهم أيضًـا في اسـتدامة بيئيـة أكبر حيـث تسـاعد الأشـجار الطويلـة العمـر في تحـسين جـودة الهـواء، وتـوفير الظـل، ودعم التنوع البيولوجي الحضري على مدى فترة طويلة.



المشتل المستدام

أطلقت سرفيو مشتل مستدام لتعزيز التنوع البيولوجي والمسؤولية البيئية. يركز المشتل على النباتات المحلية التي تتحمل الجفاف والمفيدة للملقحات، وتهدف إلى استعادة التوازن البيئي وتعزيز المساحات الخضراء. تم تصميم المشتل مع التركيز على الاستدامة، حيث ستستخدم ممارسات الزراعة العضوية والموارد المتجددة لتقليل الفاقد.

بالإضافة إلى ذلك، شاركت سرفيو في المجتمع من خلال ورش عمل وحملات توعية لزيادة الوعي حول تنسيق الحدائق المستدامة وفوائدها. وعلى الرغم من التحديات مثل اضطراب سلاسل التوريد للنباتات المؤقتة، تظل سرفيو ملتزمة بتقديم حلول تنسيق حدائق صديقة للبيئة وعالية الجودة.

إدارة النفايات وإعادة التدوير

في عام ٢٠٢٤، قامت سرفيو، بالتعاون مع إندوشريد، بتدمير والتخلص الآمن من ٣,٧٥٠ كجم من الورق، مما ضَمِن سرية المستندات الحساسة. كما نفذت سرفيو خطة لإعادة تدوير النفايات المعدنية، مما أدى إلى الفصل السليم والتخلص من ٢٢,٠٠٠ كجم من الخردة المعدنية التي تمت إدارتها من خلال سلسلة توريد إدارة النفايات لدينا. لم يساهم هذا الجهد في تنظيم أماكن العمل فحسب، بل لعب أيضًا دورًا حيويًا في الحفاظ على الموارد. من خلال إعادة تدوير هذه الكمية الكبيرة من المعدن، قللت سرفيو بشكل فعال من الحاجة إلى استخراج المواد الخام، مما ساهم في توفير الطاقة وتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة.

في جهد موازٍ، يُظهر نهج ذي فيتاوت في إدارة النفايات التزامه بالإستدامة البيئية. أحد العناصر الرئيسية في عملياتهم هو نظام إدارة نفايات قوي، يركز على الوقاية من النفايات، وتقليلها، وإعادة استخدامها، وإعادة التدوير. يتم تعزيز هذا النظام من خلال تتبع النفايات الشامل وتوثيقها، مما يضمن الحفاظ على حماية البيئة طوال كل مرحلة من مراحل العملية.



ENDOSHRED

CERTIFICATE
OF
DESTRUCTION

CUSTOMER NAME: SERVEU (L.L.C)

SERVICE LOCATION: Umm Ramool, Dubai, UAE

SERVICE ORDER NO: SO/0224/6688

This is to certify that EndoShred successfully shredded and destroyed beyond recognition all of customer's confidential materials and data on-site, details are below. All of the shredded materials will either be recycled or safely disposed in compliance with the UAE Government laws and regulations.

The collected materials were never manipulated or otherwise modified prior to them being shredded.

Vehicle No: B - 83712
Service Date(s): Monday, 5th of February 2024
Shredding Description: On-site Secure Shredding Service of confidential documents
- Total Weight of Shredded Materials: 3,750 kgs

EndoShred extends warm congratulations to your team for taking this step towards contributing to a greener future.

Thank you for Your Business

5 February 2024
DATE

Rijo Ealias
CEO, Head of Business & Strategy
SIGNATURE

"Shredding for security.
Recycling for the Future"

P.O. Box 214743, Dubai - UAE | T: +971-4-431 6337 | E: mail@endoshred.com | www.endoshred.com

المبادرات الخاصة بالشركة

إعادة تدوير نفايات الأخشاب المستدامة

يركز نظام إدارة النفايات المتين في ذي فيتاوت على الوقاية من النفايات، وتقليصها، وإعادة استخدامها، وإعادة تدويرها. يتم إعادة استخدام نشارة الخشب الناتج عن المصنع كفرشة لمزارع الدواجن، ثم يُعالج لاحقًا ليصبح سمادًا أخضر، مما يساهم في خلق اقتصاد التدويري. من خلال استخدام ٢٥٠-٣٠٠ طن من مسحوق الخشب سنويًا، تساهم هذه المبادرة في تقليل التأثير البيئي، ودعم الزراعة المستدامة، وتعزيز إعادة تدوير النفايات.

مبادرة التبرع بالأثاث المستدام

تركز مبادرة إداكوم على التعاون مع شركات التدبير المنزلي لجمع الأثاث المستخدم من المنازل. يتم التبرع بالأثاث القابل لإعادة الإستخدام لأغراض خيرية، مما يتماشى مع إستراتيجية دبي صفر نفايات. يساعد هذا الإجراء في تقليل دفن النفايات، وإطالة عمر الأثاث، ودعم الرفاهية الاجتماعية من خلال تقديم العناصر القيمة للمحتاجين. تساهم جهود إداكوم في تحقيق اقتصاد التدويريتدوير مستدام، مع دعم الأهداف البيئية والاجتماعية لدبي.

تقليل استهلاك الكهرباء والمياه

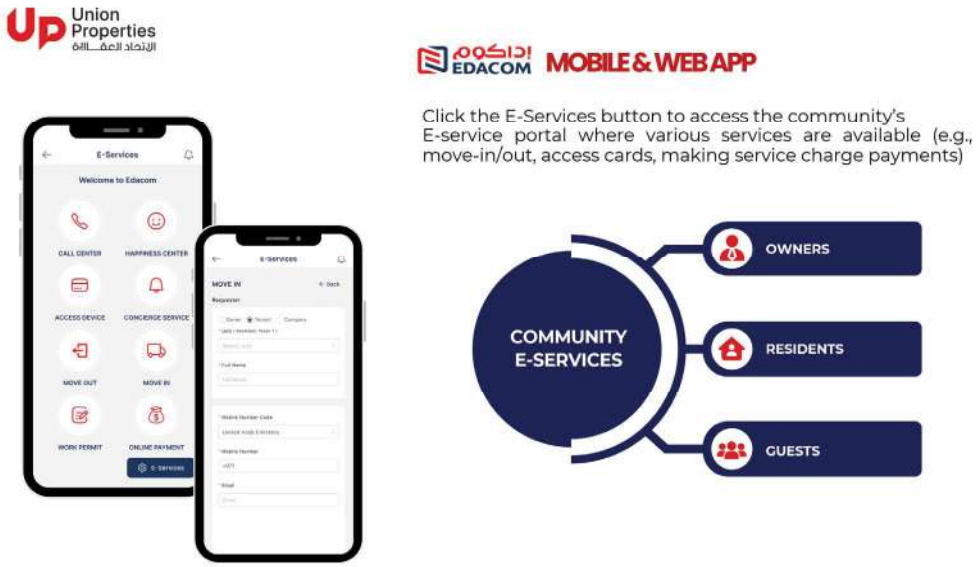
يظهر التزام إداكوم بالاستدامة من خلال نجاحها في تقليص استهلاك الكهرباء والمياه والتبريد المركزي. في عام ٢٠٢٤ وحده، حققت الشركة انخفاضًا ملحوظًا بنسبة ٢٧,٧٪ في الانبعاثات مقارنة بعام ٢٠٢٠، ما يعادل ٧,١٣ مليون كيلوغرام. على مدى ثلاث سنوات، أدت جهود إداكوم إلى خفض ملحوظ بلغ ٢٢ مليون كيلوغرام من الانبعاثات، مما يترجم إلى توفير مالي قدره ١٧,٤٨ مليون درهم.

تنفيذ وحدات الخدمات الإلكترونية عبر الإنترنت

كجزء من التزامها بالاستدامة، تبنت إداكوم التحول الرقمي من خلال تنفيذ وحدات الخدمات الإلكترونية المتقدمة، مما يعزز بيئة إدارة خالية من الورق. يمكّن هذا التحرك الاستراتيجي أفراد المجتمع من إدارة طلبات الخدمة بكفاءة، وتتبع التقدم، والوصول إلى تفاصيل العقارات، والتواصل، وإجراء المدفوعات عبر الإنترنت. تساهم هذه المبادرة بشكل كبير في تقليل استهلاك الورق وتقليل الحاجة للزيارات الفعلية للمكاتب، مما يتماشى مع الأهداف البيئية لـ إداكوم.

إطلاق تطبيق إداكوم للهاتف المحمول والويب

كما أطلقت إداكوم تطبيقًا جديدًا للهاتف المحمول والويب كجزء من التزامها بتحسين تجربة المجتمع. يقدم التطبيق مجموعة من الخدمات الإلكترونية، بما في ذلك طلبات الانتقال، وبطاقات الدخول، وتصاريح العمل، وتصاريح ذي فيتاوت، وحجوزات المرافق، بالإضافة إلى مركز السعادة، والمدفوعات عبر الإنترنت والبيانات المالية.



التحسينات في موتور سيتي

يتواصل إداكوم جهودها في تطوير عزل نظام التبريد المركزي في مختلف المباني داخل موتور سيتي. يلعب هذا المشروع المستمر دورًا رئيسيًا في تعزيز كفاءة الطاقة وتقليل تكاليف المرافق للسكان. من خلال هذه الاستثمارات المستمرة في حلول كفاءة الطاقة، تساهم إداكوم في تمهيد الطريق لمستقبل أكثر استدامة في موتور سيتي.

مشروع تصريف مياه الأمطار

يعد تحسين الأصول والممتلكات على مر الزمن أمرًا ضروريًا لضمان راحة وسلامة السكان في المجتمع. تضع إداكوم رضا العملاء في مقدمة أولوياتها، وتسعى باستمرار إلى تحسين البيئة المعيشية. استجابةً للأمطار الغزيرة التي شهدتها الإمارات العربية المتحدة في مايو ٢٠٢٤، اتخذت إداكوم خطوات كبيرة واستباقية لتحسين إدارة مياه الأمطار وضمان قدرة أكبر على مواجهة الأحداث المناخية المستقبلية.

قامت الشركة بتنفيذ تدابير متقدمة لإدارة مياه الأمطار، مع التركيز على منع الفيضانات وتقليل الأضرار الناجمة عن المياه. تشمل هذه التدابير التحديث المستمر لأنظمة الصرف، وتعزيز البنية التحتية لإدارة تدفق المياه من خلال تركيب أنظمة تصريف جديدة، والصيانة الدورية للشبكة من خلال تنظيف شامل لأنظمة الصرف الصحي ومياه الأمطار. تضمن هذه التحسينات جاهزية الشبكة للتعامل مع الظروف المطيرة بكفاءة أكبر، مما يتيح تصريف مياه الأمطار الزائدة بطريقة مستدامة.

من خلال هذه الإجراءات الاستباقية، لا تعزز إداكوم سلامة وراحة السكان فحسب، بل تساهم أيضًا في الاستدامة طويلة الأجل وقدرة المجتمعات التي تخدمها على التكيف مع التغيرات المناخية. تعكس هذه المبادرة التزام إداكوم بتحسين جودة الحياة وتقديم قيمة مستدامة لعملائها.



ساعة الأرض ٢٠٢٤

شاركت سرفيو بفعالية في مبادرة ساعة الأرض من خلال إطفاء الأضواء في منشآتها ومواقع العملاء، مما يعزز التزامها بالمسؤولية البيئية. كما شكلت هذه المبادرة فرصة تعليمية للموظفين لتسليط الضوء على أهمية الحفاظ على الموارد. من خلال هذه الجهود، حققت سرفيو توفيرًا إجماليًا للطاقة بلغ ٥,٦٠٥.١٢ كيلوواط/ساعة، مما يعكس التزامها بالاستدامة وكفاءة الطاقة.

تعزيز وتوسيع فريق الروبوتات لدينا

كجزء من مبادرة سرفيو للاستدامة، قدمنا فريقًا من الروبوتات المتقدمة للتنظيف في مطار أبوظبي. يساهم ليوموب في تنظيف صديق للبيئة بقدرة تشغيل تصل إلى ١٠ ساعات، بينما يقوم ريكس بتغطية مساحات كبيرة بكفاءة مع تقليل استهلاك المياه، كما يتيح ليونز بوت المراقبة الفورية من خلال تطبيق الهاتف المحمول. تعمل هذه الروبوتات على تعزيز كل من الاستدامة والكفاءة في القطاع (أ) من المطار، مما يمثل خطوة كبيرة في جهودنا البيئية. تقوم سرفيو حاليًا بتوسيع نطاق استخدام تقنيات التنظيف الروبوتي عبر جميع المواقع التابعة للعملاء. ستساهم هذه الابتكارات في تعزيز الاستدامة البيئية وتحسين كفاءة عمليات التنظيف، مما يعزز مكانة سرفيو كشركة رائدة في حلول التنظيف المستدامة المعتمدة على التكنولوجيا.

التطورات التكنولوجية في العمليات

كجزء من التزامنا المستمر بالاستدامة، تواصل جمامكو دمج التقنيات المتقدمة وذات الكفاءة العالية في استهلاك الطاقة لتعزيز كل من الإنتاجية والمسؤولية البيئية. في عام ٢٠٢٤، أدى الاستخدام المستمر لآلات القطع بالليزر الموفرة للطاقة إلى تحسين العمليات بشكل كبير، مما أدى إلى زيادة الإنتاج مع تقليل استهلاك الموارد. ساعدت هذه الآلات بشكل ملحوظ في مضاعفة الإنتاج، مما يتيح إنجاز مهام جهازي قطع بالبلازما في يوم واحد فقط.

علاوة على ذلك، أدى تطبيق تقنية اللحام بالليزر من جمامكو إلى تحسين كل من دقة التصنيع وكفاءة الطاقة. يعكس هذا التوجه التزامنا بتقليل الفاقد في الطاقة، وخفض الانبعاثات، وتعزيز ممارسات الإنتاج المستدامة. من خلال هذه التطورات التكنولوجية، تواصل جمامكو السعي نحو التميز التشغيلي مع المساهمة الإيجابية في كل من البيئة وممارسات الإنتاج المستدامة.





المجال الاجتماعي

تسير مسؤوليتنا الاجتماعية جنبًا إلى جنب مع التزامنا بإنشاء مشاريع عقارية استثنائية. نحن ندرك أن المباني ليست مجرد هياكل، بل هي مساحات تزدهر فيها المجتمعات. تم تصميم مشاريعنا لتعزيز التفاعل الاجتماعي، والتعبير الثقافي، والمشاركة المجتمعية. نولي الأولوية للسلامة، والشمولية، وسهولة الوصول في جميع مشاريعنا. كما يمتد التزامنا ليشمل رفاهية موظفينا والمجتمعات التي نخدمها، من خلال مبادرات تهدف إلى التعليم، وتنمية المهارات، ودعم الأعمال المحلية. يرتكز نهجنا على الإنسان أولًا، مما يضمن أن كل مشروع نقوم به يعزز حياة من يتفاعلون معه.

القيادة والتعاون في القطاع

كجزء من التزام الاتحاد العقارية بمبادئ البيئة والمجتمع والحوكمة، شارك المهندس عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، بنشاط في العديد من المبادرات والتعاونات المهمة. تعكس هذه المشاركات قيادته ورؤيته الاستراتيجية في تعزيز التغيير الإيجابي داخل قطاعي العقارات وإدارة المرافق.

قمة المدن القابلة للعيش ٢٠٢٤ (LiveableCitiesX Summit ٢٠٢٤)

شارك **المهندس عامر خانصاحب**، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، في جلسة نقاشية ثرية تحت عنوان: "توظيف الخبرات: الشراكات متعددة الأطراف لدفع استراتيجيات المدن المحايدة للكربون".

تناولت الجلسة نهجًا مبتكرًا في التنمية الحضرية المستدامة، مع تسليط الضوء على الدور الأساسي للتعاون بين القطاعات المختلفة لتحقيق أهداف صافي الانبعاثات الصفري. جمعت هذه المناقشة قادة الصناعة والمفكرين البارزين في تبادل ملهم للأفكار، يهدف إلى إعادة تشكيل مستقبل التطوير العقاري المستدام.



معرض العقارات والاستثمار الدولي - أبوظبي ٢٠٢٤

مثـل **المهنـدس عامـر خانصاحـب**، الرئيـس التنفيـذي وعضـو مجلـس الإدارة، **شركـة الاتحـاد العقاريـة** في معـرض العقـارات والاسـتثمار الـدولي - أبوظبـي ٢٠٢٤. شـارك في جلسـة نقاشـية رفيعـة المسـتوى تناولـت اللوائـح الحكوميـة الجديـدة والمبـادرات المصممـة لتعزيـز فـرص الاسـتثمار. شـكل هـذا الحـدث فرصـة فريـدة للمسـتثمرين مـن جميـع أنحـاء العـالم لاستكشـاف أفضـل الفـرص الاسـتثمارية، واكتسـاب رؤى قيمـة حـول اتجاهـات السـوق الحاليـة، ممـا يعـزز مـن جاذبية قطاع العقارات في المنطقة.



مؤتمر الاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ٢٠٢٤

مثـل **المهنـدس عامـر خانصاحـب**، الرئيـس التنفيـذي وعضـو مجلـس الإدارة، **شركـة الاتحـاد العقاريـة** في مؤتمـر الاسـتثمار في منطقـة الشرق الأوسـط وشمال إفريقيـا ٢٠٢٤، حيـث شـارك في مناقشـات ثريـة مـع السـيد زيـاد زيـن، رئيـس جمعيـة المحلـلين الماليين المعتمديـن في الإمـارات، إلى جانـب خبراء بارزيـن في القطـاع. ركـز الحـدث، الـذي اسـتمر لمـدة يـومين، على أحـدث استراتيجيـات الاسـتثمار في الـعصر الرقمـي، مـع تسـليط الضـوء على الاسـتثمارات، والنمـو الـحضري المسـتدام، وفـرص الشراكات الاستراتيجية الجديـدة. تؤكـد مشـاركة **الاتحـاد العقاريـة** في هـذا الحـدث على التزامها المستمر بدفع عجلة الابتكار والمساهمة في تشكيل مستقبل قطاع العقارات.





ابتكار المستقبل: قيادة برؤية استشرافية

تصدر المهندس **عامر خانصاحب**، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، الغلاف الرئيسي لمجلة فاينانس وورلد، حيث استعرضت المقابلة قيادته الاستثنائية ونهجه الرؤيوي، الذي يواصل دفع مسيرة الابتكار والنمو المستدام.

في هذه المقابلة الحصرية، يتناول الرئيس التنفيذي دور التقنيات الثورية في إعادة تشكيل المشهد المالي، كما يسلط الضوء على الفرص الاستثمارية المربحة في القطاعات الناشئة مثل الفن، والرياضة، وغيرها من المجالات الواعدة.



ذكية، فاخرة، وموجهة نحو أسلوب الحياة: رؤية الاتحاد العقارية لقطاع العقارات في دبي!

يسعدنا مشاركة مقابلة حصرية نشرتها مجلة ايكونومي ميدل ايست مع المهندس **عامر خانصاحب**، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، الذي يواصل قيادة مسيرة الابتكار والنمو المستدام في **الاتحاد العقارية**.
بفضل رؤيته الاستشرافية، أصبح واحدًا من أكثر قادة العقارات تأثيرًا وتحولًا في المنطقة، حيث أحدث نقلة نوعية في قطاع العقارات في منطقة الخليج.

في هذه الطبعة الخاصة، يشارك **المهندس عامر خانصاحب** الخطة الاستراتيجية للشركة للتكيف مع الاتجاهات الناشئة، بما يضمن مستقبلًا مستدامًا للنمو. كما يكشف عن الرؤية الكامنة وراء المشروع الجديد "تكايا"، الذي يهدف إلى إعادة تعريف أسلوب الحياة الحضري، من خلال التركيز على الاستدامة، والابتكار، والمجتمع.


REAL ESTATE

SMART, LUXURIOUS, AND LIFESTYLE-ORIENTED: UNION PROPERTIES' VISION FOR DUBAI'S REAL ESTATE

Developer aims to expand its property portfolio over the next 18 months with new projects valued at AED6 billion

الاتحاد العقارية تخفض ديونها بنسبة ٧٣٪ لتصل إلى ٤٠٠ مليون درهم

يسعدنا مشاركة مقابلة حصرية نُشرت مؤخرًا في صحيفة الخليج، والتي تسلط الضوء على رؤية الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، **المهندس عامر خانصاحب**، حول الخطط الطموحة والمشاريع المستقبلية لشركة الاتحاد العقارية.

وتتناول المقابلة عدداً من المواضيع الرئيسية، بما في ذلك توسيع بنك الأراضي لدينا إلى ١٠ ملايين قدم مربع، وإطلاق مشاريع جديدة بقيمة ٦ مليارات درهم إماراتي في المستقبل القريب، والمبادرات الاستراتيجية التي من شأنها تعزيز مكانتنا كرواد في الصناعة.


الاقتصادي

«الاتحاد العقارية» تخفض مديونيتها 73% إلى 400 مليون درهم

مقابلة قناة العربية مع الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة

في مقابلة حصرية على قناة العربية، استعرض الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، **المهندس عامر خانصاحب**، القوائم المالية للربع الأول، مقدّمًا تحليلًا معمّقًا حول الأداء المالي للشركة، المبادرات الاستراتيجية، والتوقعات لبقية العام.



مقابلة نائب رئيس مجلس الإدارة على قناة سي إن بي سي عربية

في مقابلة خاصة مع قناة سي إن بي سي عربية، استعرض **السيد/ عبد الوهاب الحلبي**، نائب رئيس مجلس الإدارة، التحول الاستراتيجي للشركة نحو تطوير العقارات مجددًا، مدفوعًا بتحسن الربحية والجهود الناجحة لإعادة الهيكلة.
يتماشى هذا التحول مع رؤية الشركة للنمو والاستدامة في السوق، ويعززها الإطلاق المرتقب لمشروع "تكايا" في موتور سيتي، الذي سيوسع محفظة الاتحاد العقارية ويؤكد التزامها بتطوير مشاريع عقارية رائدة.



الموردون

على مستوى المجموعة، نعمل باستمرار على تعزيز علاقاتنا مع الموردين مع التركيز على الكفاءة والاستدامة والمساءلة. وتؤكد استراتيجية المشتريات لدينا على العمليات المبسطة من خلال النهج الموجهة نحو النظام، مما يضمن التعاون الفعال مع أكثر من ١٥٠٠ بائع لدعم الاحتياجات التشغيلية المتنوعة. الاستدامة جزء لا يتجزأ من مشاركة الموردين لدينا. في جميع أنحاء المجموعة، نعطي الأولوية للمشتريات الخضراء من خلال الحصول على المنتجات والخدمات ذات التأثيرات البيئية والصحية الدنيا. بالتعاون مع عملائنا، ننفذ بدائل صديقة للبيئة أينما أمكن ذلك.

تعزز شركة ذي فيتاوت التزامها بالاستدامة من خلال تبني المواد الخضراء والممارسات الصديقة للبيئة في عمليات النجارة الخاصة بها.

تعكس هذه الجهود التزامنا المستمر بالمشتريات المسؤولة، العمليات المستدامة، وبناء شراكات طويلة الأمد تتماشى مع معايير التميز البيئي والتشغيلي العالمية.

المجتمع

تواصل الاتحاد العقارية التزامها بتعزيز المجتمعات الحيوية وتطوير المدن المستدامة. من خلال الأحداث الاستراتيجية وإطلاق المشاريع، تسلط الشركة الضوء على: الابتكار في التطوير العقاري؛ تعزيز التواصل بين المجتمعات وخلق تجارب معيشية استثنائية. تؤكد هذه المبادرات التزام الاتحاد العقارية المستمر ببناء علاقات قوية مع المجتمع وإعادة تعريف معايير الحياة العصرية.



الإصدار التاسع من فاشون فاكتور

شاركت **الاتحاد العقارية** في الإصدار التاسع من فاشون فاكتور، وهو حدث مميز استمر لمدة يومين، وكان بمثابة منصة لعرض أحدث مشاريعها التطويرية، "تكايا". يجمع تكايا بين الأناقة العصرية والمرافق الفاخرة، حيث تم تقديمه للمستثمرين المحتملين والمستخدمين النهائيين، مع إبراز جاذبيته كوجهة حضرية نابضة بالحياة وراقية.



الاتحاد العقارية تطلق "تكايا" في حدث ناجح

احتفلت **الاتحاد العقارية** بإطلاق مشروعها المرتقب "تكايا" في قلب موتور سيتي، خلال حدث فاخر حضره رئيس مجلس الإدارة، أعضاء مجلس الإدارة، المساهمون، الضيوف المميزون، كبار الوسطاء العقاريين، وخبراء القطاع. سلط الحدث الناجح الضوء على التزام الاتحاد العقارية المستمر بالابتكار ورؤيتها لمستقبل القطاع العقاري. يوفر "تكايا" مزيجًا مثاليًا بين الحياة العصرية، الهدوء الطبيعي، وسهولة الوصول إلى المناطق الحضرية، مما يجعله مشروعًا متميزًا يعيد تعريف معايير السوق العقاري.



الاتحاد العقارية تحتفل بوضع حجر الأساس لمشروع "تكايا" في موتور سيتي

احتفلت **الاتحاد العقارية** بإنجاز بارز من خلال وضع حجر الأساس لمشروعها الطموح "تكايا" في قلب موتور سيتي. حضر الحدث رئيس مجلس الإدارة، أعضاء مجلس الإدارة، المساهمون، الضيوف المميزون، وكبار المتخصصين في القطاع العقاري. يؤكد هذا الحدث المميز التزام الاتحاد العقارية بالابتكار ومساعيها المستمرة نحو تشكيل مستقبل المعيشة العصرية. يقدم "تكايا" رؤية جديدة للمجتمعات السكنية، حيث يمزج بين التصميم المتطور، الربط السلس، ونمط الحياة النابض بالحياة، ليخلق تجربة سكنية استثنائية في قلب المدينة.



احتفال مجتمع موتور سيتي بالعام الجديد

استقبلت الاتحاد العقارية العام الجديد بتنظيم حدث مميز في أبتاون موتور سيتي، حيث استمتع المجمع بمجموعة من الفعاليات الترفيهية، مما جعل احتفالات ليلة رأس السنة تجربة لا تُنسى. نتطلع إلى الاستمرار في تعزيز الروابط القوية مع المجتمع وخلق المزيد من اللحظات التي لا تُنسى في المستقبل.



مشاركة الموظفين ورفاهيتهم

في شركة الاتحاد العقارية، نولي أولوية قصوى لرفاهية موظفينا وتطويرهم. على مدار العام، نظمنا سلسلة من الفعاليات التي تهدف إلى تعزيز رفاهية الموظفين وتطويرهم، بما في ذلك ورش العمل الخاصة بالصحة، وبرامج تدريب القيادات، وأنشطة بناء الفرق. وقد زوّدت هذه المبادرات موظفينا بمهارات وأدوات قيمة لمساعدتهم على إدارة الضغوط، وتعزيز نموهم المهني، وبناء ديناميكيات فرق أقوى. وقد كانت نتائج هذه الجهود إيجابية للغاية، حيث أدت إلى زيادة رضا الموظفين، وتحسين الإنتاجية، وتعزيز بيئة عمل أكثر تماسكًا.

كما أننا ملتزمون بتمكين المرأة، لا سيما في المناصب الإدارية العليا. وقد ارتفع عدد النساء في المناصب الإدارية بشكل ملحوظ، من ٣٨ في العام الماضي إلى ٦٥ في عام ٢٠٢٤. يعكس هذا النمو جهودنا المستمرة لتعزيز التنوع بين الجنسين ودعم تقدم المرأة داخل مؤسستنا.



معرض "رؤية" للتوظيف الإمارات ٢٠٢٤ – مركز دبي التجاري العالمي

خلال معرض الوظائف "رؤية" الإمارات ٢٠٢٤ الذي أقيم في مركز دبي التجاري العالمي، استقبلنا أكثر من ٣٠٠ سيرة ذاتية من مجموعة متنوعة من المرشحين، بما في ذلك طلاب الجامعات، الخريجين الجدد، والمهنيين ذوي الخبرة. تم توظيف عدد من هؤلاء المرشحين، مما يعكس نجاح جهودنا في التوظيف. وقد كان لحضور المديرين التنفيذيين والإداريين لدينا خلال الحدث تأثير إيجابي كبير، حيث عزز التزامنا بدعم المواهب. نتطلع إلى المشاركة في فعاليات مماثلة مستقبلاً، لتعزيز التزامنا بتطوير الكفاءات والاعتراف بمساهمات فريق العمل.



احتفال يوم العلم الإماراتي في الاتحاد العقارية

في عـام ٢٠٢٤، احتفلـت الاتحـاد العقاريـة بيـوم العلـم الإمـاراتي بالفخـر والوحـدة، حيـث تـم رفـع العلـم الإمـاراتي عبر مختلـف الأقسـام، بمـا في ذلـك المقـر الرئـيسي، دبي أوتـودروم، سرفيـو، إداكـوم، ذي فيتـاوت، جمامكـو، وأبتـاون مـردف مـول. كان هـذا الحـدث بمثابـة تـذكير بتراثنـا المشترك وقيمنـا الموحـدة، مما عـزز الروابـط بين الموظـفين عبر جميـع أقسـام المجموعـة. إن مشاركة الموظفين في هذا الاحتفال الوطني تؤكد التزامنا بتعزيز الفخر والانتماء الوطني داخل المؤسسة.



احتفال اليوم الوطني الإماراتي في الاتحاد العقارية

احتفلـت الاتحـاد العقاريـة باليـوم الوطنـي لدولـة الإمـارات بـروح اسـتثنائية، حيـث اجتمـع الموظفـون مـن جميـع الأقسـام للاحتفـاء بـروح الوطـن. كان الحـدث رمـزًا للوحـدة والفخـر، حيـث سـاهم الموظفـون في صنـع احتفـال لا يُنسـى. لم يقتصر هـذا الاحتفال على تعزيز الشعور بالانتماء داخل الشركة، بل أكد أيضًا على قيم التواصل والتعاون التي تدفع الاتحاد العقارية نحو التقدم.



الاحتفال بنهاية العام في الاتحاد العقارية

مع دخولنا عام ٢٠٢٥، أخذت الاتحاد العقارية لحظة للتفكير في العام الماضي وتقديم تقديرها العميق لجميع الموظفين على تفانيهم الاستثنائي ومساهماتهم طوال عام ٢٠٢٤. رغم التحديات التي واجهناها، لعبت جهود الفريق المتميزة، الابتكار، والتعاون دورًا أساسيًا في تحقيق أهدافنا. إن الإنجازات التي تحققت خلال العام كانت نتيجة مباشرة للاحترافية وروح الفريق التي تميز الاتحاد العقارية.



العملاء

في ظل تطور قطاع العقارات، تدفع تفضيلات العملاء المتغيرة موجة جديدة من الابتكار. يؤكد المهندس **عامر خانصاحب**، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في الاتحاد العقارية، على أهمية فهم هذه التفضيلات المتطورة، والتي تشمل عوامل مثل الموقع، تصميم العقارات، الميزات التكنولوجية، والاعتبارات البيئية. هذه التفضيلات تؤثر بشكل مباشر على الطلب على العقارات، قيمتها، والاتجاه العام للسوق.

يُلبي السوق احتياجات متنوعة للعملاء، بما في ذلك الاستدامة، والتطورات التكنولوجية، وتغير أنماط الحياة. استجابةً لذلك، نحن ملتزمون بتحسين جودة الحياة لعملائنا. يتضمن هذا الالتزام تقديم ظروف معيشية استثنائية مع الالتزام بالمعايير العالمية وتنفيذ ممارسات مستدامة.

يشهد قطاع العقارات حاليًا موجة من الابتكار، مدفوعة بتغيرات احتياجات المستهلكين. نحن نتكيف بشكل استباقي مع هذه التغيرات، مع التركيز على إنشاء عقارات مرنة ومتنوعة تتماشى مع ديناميكيات السوق المتطورة.

العوامل الرئيسية لعام ٢٠٢٤

إعادة تدوير نفايات الأخشاب المستدامة

على مدار عام ٢٠٢٤، حققت شركة الاتحاد العقارية تقدمًا كبيرًا في إثراء رأس المال البشري لدينا، كما يتضح من المؤشرات الرئيسية التي تم الإبلاغ عنها. فقد ارتفع إجمالي عدد الموظفين لدينا إلى ٨,٥٠٦، مما يعكس زيادة قوية ويظهر توسع عملياتنا. وقد كان تنوع القوى العاملة لدينا مصدر فخر خاص، حيث ارتفع عدد الجنسيات الممثلة في المجموعة إلى ٤٩، مما أثرى ثقافتنا المؤسسية بتنوع وجهات النظر والخبرات. كما أن تمثيل المواطنين الإماراتيين في قوتنا العاملة ظل ثابتًا، مما يتماشى مع هدفنا في المساهمة في الاقتصاد المحلي وتطوير قوى العمل. تم تصميم مبادرات الموارد البشرية لدينا لتعزيز التزامنا بخلق بيئة عمل متنوعة وشاملة وداعمة تعزز الأداء والابتكار.

رقم مسلسل	التفاصيل	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٤	التوجه
١	عدد الموظفين الإجمالي	٧٢٠٩	٨٤٨٥	٨٥٠٦	↑
٢	عدد الجنسيات	٤٠	٤٥	٤٩	↑
٣	المرأة من المناصب القيادية	٢٣	٣٨	٦٥	↑
٤	النسبة المئوية للعاملين الإماراتيين	٠,٠٢	٠,٠٢	٠,٠٢	→
٥	معدل دوران الموظفين	٠,٣٦	٠,٢٤٨٦	٠,٢٥	↑

المبادرات الخاصة بالشركة

الاندماج المجتمعي والتنوع

أظهرت إداكوم التزامًا قويًا بالانخراط المجتمعي والتنوع. حيث تعزز الشركة بشكل نشط الروابط مع السكان وأصحاب المصلحة، وتشارك في الفعاليات المحلية وتشجع التطوع من قبل الموظفين. كما يركز إطار حقوق الإنسان في الشركة على تعزيز بيئة عمل متنوعة وعادلة وشاملة. تشمل خطط إداكوم المستقبلية تعزيز المشاركة المجتمعية من خلال تنظيم فعاليات مع الشركات المحلية، مما يدعم الاقتصاد المحلي ويبرز التزامها بممارسات الأعمال المستدامة.

فعالية كرة القدم بالتنسيق مع تقدير

في عام ٢٠٢٤، نظمت المجموعة فعالية رياضية لكرة القدم بالتنسيق مع تقدير، حيث شهدت الفعالية مشاركة حماسية من موظفينا. لم تقتصر هذه الفعالية على تعزيز اللياقة البدنية فحسب، بل ساهمت أيضًا في تعزيز روح الفريق والصداقة بين المشاركين. لقد شجعنا نجاح هذه الفعالية على التخطيط لمزيد من الأنشطة المماثلة في المستقبل.

فعالية ركوب الدراجات

نظمت الاتحاد العقارية فعالية لركوب الدراجات لتعزيز أسلوب حياة صحي وزيادة الوعي البيئي بين موظفينا. شهدت الفعالية حضورًا كبيرًا، حيث استمتع المشاركون بالطريق ذو المناظر الخلابة وشاركوا في منافسة ودية. أبرزت هذه المبادرة التزامنا برفاهية الموظفين والاستدامة.

يوم اليوغا

لدعم رفاهية موظفينا العقلية والبدنية، احتفلنا بيوم اليوغا من خلال سلسلة من جلسات اليوغا التي قدمها مدربون محترفون. قدمت هذه الجلسات للموظفين تقنيات لإدارة التوتر وتحسين صحتهم العامة، مما يعزز التزامنا بالنهج الشامل في رفاهية الموظفين.

شد الحبل بالتعاون مع شرطة دبي

بالتعاون مع شرطة دبي، نظمنا فعالية لشد الحبل جمع بين الموظفين وضباط الشرطة في جو من المنافسة الودية. لم تقتصر هذه الفعالية على تعزيز اللياقة البدنية فحسب، بل ساهمت أيضًا في تقوية روابطنا المجتمعية وتوضيح أهمية العمل الجماعي.

مشاركة في فعالية كرة القدم الذي نظمته بلدية دبي

شارك موظفونا بنشاط في فعالية كرة القدم الذي نظمته بلدية دبي. قدمت هذه الفعالية منصة ممتازة لفريقنا لعرض مهاراتهم والتفاعل مع المجتمع الأوسع، مما يعزز التزامنا بالمشاركة المجتمعية والانخراط الفعّال للموظفين.

مشاركون في مسابقة "سمارت لايف آيدول" والانخراط الوظيفي

نحن فخورون بدعم موظفينا الذين شاركوا في مسابقة "سمارت لايف آيدول"، حيث عرضوا مواهبهم وإبداعهم. كانت هذه المبادرة جزءًا من استراتيجيتنا الأوسع لزيادة انخراط الموظفين، والتي تهدف إلى التعرف على الاحتياجات والاحتفاء بالمواهب المتنوعة داخل قوتنا العاملة.

ندوة الصحة النفسية

تُظهر شركة ذي فيتاوت التزامها برفاهية موظفيها من خلال مبادرات مثل ندوة الصحة النفسية والرفاهية. ومع الاعتراف بالتحديات التي يواجهها الموظفون، خاصة أولئك الذين يعيشون بعيدًا عن أسرهم، فقد قدمت هذه الندوة الدعم الأساسي واستراتيجيات التأقلم مع الضغوط اليومية.

تؤكد هذه المبادرة على التزام ذي فيتاوت بالصحة والسلامة الشاملة لقوتها العاملة، مع إعطاء الأولوية للرفاهية العقلية جنبًا إلى جنب مع الصحة البدنية.

جوائز وتكريمات الشركة

مطوّر العقارات للعام" في جوائز الابتكار في البناء ٢٠٢٤

تم تكريم الاتحاد العقارية كـ"مطوّر العقارات للعام" في جوائز الابتكار في البناء ٢٠٢٤. يسلط هذا التكريم الضوء على التزام الشركة بدفع الابتكار والتميز في قطاع العقارات الإماراتي. تواصل الاتحاد العقارية وضع معايير جديدة في الصناعة، وإنشاء مساحات استثنائية تعزز أساليب حياة المجتمع.



أكثر قائد فكري مؤثر في العقارات" في جوائز العقارات الإماراتية 2024



فازت الاتحاد العقارية بفخر بلقب "أكثر قائد فكري مؤثر في العقارات" في جوائز العقارات الإماراتية ٢٠٢٤، الحدث البارز الذي يحتفل برؤى قادة قطاع العقارات في الإمارات. يعكس هذا التكريم التزام الشركة الثابت بإعادة تعريف التميز وتشكيل مستقبل العقارات في المنطقة.

يسلط هذا الاعتراف الضوء على التزام الاتحاد العقارية بالابتكار، والقيادة الاستراتيجية، ودورها المؤثر في تطوير قطاع العقارات في الإمارات.

تكريم الرئيس التنفيذي في جوائز الموارد البشرية والشباب لدول مجلس التعاون الخليجي ٢٠٢٤

تـم تكريـم الرئيـس التنفيـذي وعضـو مجلـس الإدارة في الاتحـاد العقاريـة، **المهنـدس عامـر خانصاحـب**، بجائـزة "أفضـل رئيـس تنفيـذي للعـام" في جوائـز المـوارد البشريـة والشـباب لـدول مجلـس التعـاون الخليجـي ٢٠٢٤. تُكـرّم هـذه الجائـزة القيادة الاستثنائية والابتكار في المنطقة، ونحن فخورون للغاية بهذا الإنجاز الكبير.

يعكـس هـذا التكريـم العمـل الرائـع الـذي نقـوم بـه معًـا في الاتحـاد العقاريـة، ونحـن على ثقـة مـن أنـه سـيواصل إلهامنـا لتحقيـق نجاحـات أكبر. حضر السـيد/ راشـد الـرحماني، المديـر العـام لشركـة إداكـوم، الحفـل وقـام باسـتلام الجائـزة نيابـة عن الرئيس التنفيذي، حيث تزامن الحدث مع إطلاق مشروع "تكايا".



أفضل مديري الموارد البشرية الرائدين في ٢٠٢٤

بفضـل رؤيتـه الاسـتراتيجية ونهجـه المبتكـر، يقـود مديـر المـوارد البشريـة لدينـا، السـيد جمعـة بلجافلـة، مبـادرات تركـز على تعزيـز تفاعـل الموظفين وتحقيق النجاح المؤسسي من خلال مبادرات تتمحور حول الموظفين.

يؤمـن جمعـة بـأن القـوى العاملـة المزدهـرة هـي الأسـاس لـكل شركـة ناجحـة، حيـث تسـهم جهـوده في خلـق بيئـة عمـل تدعم الابتكار وتعزز التنوع.

إداكوم وسرفيو تحصلان على تكريم من شرطة دبي

تـم تكريـم شركتـي إداكـوم وسرفيـو، التابعـتين لشركـة الاتحـاد العقاريـة، مـن قبـل شرطـة دبي تقديـرًا للـدور الإيجـابي الـذي لعبتـاه في المجتمعـات التـي تخدمانهـا. يعـد هـذا التكريـم شـهادة على التعـاون المتميـز بين كلا الفريـقين، واسـتجابتهما العاليـة لمتطلبـات شرطـة دبي، إضافـةً إلى التـزام القيـادة العليـا في الاتحـاد العقاريـة، وصـولًا إلى الرئيس التنفيذي.

في حفل حضره كبار المطورين العقاريين، تم منح ٨ من أصل ١٠ شهادات تقدير إلى شركتي سرفيو وإداكوم. يعكس هذا الإنجاز قيمنا الأساسية - المسؤولية، والعمل الجماعي، والالتزام برعاية مجتمعاتنا.



إداكوم تحصل على تكريم من دروب العطاء

نفخر بالإعلان عن تكريم السيد/ راشد الرحماني، المدير العام لشركة إداكوم، تقديرًا لقيادته المتميزة ودور فريقه في تعزيز الإبداع وإحداث تأثير إيجابي في المجتمع. حصل السيد/ راشد الرحماني على الجائزة من معالي عبدالله محمد بوسند، وذلك تقديرًا لرؤيته القيادية والتزامه الثابت ببناء مجتمعات نابضة بالحياة.

١٠٠ قائد مؤثر في قطاع العقارات لعام ٢٠٢٤" - فوربس الشرق الأوسط

حصل الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في الاتحاد العقارية، **المهندس عامر خانصاحب**، على تقدير مرموق ضمن قائمة "١٠٠ قائد مؤثر في قطاع العقارات لعام ٢٠٢٤" الصادرة عن فوربس الشرق الأوسط. يُسلط هذا التكريم الضوء على مساهماته الرائدة ورؤيته الاستراتيجية، مما يعزز دوره كأحد الشخصيات البارزة في تشكيل مستقبل القطاع العقاري.

Most Impactful Real Estate Leaders 2024

قادة الشركات العقارية الأكثر تأثيرًا في الشرق الأوسط 2024





68. عامر خانصاحب

المنصب: العضو المنتدب

الشركة: الاتحاد العقارية

الدولة: الإمارات

تاريخ التأسيس: 1987

تعد الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة تركز على المشاريع السكنية، والتجارية، والصناعية، والترفيهية في جميع أنحاء دبي. سجلت الشركة إيرادات بقيمة 99.2 مليون دولار، وبلغ إجمالي أصولها 1.1 مليار دولار خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2023. تضم محفظة مشاريعها في دبي أويا ريزيدنس، وبرج إندكس، وحلبة دبي أوتودروم، وأب تاون مردف، وموتور سيتي. في ديسمبر/ كانون الأول 2022، أعلنت الشركة عن إطلاق مشروع تكايا متعدد الاستخدامات المكون من 788 وحدة، بتكلفة 435.7 مليون دولار. وفي 14 نوفمبر/

أفضل ١٠٠ عملاق في قطاع البناء - مجلة أخبار أعمال البناء في الشرق الأوسط

تـم تصنيـف **المهنـدس عامـر خانصاحـب**، الرئيـس التنفيـذي وعضـو مجلـس الإدارة في الاتحـاد العقاريـة، في المرتبـة ٢٤ ضمـن قائمـة "أفضـل ١٠٠ عـملاق في قطـاع البنـاء"، "نقـود اليـوم ونبنـي الغـد" التـي نشرتهـا مجلـة أخبـار أعمال البنـاء في الشرق الأوسـط. يبرز هـذا التصنيـف دوره القيـادي في ترسـيخ مكانـة الاتحـاد العقاريـة كواحـدة مـن أبـرز شركات التطويـر العقـاري في الإمـارات، إلى جانـب أدواره المؤثـرة في العديـد مـن المؤسسـات الرائـدة، مما يعكـس التزامـه المسـتمر بتطوير قطاع البناء والعقارات في المنطقة.



Construction Business News ME - August 2024

100 POWER HOUR'24

ENG. AMER KHANSAHEB #24

CEO AND BOARD MEMBER / UNION PROPERTIES PJSC

Eng. Amer Khansaheb is the CEO and a Board Member at Union Properties PJSC, one of the UAE's leading real estate development companies. His visionary leadership is set to strengthen Union Properties' position in the industry, enhancing client and stakeholder value. In addition to his role at Union Properties, Khansaheb holds key positions in other esteemed organizations within the UAE, reflecting his broad influence and commitment to the region's development.

Eng. Amer Khansaheb leads Union Properties PJSC's operations, managing a portfolio that includes subsidiaries such as Dubai Autodrome, ServeU, EDACOM, The Fitout, and GMAMCO. He oversees the company's latest mixed-use development, 'Takaya,' in Dubai Motor City. Valued at AED 1.6 billion, this cutting-edge residential project aims to redefine urban living standards in the mid-to-high real estate market. Spanning 436,175 sq. ft., 'Takaya' features three residential towers with 744 luxurious yet affordable apartments. The development also includes various units ranging from studios to four-bedroom apartments, penthouses, townhouses, villas, and commercial spaces. The project is designed to enhance Motor City's master community by offering innovative amenities that appeal to investors and meet various customer needs.

Eng. Amer Khansaheb, an accomplished leader, has extensive experience in real estate development, construction management, investment management, and financial analysis. A Chartered Financial Analyst (CFA) since 2010, he combines his financial acumen with a strong background in civil and environmental engineering from the American University of Beirut and a master's degree in project management from the British University of Dubai.

Union Properties is committed to further solidifying its presence in the UAE's real estate sector. The company's vision is sustainable growth and maximizing stakeholder value through strategic investments and innovative developments. This approach sets the stage for continued success in the industry.

Takaya Project

84 | CONSTRUCTION BUSINESS NEWS ME | AUGUST 2024

WWW.CBNME.COM

أفضل ٣٠ قائدًا عقاريًا - ايكونومي ميدل ايست

تم اختيار المهندس عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في الاتحاد العقارية ش م ع، ضمن قائمة "أفضل ٣٠ قائدًا عقاريًا يُحدثون تحولات جذرية في قطاع العقارات في الخليج". يكرم هذا التصنيف قادة القطاع الذين ساهموا في تطور السوق العقاري الإقليمي من خلال مشاريع بارزة، مثل المراكز التجارية الضخمة، الفلل الفاخرة، والأبراج الشاهقة. لعبت القيادة الاستراتيجية للمهندس خانصاحب دورًا محوريًا في تعزيز مكانة الخليج كوجهة استثمارية عالمية، وجذب المستثمرين، وإعادة تشكيل مستقبل السوق العقاري.



أفضل قائمة تأثير في مجال التجهيزات الداخلية

نحن فخورون بأن إحدى شركات الاتحاد العقارية، شركة ذي فيتاوت، تحت إدارة السيد/ كريج فانس، تم التعرف عليها من قبل مجلة تصميم الشرق الأوسط المرموقة وتم إدراجها في قائمة أفضل تأثير في مجال التجهيزات الداخلية لعام ٢٠٢٤، وذلك بفضل تجديداتها الأخيرة لصالة الشاي الفاخرة نيوبي تي، بالإضافة إلى مشاريع أخرى في قطاعات السكن والتجارة والضيافة.

يعد هذا التكريم دليلاً على قدرة ذي فيتاوت على تصميم الديكورات الداخلية الجذابة بصريًا، ويبرز أيضًا خبرتها في إنشاء مساحات تعزز تجربة العملاء من خلال التصميم المدروس والاهتمام بالتفاصيل.

التكريم في يوم البيئة العالمي في مطار أبوظبي

في يونيو ٢٠٢٤، شاركت شركة سرفيو في عرض إنجازات بيئية في مطار أبوظبي، مما يعزز التزامنا بالاستدامة من خلال التعاون مع الأطراف المعنية الرئيسية في القطاع. باعتبارنا مزود خدمة رئيسي لمطار زايد الدولي، تم تكريمنا من قبل هيئة المطار بتسليم شهادة تقدير خاصة لدورنا في تعزيز الممارسات البيئية المسؤولة. يبرز هذا التكريم التزامنا المستمر بتنفيذ المبادرات المستدامة وتعزيز إدارة البيئة داخل عملياتنا.


مطارات أبوظبي
ABU DHABI AIRPORTS

Appreciation Certificate

Abu Dhabi Airports extends their sincere appreciation to

ServeU

In recognition of their valuable participation in World Environment Day 2024
and unwavering commitment to environmental sustainability.

الينا سورليني
Elena Sorlini
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
Managing Director and CEO

الحوكمة

تعتبر الحوكمة عنصرًا أساسيًا في هويتنا المؤسسية. نحن ثابتون في التزامنا بالامتثال للمعايير التنظيمية التي وضعتها سوق دبي المالي وقواعد ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع. إن التزامنا يمتد إلى ما هو أبعد من الامتثال؛ إذ يجسد قيمنا في النزاهة والشفافية والمساءلة.



الهيكل التنظيمي للحوكمة المتطور

كجزء من التزامنا المستمر بالحوكمة القوية، أنشأت الاتحاد العقارية قسم التدقيق الداخلي الذي يقدم تقاريره وظيفيًا إلى لجنة التدقيق، مما يوضح أن جانب الاستقلالية في بيئة الحوكمة والرقابة تم تطبيقه بشكل سليم. في عام ٢٠٢٤، واصلنا تطوير نهجنا في الحوكمة، حيث انتقلنا من الهيكل الهرمي التقليدي إلى إطار عمل ديناميكي يعتمد على المصفوفة. يعزز هذا التغيير من المرونة واتخاذ القرارات عبر المنظمة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بدمج أداة التقييم الذاتي من مجموعة العمل المالية المستدامة بدبي، مما يعزز إطار العمل البيئي والاجتماعي وحوكمة الشركات لدينا ويثبت ريادتنا في الحوكمة والمسؤولية المؤسسية.

المركزية من أجل الكفاءة

في ٢٠٢٤، نفذت الاتحاد العقارية مبادرة استراتيجية للمركزية عبر الأقسام الداعمة الرئيسية مثل الموارد البشرية، والمالية، والمشتريات، والشؤون التجارية، والشؤون القانونية، وتقنية المعلومات، والتسويق. سهل هذا النهج تحسين الرقابة، تبسيط العمليات، تحسين الامتثال، وتوحيد الممارسات. علاوة على ذلك، ساهمت المركزية في تحقيق وفرة كبيرة في التكاليف، حيث تشير التقديرات الأولية إلى إمكانية تقليص النفقات التشغيلية.

نتوقع أن تواصل المزيد من عمليات المركزية دفع الكفاءة، مع إمكانية تحقيق المزيد من وفرة الحجم، وتسريع اتخاذ القرارات، وتحسين تخصيص الموارد عبر المنظمة. تتماشى هذه التحسينات مع جهودنا المستمرة لتحسين هيكل الشركة وتعزيز إطار الحوكمة، مما يؤدي في النهاية إلى تقديم قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة.

مجموعة العقود الجديدة

في بداية ٢٠٢٤، تعاونت الاتحاد العقارية مع شركة المحاماة فينويك إليوت لتطوير مجموعة جديدة من العقود التي تهدف إلى إنشاء نهج متوازن للمخاطر في السوق. تم تصميم هذه الخطوة الاستراتيجية لجذب المقاولين والمقاولين الفرعيين من المستوى الأعلى مع تعزيز ممارسات الأعمال المسؤولة. خضعت العقود لعدة تعديلات وتم الانتهاء منها بمشاركة من فرق الشؤون التجارية، والمشاريع، والشؤون القانونية. كما تم عقد جلسة تدريبية في نوفمبر ٢٠٢٤ لضمان تجهيز الفريق المعني بالمعرفة اللازمة لتنفيذ العقود الجديدة بفعالية.

مواءمة السياسات والإجراءات

قامت الاتحاد العقارية بمراجعة وتحديث السياسات والإجراءات والأدلة والرسوم البيانية وتفويض السلطة (قيد التنفيذ) عبر المنظمة لتتوافق مع الهيكل الجديد المعتمد على المصفوفة. كانت هذه المبادرة الاستراتيجية تهدف إلى تحسين الكفاءة التشغيلية، وتعزيز التعاون، وضمان التكيف مع الديناميكيات المتغيرة للسوق. يظهر هذا التزامنا بتعزيز إطار الحوكمة لدينا وتعزيز الشفافية والمساءلة في جميع أنحاء المنظمة.

الجاهزية لإعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

بدأنا الاستعداد الشامل لاعتماد المعيار الدولية لإعداد التقارير المالية S1 و S2 أدى التزامنا بالتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية إلى تقييم تأثير هذه المعايير على عملياتنا، والبيانات المالية، وعمليات الإبلاغ. أولينا التدريب والاتصال الأولوية، لضمان اطلاع فرق المالية والمحاسبة على التغييرات والتبعات.

لتدعيم هذا الجهد، قمنا بتقييم أنظمتنا المحاسبية الحالية، وأجرينا التحديثات اللازمة لتلبية المتطلبات الجديدة. كما كان التواصل مع أصحاب المصلحة، بما في ذلك المستثمرين والمحللين والهيئات التنظيمية، أمرًا أساسيًا لضمان الشفافية والاتصال الواضح خلال هذه المرحلة الانتقالية.

هيكل الحوكمة المؤسسية

يمتد التزامنا بالحوكمة المؤسسية إلى إعطاء الأولوية لأفضل الممارسات والتوافق مع المعايير الصناعية لحماية حقوق أصحاب المصلحة. نحن ملتزمون بتعزيز ثقافة مؤسسية قائمة على الأخلاقيات وتعزيز الإدارة المعتمدة على الامتثال.

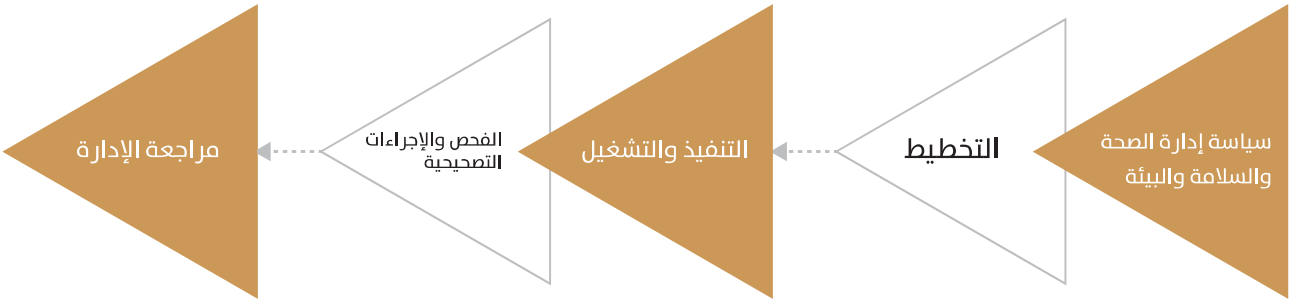


الصحة والسلامة

في الاتحاد العقارية، نولي أهمية كبيرة لسلامة موظفينا، والجمهور، والبيئة. يعمل إطار أنظمة الإدارة المتكاملة (IMS) لدينا كدليل استراتيجي، متوافق مع التوجيهات الدولية والوطنية، بالإضافة إلى قيمنا المؤسسية وأهدافنا.
يتم تصميم كل مبادرة وبرنامج بعناية لضمان الامتثال لمتطلبات السياسات ويتم تنفيذه وفقاً لعملية خاضعة للحوكمة لضمان الالتزام بمؤشرات الأداء الرئيسية المحددة. يخضع نظام الصحة والسلامة (H&S) لدينا لتدقيق خارجي سنوي لضمان التحسين المستمر والامتثال لمعايير الصناعة.

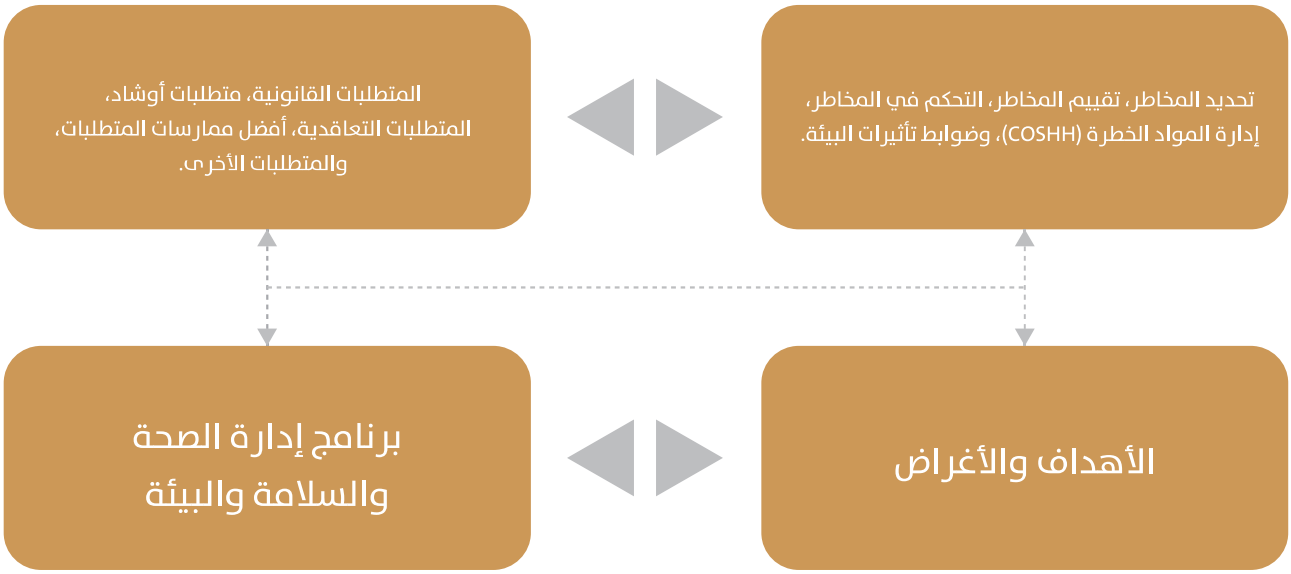
نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة

يتماشى نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة لدينا مع المعايير الوطنية والدولية، وهو مصمم للاندماج بسلاسة مع نظام الإدارة المتكامل، مما يضمن تحقيق أداء متسق وقابل للقياس عبر جميع مستويات العمليات التشغيلية.



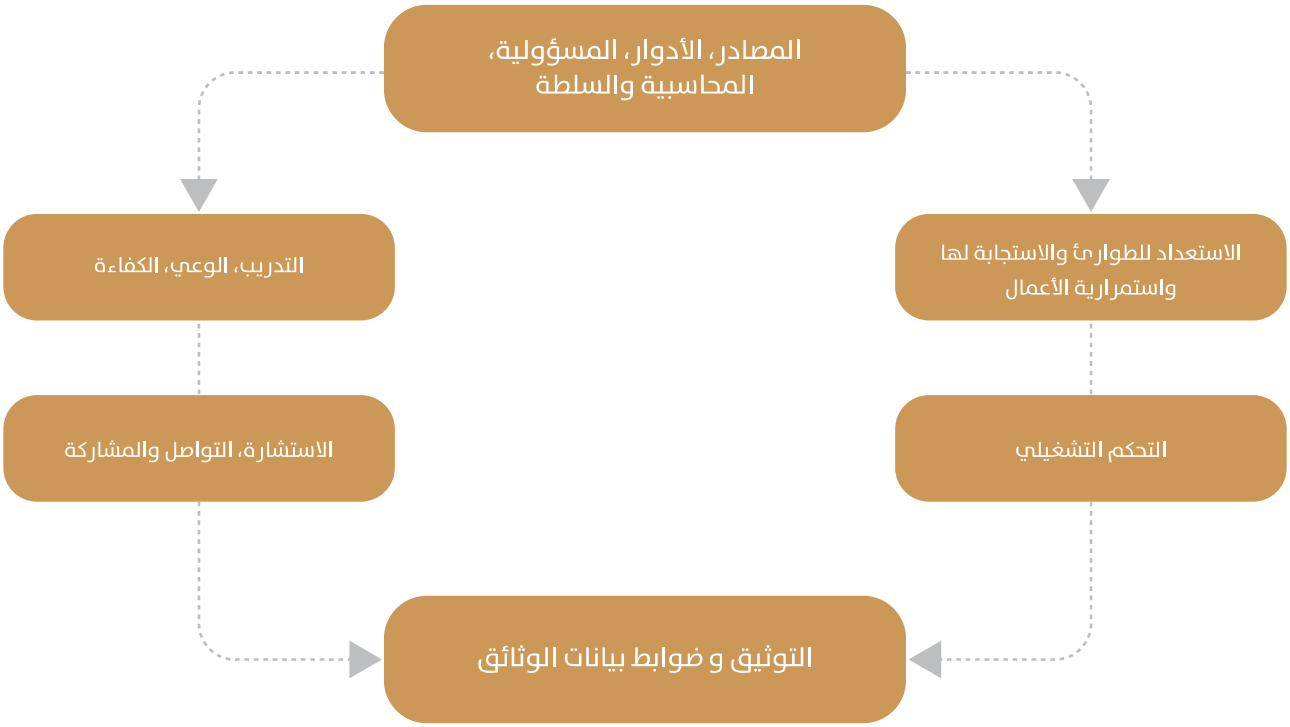
تخطيط نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة

يعد التخطيط الفعّال عنصرًا أساسيًا لنجاح نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة في الاتحاد العقارية. نتبع نهجًا منهجيًا في التخطيط، يتيح لنا تحقيق أهدافنا في الصحة والسلامة والبيئة، وتلبية متطلبات الامتثال، والتخفيف من المخاطر. يتماشى هذا التخطيط مع المعايير الدولية واللوائح الوطنية، مما يضمن التزامنا المستمر بأعلى مستويات السلامة والمسؤولية البيئية.



تنفيذ نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة

يتطلب التنفيذ الناجح لنظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة في الاتحاد العقارية تحويل التخطيط الشامل إلى إجراءات عملية. تركز هذه المرحلة على دمج ممارسات الصحة والسلامة والبيئة بفعالية عبر جميع مستويات المؤسسة، مما يضمن التطبيق المتسق للسياسات والإجراءات وتعزيز ثقافة السلامة والمسؤولية البيئية.



مراقبة نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة

برنامج مراقبة الصحة والسلامة والبيئة يعد أمرًا أساسيًا لفهم الأداء وضمان فعالية نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة لدينا. نقوم بتتبع الأداء من خلال مؤشرات الأداء الرئيسية مثل الامتثال لنظام التوازن الاستراتيجي (BSC)، اللوائح البيئية، ومشاركة الموظفين في برامج السلامة.

تساعد عمليات التفتيش الداخلية المنتظمة، والتدقيقات الخارجية، والمراقبة البيئية في تحديد المخاطر المحتملة وضمان الامتثال لمعايير السلامة والبيئة. كما أن تقارير الحوادث، والتحقيقات، والإجراءات التصحيحية تمكننا من معالجة القضايا بسرعة وكفاءة.

نحن أيضًا نولي أهمية كبيرة لملاحظات الموظفين ومشاركتهم، حيث نشجع الموظفين على الإبلاغ عن المخاطر واقتراح التحسينات. من خلال جمع البيانات المنتظم، والتحليل، ومراجعات الأداء، نضمن أن ممارسات الصحة والسلامة والبيئة لدينا يتم تحسينها بشكل مستمر. يتم تنفيذ الإجراءات التصحيحية والوقائية بناءً على نتائج المراقبة، مما يعزز نهجًا استباقيًا لإدارة المخاطر ويعزز ثقافة السلامة القوية عبر المنظمة.

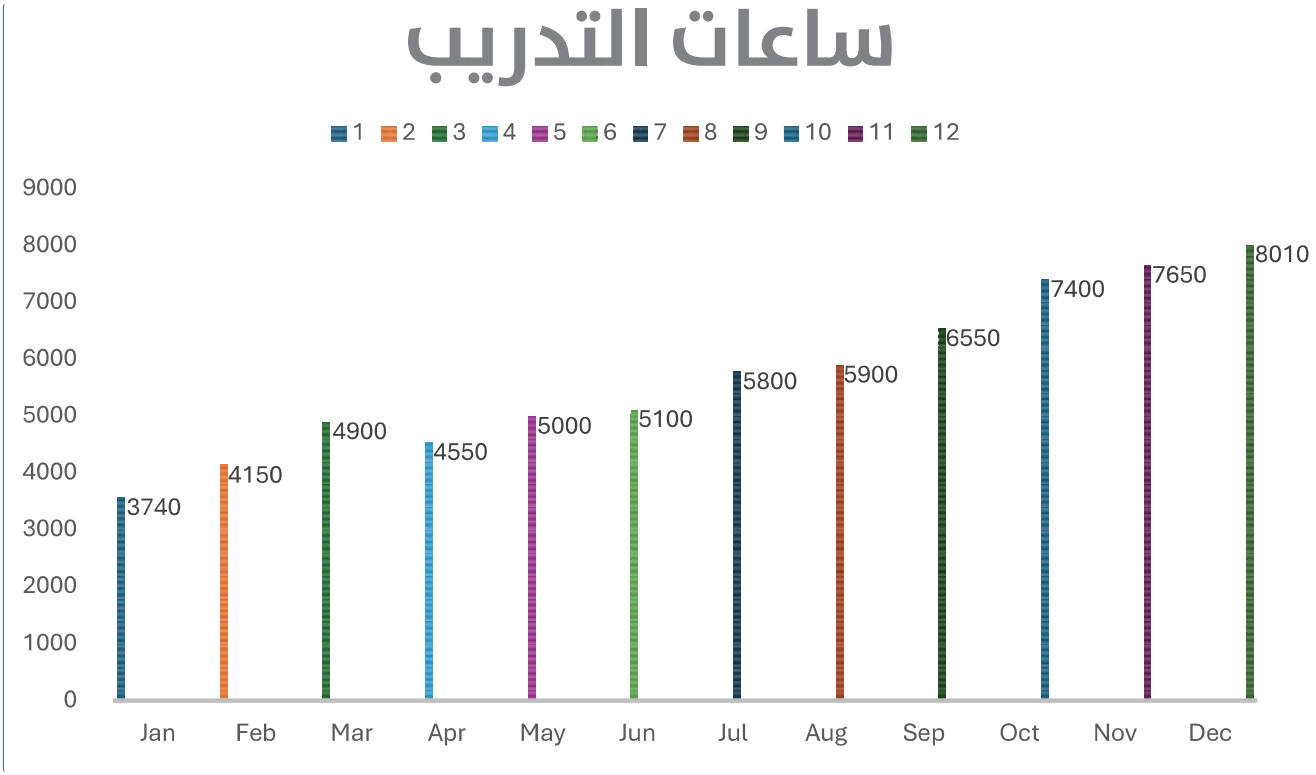
برنامج تدريب الصحة والسلامة والبيئة

نحن ندرك أن التدريب هو عنصر أساسي لنجاح جميع وظائف الأعمال. فالموظفون المدربون جيدًا ليسوا فقط ضروريين للحفاظ على أعلى معايير السلامة والكفاءة، ولكن أيضًا لضمان تقديم خدماتنا وفقًا لتوقعات العملاء ومتطلبات اللوائح التنظيمية.

لضمان تجهيز قوتنا العاملة بالمهارات والمعرفة والكفاءات اللازمة، نطبق تحليل احتياجات التدريب الشامل. يتم تنسيق هذه العملية بعناية في سرفيو مع معايير أيزو ٣٠٤٠١: ٢٠١٨، وهو إطار معترف به عالميًا لإدارة المعرفة. من خلال إجراء تحليل احتياجات التدريب بشكل دقيق، نقوم بتقييم فجوات المهارات واحتياجات التطوير لدى موظفينا، مما يضمن أن المبادرات التدريبية مخصصة لسد هذه الفجوات وتحسين الأداء العام.

تم تصميم برامجنا التدريبية لتكون استجابة للاحتياجات المتطورة للأعمال، والصناعة، والتغيرات التنظيمية. من خلال هذا النهج المنظم، نمكّن موظفينا من الأدوات والخبرات اللازمة للتفوق في أدوارهم، ودفع التميز التشغيلي، والمساهمة بشكل مؤثر في نجاح المنظمة. في نهاية المطاف، يعزز هذا الالتزام بالتدريب والتطوير المستمر ثقافة التعلم، ويعزز انخراط الموظفين، ويضمن أن تظل سرفيو رائدة في إدارة المنشآت.

لقد قمنا أيضًا بتطوير مركز تدريب شامل يلبي احتياجات الخدمات الفنية وغير الفنية. تم تصميم هذه المنشأة لتوفير تدريب متخصص لضمان أن تكون قوتنا العاملة مجهزة بالمهارات والمعرفة اللازمة للتفوق في جميع جوانب إدارة المنشآت.



السجل القانوني

تعمل الاتحاد العقارية حاليًا على تحديد وتوثيق السجلات القانونية لمختلف الشركات التابعة والمجموعة، حيث يتم إنشاء مستودع مركزي لجميع الالتزامات والمتطلبات القانونية. يشمل هذا السجل ليس فقط المتطلبات القانونية والتنظيمية، بل يمتد أيضًا ليشمل المعايير الصناعية ذات الصلة التي تنطبق على عمليات كل شركة تابعة. يضمن هذا السجل أن لدينا سجلًا كاملاً ودقيقًا للإطار القانوني الذي يحكم كل جانب من جوانب أعمالنا، سواء على المستوى المحلي أو الوطني أو الدولي.

يعد السجل القانوني أداة أساسية لضمان إمتثال المؤسسة لجميع القوانين واللوائح والمعايير المؤسسية المعمول بها، بغض النظر عن مكان تشغيل المجموعة. ويوفر هذا السجل نظرة واضحة على المتطلبات القانونية المحددة التي يجب أن تلتزم بها كل شركة تابعة، مما يساعد على تقليل مخاطر عدم الامتثال، النزاعات القانونية، أو العقوبات.

لضمان أعلى مستويات الامتثال، سيتم مراقبة السجل القانوني وتحديثه بشكل مستمر. تضمن عملية المراجعة المستمرة أن يعكس السجل أي تغييرات في القوانين أو اللوائح أو المعايير المؤسسية مع تطورها. ستقوم فرق الشؤون القانونية والامتثال بتقييم التطورات الجديدة والتأكد من إبلاغ المجموعة بأي تحديثات أو تعديلات قد تؤثر على عملياتها.

من خلال الحفاظ على هذا السجل القانوني وتحديثه، فإننا لا نحمي المجموعة فقط من المخاطر القانونية، بل نعزز أيضًا ثقافة الامتثال الاستباقي والمساءلة في جميع أنحاء المؤسسة. يساعد هذا النهج المنهجي في مواكبة التغيرات التنظيمية، مما يضمن أن تعمل المجموعة بثقة ضمن الأطر القانونية التي تحكم صناعاتها ومناطق عملها.

شهادات الأيزو في عام 2024: التزام بالتميز عبر الشركات التابعة

سرفيو

تواصل سرفيو الحفاظ على الشهادات الأساسية للأيزو التي تعكس التزامها بالجودة، المسؤولية البيئية، الصحة والسلامة المهنية، والتميز التشغيلي. وتشمل هذه الشهادات:

- أيزو ٩٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة الجودة)
- أيزو ١٤٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة البيئة)
- أيزو ٤٥٠٠١: ٢٠١٨ (إدارة الصحة والسلامة المهنية)
- أيزو ٤١٠٠١: ٢٠١٨ (إدارة المرافق)
- أيزو ٣٠٤٠١: ٢٠١٨ (إدارة المعرفة)
- أيزو ٢٢٣٠١: ٢٠١٩ (إدارة استمرارية الأعمال)
- أيزو ٥٠٠٠١: ٢٠١٨ (إدارة الطاقة)

تساعد هذه الشهادات في ضمان امتثال عمليات سرفيو للمعايير الدولية، مما يعزز الكفاءة، التحسين المستمر، ورضا العملاء. بالإضافة إلى الشهادات المؤسسية، نفذت سرفيو شهادات أيزو مخصصة لإدارة المرافق وفقًا لاحتياجات كل مشروع، مما أدى إلى نجاح كبير مع عملاء رئيسيين مثل:

دائرة المالية، بنك الإمارات دبي الوطني، بنك المشرق، موتور سيتي، وأبتاون مردف.
يعكس هذا النهج التزام سرفيو بالحفاظ على أعلى معايير الخدمة.

شركة ذي فيتاوت

تتمتع شركة ذي فيتاوت بشهادات أيزو ٩٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة الجودة)، أيزو ١٤٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة البيئة)، و أيزو ٤٥٠٠١: ٢٠١٨ (إدارة الصحة والسلامة المهنية)، وقد تم إتمام تدقيق المراقبة لعام ٢٠٢٤ دون وجود أي مخالفات. كما تمتلك ذي فيتاوت شهادة مجلس إدارة الغابات، مما يعكس التزامها بالحصول على المواد بطريقة مسؤولة ودعم الاستدامة البيئية.

إداكوم

حققت إداكوم شهادات أيزو ٩٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة الجودة)، أيزو ١٤٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة البيئة)، و أيزو ٤٥٠٠١: ٢٠١٨ (إدارة الصحة والسلامة المهنية)، مما يعزز التزامها بالتميز التشغيلي والجودة والتحسين المستمر في المعايير البيئية والسلامة.

دبي أوتودروم

تعمل دبي أوتودروم على الحصول على شهادة نظام الإدارة المتكامل، بما في ذلك أيزو ٩٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة الجودة)، أيزو ١٤٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة البيئة)، و أيزو ٤٥٠٠١: ٢٠١٨ (إدارة الصحة والسلامة المهنية)، مما يعزز التزامها بالجودة والاستدامة.

جمامكو

تعمل جمامكو على توسيع شهاداتها لتشمل أيزو ١٤٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة البيئة)، و أيزو ٤٥٠٠١: ٢٠١٨ (إدارة الصحة والسلامة المهنية)، مما يعزز تركيزها على إدارة البيئة وسلامة مكان العمل.

شهادة مؤسسة التنظيم العقاري RERA M١٠٠

حقق ستة من موظفي إداكوم بنجاح شهادة M١٠٠ مؤسسة التنظيم العقاري، مما يبرز التزامنا بالمعايير العالية في ممارسات الإدارة والكفاءة التشغيلية. يعد هذا الإنجاز شهادة على جهودنا المستمرة نحو التحسين والتميز في جميع مجالات العمليات.

إدارة المخاطر

نحن ملتزمون بتحديد وإدارة المخاطر بشكل منظم وفعال. هدفنا هو حماية مصالح أصحاب المصلحة لدينا، وضمان استمرارية الأعمال وتحقيق النمو المستدام. نؤمن بأن إدارة المخاطر الفعالة جزء لا يتجزأ من عمليات اتخاذ القرارات لدينا، مما يمكننا من تحديد الفرص، وتقليل التهديدات المحتملة، والاستجابة للتقلبات بطريقة استباقية وفعالة.

نتائج إدارة المخاطر واستراتيجيات التنفيذ والبرامج:

أ- يتم تطوير سياسات مكافحة الإحتيال وغسيل الأموال والفساد لضمان معالجة أي ممارسات تجارية غير أخلاقية.
ب- تم تطوير ميثاق استقلالية مجلس الإدارة والقيادة والنزاهة.
ج- يتم إجراء تصاريح تضارب المصالح والتداول الداخلي لضمان الشفافية والإفصاح.
د- تم تقييم فعالية إدارة المخاطر والفرص وتم تطوير سجلات المخاطر.
ه- سيتم تنفيذ التفاعل مع المساهمين والأطراف المعنية من خلال مبدأ "اعرف عميلك" في عام ٢٠٢٥.
و- سيتم تنفيذ برامج الأخلاقيات، بما في ذلك التدريب والرموز والسياسات، في عام ٢٠٢٥.

المبادرات الرقمية / تكنولوجيا المعلومات والأمن السيبراني

في إطار جهودنا المستمرة لتعزيز الحوكمة والكفاءات التشغيلية، قمنا بتنفيذ العديد من المبادرات التقنية الرئيسية عبر شركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة في عام ٢٠٢٤. لم تعزز هذه المبادرات بنيتنا التحتية التقنية فحسب، بل أيضًا توافقت مع التزامنا بالاستدامة البيئية والأمن.

تطبيق الأجهزة البيومترية

في عام ٢٠٢٤، نجحت شركة الاتحاد العقارية في دمج الأجهزة البيومترية لتعزيز الأمان والكفاءة التشغيلية. هذه المبادرة التي بدأت في العام السابق حسّنت بشكل كبير من الأمان باستخدام معرّفات بيومترية فريدة، مما يقلل من مخاطر الوصول غير المصرح به وسرقة الهوية. كما سهلت الأنظمة العمليات، مما أدى إلى توفير التكاليف من خلال القضاء على أساليب تتبع الوقت التقليدية.
لقد أسفرت هذه المبادرة بالفعل عن نتائج ملحوظة، بما في ذلك تحسين دقة تتبع الحضور، وتقليص العبء الإداري، وتعزيز الأمان بشكل عام. بالإضافة إلى ذلك، فقد مكنت هذه الأجهزة من تحديد تكاليف المشاريع بشكل أكثر دقة، مما يسمح بتخصيص الموارد بشكل أكثر كفاءة وتحسين إدارة التكاليف.
لقد أثبتت قابلية التوسع ودقة البيانات في الأنظمة البيومترية موثوقيتها، مما يدعم سير العمل بشكل سلس ويعزز التزام شركة الاتحاد العقارية بالتميز التشغيلي ورضا الموظفين.

التكامل مع نظام تخطيط موارد المؤسسة

تم تكامل أنظمتنا البيومترية مع حلول تخطيط موارد المؤسسة لدينا، مما يعزز قدراتنا التشغيلية بشكل أكبر. يسمح هذا التكامل بتدفق البيانات بسلاسة بين تتبع الحضور والعمليات التجارية الأخرى، مما يحسن الكفاءة العامة ويسمح باتخاذ قرارات مدروسة بشكل أفضل.

خطط المستقبل للتحديثات التكنولوجية

نتطلع في المستقبل إلى تعزيز بنية تكنولوجيا المعلومات لدينا من خلال ترقية أنظمتنا البيومترية مع ميزات متقدمة مثل التعرف على الوجه والتحليلات المدعومة بالذكاء الاصطناعي. ستوفر هذه الترقيات أمانًا أكبر وكفاءة أعلى وراحة أكبر للمستخدم. كما نستكشف تكاملاً أعمق لتبسيط العمليات وتحسين اتخاذ القرارات المدفوعة بالبيانات. التزامنا بالاستفادة من أحدث التقنيات يبرز التزامنا بالتحسين المستمر وتقديم قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة.

إختبار تقييم الثغرات و الاختراق

لتعزيز أمان وسلامة بنيتنا التحتية لتكنولوجيا المعلومات، قمنا بإجراء تمرين شامل لتقييم الثغرات واختبار الاختراق. ساعدتنا هذه المبادرة الحيوية في تحديد الثغرات المحتملة وتعزيز تدابير الأمان لدينا. تُعد التمارين المنتظمة لتقييم الثغرات واختبار الاختراق أمرًا بالغ الأهمية لحماية البيانات الحساسة، وتحسين وضعنا الأمني العام، وحماية سمعة علامتنا التجارية من التهديدات الإلكترونية المحتملة.

الوصول إلى الرقمية

كان عام ٢٠٢٤ عامًا محوريًا لـ شركة الاتحاد العقارية حيث أطلقنا سلسلة من المبادرات الرقمية على مستوى الشركة، تم تصميم كل منها بعناية لخلق قيمة كبيرة لعملائنا وشركائنا ودعم رؤية الشركة للنمو المستدام.
شجعت هذه المشاريع المشاركة النشطة من مجموعة متنوعة من الموظفين، مما استغل المهارات التكنولوجية وغير التكنولوجية. ساهم هذا النهج التعاوني في تعزيز العمل الجماعي بشكل غير مسبوق وجعل الوصول الرقمي أولوية للجميع.

شملت المبادرات الرئيسية تطوير نظام إدارة المباني المتقدم بهدف تعزيز الاستدامة عبر أصولنا، وإطلاق تطبيق مجتمعي جديد يعزز الشمولية الاجتماعية داخل مجتمعاتنا، وإطلاق الأصول الرقمية المتاحة على مواقعنا الإلكترونية. توفر هذه الميزات الجديدة شفافية محورية طوال دورة المبيعات وتمثل خطوة رائدة في قطاع تطوير العقارات في الإمارات.

الأمن السيبراني وخصوصية البيانات

لتعزيز حوكمة البيانات والأمان عبر الإنترنت للموظفين، قمنا بتنفيذ حلول إدارة الأجهزة المحمولة، مع تعزيز السياسات المتعلقة بالحكم واستمرارية الأعمال، مع التركيز على معالجة المناطق عالية المخاطر.

وسم الأصول الذكي المدعوم بتقنية إن إف سي

أطلقت شركة الاتحاد العقارية حل وسم الأصول الذكي المدعوم بتقنية التواصل قريب المدى (إن إف سي)، وهو ترقية ملحوظة مقارنة بأنظمة الأكواد الشريطية أو الباركود التقليدية. هذه المبادرة، التي تم دمجها مع منصة مايكروسوفت ديناميك ٣٦٥، تقدم نهجًا تحويليًا لإدارة الأصول في إدارة المنشآت. يتم استخدام شرائح إن إف سي كعلامات أصول منفصلة، تتماشى بسلاسة مع المباني الحديثة في الإمارات، مما يوفر مزيجًا من الجماليات والعملية. أسهم نشر هذه التقنية في تحسين الكفاءة التشغيلية، مع تقليص ملحوظ في وقت تتبع الأصول وتحديثها بنسبة تصل إلى ٣٠٪.



مشاريع ٢٠٢٥

شهادات البيئة والمجتمع والحوكمة

في عـام ٢٠٢٥، قدمـت شركـة الاتحـاد العقاريـة مبـادرة جديـدة تهـدف إلى الحصـول على شـهادة أيـزو. ستسـاهم هـذه المبـادرة في تحـسين عمليـات المجموعـة والمساهمة في جهـود التحـسين المسـتمر في المنظمـة. بالإضافـة إلى ذلـك، يركز الهدف على تحقيق عدة شهادات رئيسية، بما في ذلك:

- **أيزو ٩٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة الجودة):**
  لضمان الجودة المستمرة في المنتجات والخدمات.
- **أيزو ١٤٠٠١: ٢٠١٥ (إدارة البيئة):**
  لإظهار الالتزام بتقليل التأثير البيئي.
- **أيزو ٤٥٠٠١: ٢٠١٨ (إدارة الصحة والسلامة المهنية):**
  لتعزيز بيئة عمل آمنة وصحية للموظفين.
- **بالإضافة إلى هذه الشهادات، هناك تركيز على الحصول على شهادة (البيئة، والاجتماعية، والحكومة):**
  لتعزيز التزام المنظمة بالاستدامة والممارسات التجارية المسؤولة.

مبادرة زراعة الأشجار المحلية

مسـتوحاة مـن حملـة "مـن أجـل إماراتنـا نـزرع"، نخطـط لدعـم مبـادرة لزراعـة الأشـجار في مجتمعاتنـا في عـام ٢٠٢٥. وبمساعدة قسم تنسيق الحدائق في سرفيو، نهدف إلى جعل مجتمعاتنا أكثر خضرة واستدامة.

الأشـجار المحليـة مهمـة للحفـاظ على النظـام البيئـي المـحلي. فهـي تتطلـب صيانـة أقـل، تدعـم الحيـاة البريـة، وتعـزز التنوع البيولوجي. ستساهم مبادرة زراعة الأشجار في امتصاص الكربون ومكافحة تغير المناخ.

تنفيذ آلات التغطية المستدامة للمناظر الطبيعية

في إطـار التزامنـا المسـتمر بممارسـات تنسـيق الحدائـق المسـتدامة، يستكشـف إداكـوم تنفيـذ آلات التغطيـة في مجتمعاتنا. ستلعب هـذه الآلات دورًا محوريًا في تحويـل النفايـات العضويـة إلى مـادة تغطيـة يمكـن اسـتخدامها لتحـسين الأسرة النباتية وتعزيز صحة التربة.

لا تعـزز التغطيـة مـن جاذبيـة المناظـر الطبيعيـة فحسـب، بـل تقـدم أيضًـا العديـد مـن الفوائـد البيئيـة. فهـي تسـاعد في الاحتفـاظ بالرطوبـة في التربـة، وتمنـع نمـو الأعشـاب الضـارة، وتنظـم درجـة حـرارة التربـة، وتحسـن هيـكل التربـة بشـكل عـام. مـن خلال إعـادة تدويـر المـواد العضويـة مثـل الأوراق والفـروع وقصاصـات العشـب، نسـاهم في تقليـل النفايـات في المكبات وتقليص بصمتنا البيئية.

مبادرة إدارة النفايات الخضراء

تستعد سرفيو لتعزيز جهود الاستدامة في عام ٢٠٢٥ من خلال تقديم آلة لتقطيع الأخشاب. ستقوم هذه الآلة بمعالجة النفايات الخشبية الناتجة عن أنشطة تنسيق الحدائق إلى مواد قابلة لإعادة الاستخدام مثل وسائط الزراعة والأسمدة الخضراء. ستقلل المبادرة من حجم النفايات، تدعم الاستخدام الفعال للموارد، وتحسن صحة التربة واحتباس المياه، بما يتماشى مع التزام سرفيو بممارسات تنسيق الحدائق المستدامة ومستقبل أكثر اخضرارًا.

مبادرة غابات المانغروف

تعد مبادرة غابات المانغروف مشروعًا بيئيًا مهمًا وبرنامجًا يخطط ذي فيتاوت لتنفيذه لتعزيز الاستدامة، والمسؤولية الاجتماعية، والوعي البيئي داخل الشركة ومجتمعاتها الأوسع.

من خلال إطلاق مبادرة غابات المانغروف، يمكن ذي فيتاوت أن تلعب دورًا نشطًا في معالجة القضايا البيئية الملحة بينما تشارك الموظفين في قضية هامة. هذه المبادرة لا تعود بالفائدة على كوكب الأرض فحسب، بل تعزز أيضًا ثقافة الشركة في العمل الجماعي، والاستدامة، والمسؤولية الاجتماعية.

مبادرة الصحة والسلامة والبيئة للمجموعة

مع استمرار نمو الأعمال، تزداد تعقيد متطلبات الصحة والسلامة بشكل طبيعي. استجابةً لذلك، قررت الإدارة مراجعة برنامج المركزة الشاملة للصحة والسلامة. يهدف هذا البرنامج إلى مركزة وتوحيد ممارسات السلامة عبر جميع مجالات العمل في الشركة، لضمان أن كل شركة تابعة—بغض النظر عن حجمها—تلتزم بالمعايير الصارمة للصحة والسلامة.

تم تصميم برنامج المركزة الشاملة للصحة والسلامة ليقدم نهجًا موحدًا لإدارة سلامة مكان العمل، وتقليل المخاطر، وتحسين الامتثال العام للوائح ذات الصلة. من خلال دمج الموارد وتوحيد البروتوكولات السلامة عبر المجموعة، سيضمن البرنامج ليس فقط تطبيق ممارسات السلامة بشكل متسق ولكن أيضًا تسهيل متابعة التغييرات في اللوائح السلامة وأفضل الممارسات المتبعة.

جوهر هذا البرنامج هو كونه مبادرة استراتيجية لتعزيز ثقافة السلامة والامتثال عبر المجموعة، مما يضمن استدامة طويلة الأجل، وتحسين السجلات الخاصة بالسلامة، وبيئة عمل أكثر أمانًا لجميع الموظفين.

Contact Us

Reach Out

To provide feedback or suggestions, please connect with us using the details below

Email:
contactdesk@up.ae

Address:
Dubai Investment Park 1,Jebel Ali,
PO Box 9152, Dubai, United Arab Emirates

Phone:
8008 UNION (86466)

Social Media

Head Office:

Union Business park 1, Green Community East, Dubai Investment Park 1,PO Box 24649, Dubai, UAE

إمسح الرمز

UP Profile

تكايا
UNION PROPERTIES
Takaya

Takaya Registration

SERVEU

DUBAI AUTODROME

THE FITOUT

EDACOM

GMAMCO

UPTOWN MIRDIFF

الاتحاد العقارية
Union Properties

تقرير الحوكمة ٢٠٢٤



الاتحاد العقارية ش.م.ع

تأسست شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) ("الشركة") بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ 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 تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات العقارية بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في إئتلافات مشتركة.

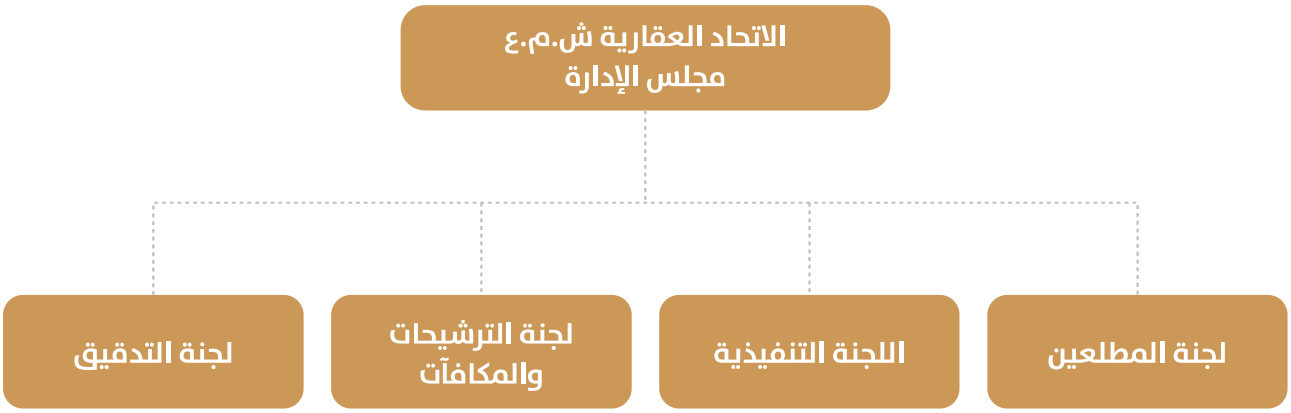
يُشار للشركة وشركاتها التابعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة الأعمال الهامة للمجموعة والأنشطة الإستثمارية في الأوراق المالية والعقارات والأراضي والأدوات المشتقة المالية داخل دولة
على مدى ثلاثة عقود، قامت شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) بتطوير مشاريع سكنية وتجارية وصناعية وترفيهية رئيسية في دبي.

١- بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال نظام حوكمة الشركات خلال عام ٢٠٢٤، 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 (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في شأن الشركات التجارية في تحديد اتجاهات ومتطلبات شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.

وتلتزم "الاتحاد العقارية" بتطبيق قرار"رئيس مجلس إدارة "هيئة الأوراق المالية والسلع" رقم (٣/ر.م) لسنة ٢٠٢٠ بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والنظام الأساسي للشركات وتعديلاته القانون الإتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في شأن الشركات التجارى من وقت الى آخر.

ويوضح الشكل أدناه هيكلية الحوكمة المؤسسية المطورة والمنفذة من قبل "الاتحاد 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 ٦ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠) وتعديلاته.

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة ويحدد النظام الأساسي الخاص بشركة الاتحاد العقارية المسائل المتعلقة بتعيين مجلس الإدارة (المجلس) والأدوار المنوطة به ومسؤولياته. ومدة العضوية فيه وقد روعي ان يكون الرئيس وأغلبية أعضاء مجلس الإدارة من المتمتعين بجنسية الدولة في عضوية المجلس خلال العام ٢٠٢٤، للوفاء بالمعايير التي حددها القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠ وتعديلاته في ما يتعلق بتشكيل مجلس إدارة الشركة من الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والأعضاء المستقلين إلى جانب المهارات والخبرات والقدرات المناسبة لعضوية المجلس وكذلك قام مجلس الإدارة بتعيين من بين أعضائه رئيساً تنفيذياً للإدارة وألغى منصب العضو المنتدب، وحدد المجلس اختصاصاته ومكافآته ولا يجوز للرئيس التنفيذي أن يكون رئيساً تنفيذياً أو مديرا عاماً لشركة أخرى .

لجان مجلس الإدارة (المادة ٥٣ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠) وتعديلاته

يتمتع المجلس بصلاحية تشكيل لجان المجلس وتفويض الصلاحيات إلى هذه اللجان حسب ما يراه ضرورياً أو مناسباً. كما يقوم المجلس بتفويض مهام معينة إلى تلك اللجان ولا يعنى هذا إعفاء مجلس الإدارة من المسؤولية عن الأنشطة والمهام والصلاحيات التي قام بتفويضها لهذه اللجان. 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 على أن تكون كل لجنة حال تشكيلها مسؤولة أمام مجلس الإدارة عن أنشطتها ولا يعني هذا إعفاء مجلس الإدارة من المسؤولية عن الأنشطة والمهام والصالحيات التي قام بتفويضها لهذه اللجنة وعلى مجلس الإدارة أن يتأكد من التشكيل الملائم لأعضاء لجان مجلس الإدارة ومؤهلاتهم واختصاصاتهم.



لجنة التدقيق (المادة ٦٠ و ٦١ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠) وتعديلاته

شكّل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة التدقيق ويتعين ان تتوفر لدى أعضاء اللجنة الخبرة والكفاءة المناسبة وأن يكون لدى أحدهم على الأقل خبرة ودراية 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 وفقاً 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.

لجنة الترشيحات والمكافآت (المادة ٥٩ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠) وتعديلاته

يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت، ويتعين أن تتوافر لدى جميع أعضاء اللجنة الخبرة والكفاءة المناسبة وتعقد اللجنة اجتماعها مرة واحدة على الاقل في العام أو كلما دعت الحاجة وتكون مهامها أن تساعد المجلس على الاضطلاع بمسؤولياته في ما يتعلق بمؤهلات وأجور وتعيين وإحلال موظفي الإدارة العليا. كما تشرف اللجنة على عملية الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ووضع السياسة الخاصة بالترشح لعضوية مجلس الإدارة وتهدف اللجنة إلى مراعاة التنوع بين الجنسين ضمن التشكيل وتشجيع المرأة من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية، وموافاة الهيئة بنسخة من هذ السياسة وبأية تعديلات تطرأ عليها،وإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها، ومراجعتها بشكل سنوي، وعلى اللجنة أن تتحقق من أن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا معقولة وتتناسب وأداء الشركة في الأجل الطويل.

وكذلك مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شؤون التغييرات التي يمكن إجراؤها مع ضمان وجود خطة مناسبة ومحدثة لتتابع السلطة لكبار التنفيذيين بالشركة ولرؤساء لجان مجلس الإدارة،فيما يتماشى مع القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وأي تعديلات قد تطرأ عليه وبتطبيق قرار " رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (٣/ر.م) لسنة ٢٠٢٠ و تعديلاته بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والنظام الأساسي للشركات. وكذلك تعمل بشكل مستمر على مراقبة استقلالية أعضاء المجلس المستقلين.



اللجنة التنفيذية (المـادة ٥٦ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠) وتعديلاته

يشـكل مجلـس الإدارة لجنـة تسـمى باللجنـة التنفيذيـة وتكـون مهامهـا أن تسـاعد المجلـس علـى أن تتـولى اللجنـة التنفيذية المهام التالية:

١#	٢#	٣#
الإدارة اليومية للشركة	تطوير وتنفيذ استراتيجية الشركة المعتمدة من قبل لجنة المراقبة	تنفيذ إدارة المخاطر الإطار المعتمد من قبل لجنة المراقبة

الإدارة اليوميـة للشركـة: وضـع وتنفيـذ إسـتراتيجية للشركـة وتنفيـذ إطـار إدارة المخاطـر المعتمـد مـن لجنـة الرقابـة.علـى أن يكـون عضـو اللجنـة التنفيذيـة مسـؤول مسـؤولية تامـة عـن مهامـه حتـى إذا فـوض بعـض صلاحياتـه إلـى لجـان أو أفـراد أو إلى الـغير ويشـكل غالبيـة أعضـاء اللجنـة التنفيذيـة نصاباً قانونياً للاجـتماع ولا يجـوز تمثيـل عضـو اللجنـة عـن طريـق الوكالـة في الاجتماعـات بواسـطة أي عضـو آخـر مـن أعضـاء اللجنـة التنفيذيـة، ويجـوز لـغير أعضـاء مجلـس الإدارة حضـور الاجتماعـات بتصريـح مـن رئيـس اللجنـة التنفيذيـة وتصـدر قـرارات اللجنـة التنفيذيـة بغالبيـة الأصـوات الحـاضرة وفـي حالـة التسـاوي يكـون للرئيـس صـوت مُرجـح وتوثـق اجتماعـات اللجنـة التنفيذيـة بمحـاضر تشـتمل على تفاصيـل الاجـتماع وعلى وجـه الخصـوص أسماء الحضـور، ومداولاتهـم، ونتائج التصويـت، والتوصيـات، وأي تحفظـات إن وجـدت، وتوقـع هـذ المحـاضر من جميع الأعضاء الحاضرين.

لجنة المطلعين "لجنة الإشراف ومتابعة تداولات المطلعين (المـادة ٣٣ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠)

قـام مجلـس إدارة الشركـة بإصـدار قواعـد مكتوبـة بخصـوص تعـاملات أعضـاء مجلـس إدارة الشركـة وموظفيهـا في الأوراق الماليـة المصـدرة مـن قبـل الشركة،وقـد قـام بتشـكيل لجنـة خاصـة لجنـة الإشراف ومتابعـة تـداولات المطلـعين على أن تقـوم بإدارة ومتابعـة و الاشراف والمتابعـة على تعـاملات الأشـخاص المطلـعين وملكياتهـم والاحتفـاظ بالسـجل الخاص بهم.

وتـم إعـداد سـجل خـاص ومتكامـل لجميـع الاشـخاص المطلـعين بمـا في ذلـك الأشـخاص الذيـن يمكـن اعتبارهـم أشـخاص مطلـعين بصـورة مؤقتـة والذيـن يحـق أو يتوافـر لهـم الاطلاع على المعلومـات الداخليـة للشركـة قبـل نشرهـا، كما يتضمـن السـجل الإفصاحـات المسـبقة واللاحقـة الخاصـة بالمطلـعين مـع الالتـزام بإخطـار الهيئـة والسـوق بقائمـة محدثـة بـأسماء المطلعين في بداية كل سنة مالية وأية تعديلات تطرأ عليها خلال السنة المالية.

٢- بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام ٢٠٢٤ وفقاً للجدول التالي:

م	الاسم	المنصب/ صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء
1	محمد فردان علي الفردان	رئيس مجلس الإدارة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-
2	عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب	عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي	٥٦,٥٠٠,٠٠٠	-	١١,٧٠٠,٠٥٨
3	سيف عبدالعزيز يعقوب يوسف السركال	عضو مجلس الإدارة	٩٩٥,٠٠٠	-	٩٧٥,٣٣٥
4	درويش عبدالله درويش أحمد الكتبي	عضو مجلس الإدارة	٣,٠٠٠	-	-



٣- تشكيل مجلس الإدارة:

يتشكل مجلس إدارة الشركة الحالي من سبعة أعضاء، من بينهم ستة أعضاء مستقلين غير تنفيذيين وعضو واحد تنفيذي وعنصر نسائي من أجل الامتثال إلى قرار رئيس هيئة الاوراق المالية والسلع رقم ٢٠٢٠/٣ على ضرورة ترشيح العنصر النسائي في مجلس الإدارة كما هو واضح في البيانات أدناه التى توضح تشكيل مجلس إدارة الشركة كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١.



السيد / محمد فردان علي الفردان

رئيس مجلس الادارة

تم انتخاب السيد / محمد الفردان كعضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠٢٠ ومن ثم خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٣. و ثم قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في ١٥ ديسمبر ٢٠٢١ وبعدها في اجتماعه المنعقد في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣ بتعيين السيد محمد الفردان رئيساً 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 ١٩ عامًا في دولة الإمارات العربية المتحدة والشرق 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 أعمال من جامعة عجمان للعلوم والتكنولوجيا وقد شغل مناصب متعددة ومنها:

- مدير عام شركة عقارات الفردان
- نائب مدير شركة الفردان القابضة
- نائب مدير شركة المستثمر الأول ش.ذ.م.م
- شريك في عدة شركات مثل كارلتون للضيافة
  وشركة زهرة للتكنولوجيا ش.ذ.م.م
  و شركة الفردان للاستثمار ليمتد.



السيد / عبدالوهاب الحلبي

نائب رئيس مجلس الإدارة

تم انتخابه كعضو مجلس إدارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠٢٠ ومن ثم خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٣. ومن ثم قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في ١٥ ديسمبر ٢٠٢١ وبعدها في اجتماعه المنعقد في ٢٨ ابريل ٢٠٢٣ بتعيين السيد عبد الوهاب الحلبي نائب رئيس مجلس الإدارة.

السيد / عبدالوهاب الحلبي رجل أعمال ريادي، مستشار وخبير في إعادة الهيكلة، بخبرة مكتسبة منذ أكثر من ٢٥ عاماً في الإدارة التنفيذية، وإعادة الهيكلة وإدارة الأزمات والديون، وتعزيزات الائتمان والمشاريع المشتركة.

يشغل السيد / عبد الوهاب الحلبي مناصب مختلفة مثل عضو مجلس الإدارة في بنك أبوظبي الاسلامي وعضو مجلس إدارة مصالح الاستثمارية و عضو مجلس ادارة في TPL Properties limited وعضو مجلس إدارة في Houlihan Lokey MEA Limited وأيضاً عضو مجلس إدارة في Decker & Halabi DMCC

السيد / عبد الوهاب حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال التنفيذية من Ecole des Ponts ParisTech وشهادة من كلية لندن للاقتصاد.



المهندس عامر عبد العزيز حسين خانصاحب

عضو مجلس إدارة تنفيذي
الرئيس التنفيذي لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع
العضو المنتدب لشركة خانصاحب للاستثمار
عضو مجلس إدارة بنك الشارقة

تم انتخاب المهندس عامر عبد العزيز حسين خانصاحب كعضو مجلس ادارة شركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢١ ومن ثم خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٣. وقام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في ١٥ ديسمبر ٢٠٢١ بتعيين السيد عامر عبد العزيز حسين خانصاحب كعضو منتدب للشركة ومنحه جميع الصلاحيات اللازمة لادارة الشركة ولاحقا قام مجلس الإدارة في اجتماعه الثالث لسنة ٢٠٢٤ الذي عقد في ٢٠٢٤/٥/١٤ بتعيين المهندس عامر خانصاحب بمنصب الرئيس التنفيذي للشركة.

المهندس عامر خانصاحب شخصية قيادية برؤية طموحة وبمسيرة مهنية حافلة بالتميز.و يتولى المهندس عامر عبد العزيز حسين خانصاحب منصب عضو مجلس ادارة و الرئيس التنفيذي لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع احدى أكبر شركات التطوير العقاري الرائدة التي تعرف بجودة و تميّز مشاريعها في دولة الأمارات ،و يقود المهندس خانصاحب العمليات التشغيلية في "الاتحاد العقارية" والشركات والمجمعات التابعة لها، بما في ذلك "موتور سيتي"و"دبي أوتودروم"و"سرفيو"و"إيداكوم"و"ذي فيتاوت" و"جامكو"و"أبتاون مردف".

يشغل المهندس عامر خانصاحب حاليًا منصب العضو المنتدب لشركة خانصاحب للاستثمار منذ العام ٢٠١٣ وهي واحدة من اقدم الشركات العائلية التجارية في دول الامارات العربية المتحدة . وتمكنت الشركة في ظل إدارته من ترسخ مكانتها في السوق. و نجحت في تنفيذ استراجيتها التوسعية و تعزيز التميز في اعمالها.

وتشمل خبرة خانصاحب قطاعات متعددة، بما فيها التطوير العقاري وإدارة الإنشاءات وإدارة الاستثمار والتحليل المالي ويتولى كذلك منصب عضو مجلس إدارة " بنك الشارقة". ويملك خانصاحب خبرات واسعة ومهارات تحليلية متميزة باعتباره محللاً مالياً معتمداً يحمل شهادة CFA منذ العام ٢٠١٠ علاوة على ذلك، عمل خانصاحب تطوعياً في منصب رئيس "جمعية المحللين الماليين المعتمدين"في دولة الإمارات بين عامي ٢٠١٣ و٢٠١٩ .

ويحمل خانصاحب درجة البكالوريوس في العلوم في تخصص الهندسة المدنية والبيئية من الجامعة الأمريكية فى بيروت، ودرجة الماجستير في إدارة المشاريع من الجامعة البريطانية في دبي.



السيد / درويش عبدالله درويش أحمد الكتبي

عضو مجلس الإدارة

تم انتخاب السيد درويش عبدالله درويش أحمد الكتبي كعضو مجلس إدارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠٢٠ ومن ثم خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٣.

يتمتع السيد / درويش الكتبي بخبرة في سوق الأوراق المالية، مع معرفة متعمقة حول الاستثمارات البديلة، والمنتجات المنظمة، واستراتيجيات التجارة المتطورة.

السيد / الكتبي حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الادارية في إدارة الأعمال تخصص المالية وشهادة التعليم من بلومبرغ.

يشغل حاليًا المناصب التالية:

- عضو مجلس إدارة درويش سايبرتيك الهند الخاصة المحدودة.
- مدير الاستثمار والمحافظ لدى درويش بن أحمد وأولاده.



السيد/ سيف السركال

عضو مجلس الإدارة

تم انتخاب السيد سيف السركال كعضو مجلس إدارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٣.

السيد سيف السركال تخرج بدرجة البكالوريوس في الشؤون المالية من جامعة ولاية كاليفورنيا، وانضم إلى شركة برايس ووترهاوس كوبرز في سبتمبر ٢٠١٠ إلى سنة ٢٠١٣ وعمل على عمليات اندماج البنوك في دول مجلس التعاون الخليجي

وقد قدم المشورة بشأن تصنيفات السندات وعمليات الاستحواذ في المنطقة بعد أن اشترك في مركز سمو الشيخ حمدان بن محمد التراثي كمدير للتدقيق الداخلي حيث عمل على تثبيت نظام تدقيق، وتعزيز نظام المدفوعات والذمم المدينة ، وإدارة جميع نفقات بطولات سموه، و في عام ٢٠١٧ انضم إلى المال كابيتال حيث عمل في استثمارات مباشرة ، وتمكن من العمل في صفقات عقارية، وعمل على طرح أول صندوق استثمار عقاري في سوق دبي المالي، حيث يترأس السركال حالياً تطوير الأعمال في المال كابيتال، كما عمل على استثمارات في شركات التكنولوجيا في الولايات المتحدة،إلى جانب استثمارات في العقارات في الولايات المتحدة أيضًا.



السيدة/ عفاف القنطار

عضو مجلس الإدارة

تـم انتخـاب السـيدة/ عفـاف القنطـار كعضـو مجلـس ادارة لشركـة الاتحـاد العقاريـة خلال الجمعيـة العموميـة السـنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٣.

السـيدة عفـاف القنطـار حاصلـة على درجـة البكالوريـوس في إدارة الاعمال، السـيدة عفـاف هـي خـبيرة مـوارد بشريـة ذات خبرة عالية،وقد كان لها تأثير كبير كرئيسة للموارد البشرية في مجموعة درويش بن أحمد وأولاده.

لقـد أظهـرت مهـارات قياديـة استثنائية أثنـاء إدارتهـا لوظيفـة المـوارد البشريـة والعلاقـات العامـة والإدارة لقـوة عاملـة واسـعة ومتنوعـة تضـم أكثر مـن ٦٥٠٠ موظـف عبر مواقـع متعـددة في الإمـارات العربيـة المتحـدة والمملكـة العربيـة السـعودية وسـلطنة عمان. لديهـا أكثر مـن ١٠ سـنوات مـن الـخبرة في إدارة المبيعـات والعمليـات وإدارة سلسـلة التوريـد وتطوير الأعمال.

يتضمـن سـجلها الرائـع دفـع نمـو الإيـرادات وزيـادة الكفـاءة التشـغيلية وتوسـيع نطـاق المنتجـات لدخـول أسـواق جديـدة. وهـي ماهـرة في إدارة البيـع الـحصري لشـاحنات وحـافلات MAN في سـوق الإمـارات العربيـة المتحـدة، بالإضافـة إلى التعامـل مـع أقسـام المبيعـات لمختلـف المعـدات المتعلقـة بالبنـاء وحقـل النفـط والغـاز وتوليـد الطاقـة والبحريـة ومناولة المواد / صناعة الخدمات اللوجستية.



السيد/ عبدالرحمن شرف

عضو مجلس الإدارة

تم تعيين السيد عبدالرحمن شرف كعضو مجلس إدارة لشركة الاتحاد العقارية بقرار مجلس الإدارة المتخذ بالتمرير بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣ ليكمل ولاية العضو المستقيل.

يتمتع السيد عبدالرحمن شرف بخبرة عملية تزيد عن ١٥ عاماً في قطاع أسواق المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة، حيث بدأ حياته المهنية بالعمل في سوق دبي المالي ثم انتقل للعمل في هيئة الأوراق المالية والسلع - الهيئة الإشرافية والتنظيمية لأسواق رأس المال في دولة الإمارات العربية المتحدة.

خلال فترة وجوده في هيئة الأوراق المالية والسلع، شغل منصب رئيس قسم الإشراف على وسطاء أسواق رأس المال ثم رئيس قسم مواجهة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب، كما عمل أيضًا كمنتدب في هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.

يشغل السيد/ عبد الرحمن شرف حاليًا منصب مستشار مكافحة غسيل الأموال في وزارة الاقتصاد.
حصل عبد الرحمن شرف على درجة البكالوريوس في المحاسبة من كليات التقنية العليا في دبي بامتياز، وهو خريج برنامج القيادات الحكومية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

عبد الرحمن شرف هو خبير محاسبي وأوراق مالية مسجل لدى المحاكم الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومحاكم دبي ودار القضاء في أبوظبي.

عبد الرحمن شرف هو مدقق معتمد وحاصل على عضوية الزمالة لدى جمعية الإمارات للمحاسبين والمدققين ومسؤول امتثال معتمد من ICA.

بيان بنسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٤ (في حالة عدم تمثيل يرجى ذكر أنه لا يوجد تمثيل).

يتمثل العنصر النسائي بعضو واحد هي السيدة عفاف القنطار والتي تم انتخابها كعضو في مجلس إدارة الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية الذي انعقد بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٣.

بيان بالمكافآت والبدلات والأتعاب التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة:

١. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام ٢٠٢٣.

اسم عضو مجلس الإدارة	الاتعاب المقترحة لكل عضو
محمد فردان علي الفردان	٢٠٠,٠٠٠ درهم
عبد الوهاب الحلبي	٢٠٠,٠٠٠ درهم
عامر عبد العزيز حسين خانصاحب	٢٠٠,٠٠٠درهم
عبدالرحمن شرف	٢٠٠,٠٠٠ درهم
درويش عبدالله درويش احمد الكتبي	٢٠٠,٠٠٠ درهم
سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	٢٠٠,٠٠٠ درهم
عفاف القنطار	٢٠٠,٠٠٠ درهم
الإجمالي	١,٤٠٠,٠٠٠ درهم

٢. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام ٢٠٢٤ والتي سيتم عرضها في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمصادقة عليها.

تم اقتراح صرف مكافآت لأعضاء مجلس إدارة الشركة نظرا للجهود المبذولة و تم إدراج بند الموافقة على مقترح بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة و تحديدها في جدول أعمال الجمعية العمومية السنوية للشركة من أجل المصادقة عليه.

اسم عضو مجلس الإدارة	المكافآت المقترحة لكل عضو
محمد فردان علي الفردان	١,١٥٠,٠٠٠
عبد الوهاب الحلبي	٦٠٠,٠٠٠
عامر عبد العزيز حسين خانصاحب	٢٠٠,٠٠٠
درويش عبدالله درويش احمد الكتبي	١٢٠,٠٠٠
سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	٢٠٠,٠٠٠
عبدالرحمن شرف	٢٠٠,٠٠٠
عفاف القنطار	٢٠٠,٠٠٠
الإجمالي	٢,٦٧٠,٠٠٠

٣. بيان بتفاصيل بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي سيتقاضاها أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية للعام ٢٠٢٤ وفقاً للجدول التالي:

أسماء اعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة	لجنة الترشيحات و المكافأت	لجنة التدقيق	اللجنة التنفيذية	اتعاب العضوية اللجان	اتعاب الحضور	عدد الاجتماعات	الأتعاب المقترحة لكل عضو
عبد الوهاب الحلبي	عضو**	عضو**	رئيس*	٦٠٠,٠٠٠	٣٤٥,٠٠٠	١٦	٩٤٥,٠٠٠
عامر عبد العزيز حسين خانصاحب			عضو**			٥	
درويش عبدالله درويش أحمد الكتبي	عضو**	عضو**		٤٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٦٠٠,٠٠٠
سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	رئيس*		عضو**	٤٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠	١٠	٦٢٥,٠٠٠
عبدالرحمن شرف		رئيس*		٢٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٦	٣٥٠,٠٠٠
الإجمالي							**٢,٥٢٠,٠٠٠**

*اتعاب حضور الرئيس :٢٥،٠٠٠
**اتعاب حضور العضو:٢٠،٠٠٠



٤. تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها.

بالإضافة إلى ماذكر أعلاه ، فان العضو المنتدب المهندس عامر خانصاحب قد استلم مبلغ و قدره ١٢،٠٠٠،٠٠٠ مكافأة عن العام ٢٠٢٣ لجهوده الجبارة في إدارته للشركة و تحويلها الى الربحية وتحقيق ارباح إجمالية بما يوازي ٨٣٨ مليون درهماً.

عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عقدت خلال السنة المالية ٢٠٢٤ 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 (٣ أ) أعلاه).

م	تاريخ الاجتماع	عدد الحضور	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
١	١٢مارس ٢٠٢٤	٧ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي : • محمد الفردان • عبد الوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • درويش الكتبي • عبد الرحمن شرف • سيف السركال • عفاف القنطار	لا يوجد	لا يوجد
٢	٢٦ مارس ٢٠٢٤	٦ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي : • محمد الفردان • عبد الوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • عبد الرحمن شرف • سيف السركال • عفاف القنطار	لا يوجد	درويش الكتبي
٣	١٤ مايو ٢٠٢٤	٦ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي : • محمد الفردان • عبد الوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • عبد الرحمن شرف • سيف السركال • عفاف القنطار	لا يوجد	درويش الكتبي
٤	١ اغسطس ٢٠٢٤	٧ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي : • محمد الفردان • عبد الوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • درويش الكتبي • سيف السركال • عبد الرحمن شرف • عفاف القنطار	لا يوجد	لا يوجد
٥	٢٥ اكتوبر ٢٠٢٤	٧ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي : • محمد الفردان • عبد الوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • درويش الكتبي • سيف السركال • عفاف القنطار • عبدالرحمن شرف	لا يوجد	لا يوجد

- **عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية ٢٠٢٤ مع بيان تواريخ انعقادها:**

لا يوجد

٤- لجان مجلس الإدارة

- لجنـة التدقيـق:

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

يقـر السـيد عبدالرحمـن شرف، رئيـس لجنـة التدقيـق، بمسـؤوليته عـن نظـام اللجنـة في الشركـة وعـن مراجعتـه لآليـة عملها والتأكد من فعاليتها

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

السيد/ عبدالرحمن شرف (رئيس اللجنة)
السيد / عبد الوهاب الحلبي (عضو)
السيد / درويش الكتبي (عضو)
اتخذ السادة أعضاء مجلس الإدارة قرارات بالتمرير: لا يوجد

بيان اختصاصات ومسؤوليات ومهام لجنة التدقيق

تتولى لجنة التدقيق المهام والواجبات التاية:
١- مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية فى الشركة.

٢- مراقبـة سلامـة البيانـات الماليـة للشركـة وتقاريرهـا (السـنوية ونصـف السـنوية وربـع السـنوية) وأنظمـة الرقابـة الخاصة بها ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة، وعليها التركيز بشكل خاص على ما يلي:

أ. أي تغييرات فى 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.
ه. افتراض استمرارية عمل الشركة.
و. التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقررها الهيئة.
ز. التقيد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.

٣- التنسـيق مـع مجلـس إدارة الشركـة والإدارة التنفيذيـة العليـا والمديـر المالي أو المديـر القائـم بنفـس المهـام فى الشركة فى سبيل أداء مهامها.

٤- النظـر فى أي بنـود هامـة وغير معتـادة تـرد أو يجـب إيرادهـا فى تلـك التقاريـر والحسـابات والبنـود خـارج الميزانيـة العموميـة ، وعليهـا إيلاء الاهـتمام اللازم بأيـة مسـائل يطرحهـا المديـر المالى للشركـة أو المديـر (Off-balance sheet items) القائم بنفس المهام أو ضابط الإمتثال أو مدقق الحسابات.

٥- رفـع توصيـة لمجلـس الإدارة بشـأن اختيـار أو اسـتقالة أو عـزل مدقـق الحسـابات وفي حالـة عـدم موافقـة مجلـس الإدارة على توصيـات لجنـة التدقيـق بهـذا الشـأن، فـعلى مجلـس الإدارة أن يضمـن فى تقريـر الحوكمـة بيانـا يشرح توصيات لجنة التدقيق والأسباب التي دعت مجلس الإدارة لعدم الأخذ بها.

٦- وضـع وتطبيـق سياسـة التعاقـد مـع مدقـق الحسـابات، ورفـع تقريـر لمجلـس الإدارة تحـدد فيـه المسـائل التـى تـرى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.

٧- التأكـد مـن إسـتيفاء مدقـق الحسـابات لـلشروط الـواردة فى القـوانين والانظمـة والقـرارات المعمـول بهـا والنظـام الاساسي للشركة ومتابعة ومراقبة استقلاليته.

٨- الاجـتماع بمدقـق الحسـابات للشركـة دون حضـور أي مـن أشـخاص الإدارة التنفيذيـة العليـا أو مـن يمثلهـا ومناقشـته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقا لمعايير التدقيق المعتمدة.

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

١٠- بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات وخطة عمله ومراسلاته مع الشركة وملاحظاته ومقترحاته وتحفظاته وأى 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.

١١- التأكد من رد مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية فى الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة فى رسالة مدقق الحسابات.

١٢- مراجعة وتقييم أنظمة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر فى الشركة.

١٣- مناقشة نظام التدقيق الداخلي مع مجلس الإدارة، والتأكد من أدائها لواجبها فى إنشاء نظام فعال للرقابة الداخلية.

١٤- النظر فى نتائج التحقيقات الرئيسية فى مسائل التدقيق الداخلي التى يكلفها بها مجلس الإدارة أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة مجلس الإدارة.

١٥- الاطلاع على تقييم المدقق لإجراءات التدقيق الداخلي والتأكد من وجود التنسيق فيما بين المدقق الداخلى ومدقق الحسابات الخارجي.

١٦- التأكد من توفير الموارد اللازمة لوظيفة التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية تلك الإدارة.

١٧- دراسة تقارير التدقيق الداخلي ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.

١٨- وضع الضوابط التى تمكن موظفي الشركة وأصحاب المصالح من الإبلاغ عن أي مخالفات محتملة في التقارير المالية أو التدقيق الداخلي أو غيرها من المسائل بشكل سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات، مع وضع الإجراءات الكفيلة بمنح الحماية للشخص المبلغ ومتابعة تنفيذها بكل دقة.

١٩- مراقبة مدى تقيد الشركة بقواعد السلوك المهني.

٢٠- مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة قبل ابرامها.

٢١- ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل مجلس الإدارة.

٢٢- تقديم التقارير والتوصيات الى مجلس الإدارة عن المسائل المذكورة أعلاه والواردة فى هذه المادة.

٢٣- النظر في أي موضوعات أخرى يحددها مجلس الإدارة.



- عـدد الاجتماعـات التـي عقدتهـا لجنـة التدقيـق خلال عـام ٢٠٢٤ وتواريخهـا لمناقشـة المسـائل المتعلقـة بالبيانـات المالية وأي أمور أخرى، وبيان عدد مرات الحضور الشخصي للأعضاء في الاجتماعات المنعقدة

الأعضاء الحاضرين				
م		السيد/ عبد الوهاب الحلبي	السيد/ درويش الكتبي	السيد/ عبدالرحمن شرف
١	اجتماع لجنة التدقيق الأول تاريخ: ٦ فبراير ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر
٢	اجتماع لجنة التدقيق الثاني تاريخ: ٦ مارس ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر
٣	اجتماع لجنة التدقيق الثالث تاريخ: ١٣ مايو ٢٠٢٤	حضر	تغيب	حضر
٤	اجتماع لجنة التدقيق الرابع تاريخ: ٣٠ مايو ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر
٥	اجتماع لجنة التدقيق الخامس تاريخ: ٣٠ يوليو٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر
٦	اجتماع لجنة التدقيق السادس تاريخ: ٢٣ اكتوبر ٢٠٢٤ و استكمل في ١ نوفمبر ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر

- لجنة الترشيحات والمكافآت:

أ. إقـرار مـن رئيـس لجنـة الترشـيحات والمكافـآت بمسـؤوليته عـن نظـام اللجنـة في الشركـة وعـن مراجعتـه لآليـة عمله والتأكد من فعاليته

يقـر السـيد سـيف عبـد العزيـز السركال، رئيـس لجنـة الترشـيحات والمكافـآت بمسـؤوليته عـن نظـام اللجنـة في الشركـة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

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

السيد/ سيف السركال (رئيس اللجنة)
السيد / عبد الوهاب الحلبي (عضو)
السيد / درويش الكتبي (عضو)

بيان اختصاصات ومسؤوليات ومهام لجنة الترشيحات والمكافآت

١- وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة 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.

٢- تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بما يتفق والقوانين والأنظمة المعمول بها وأحكام هذا القرار.

٣- التحقق من استمرار توافر شروط العضوية لأعضاء مجلس الإدارة بشكل سنوي.

٤- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.

٥- 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 يوماً من تاريخ إخطاره، ويصدر مجلس الإدارة قراراً باعتبار العضو مستقلا أو غير مستقل في أول اجتماع يلي رد العضو أو انقضاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة دون رد.

٦- مع مراعاة نص المادة ١٤٥ 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.

٧- 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.

٨- 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.

٩- 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.

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

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

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

١٣- ضمان وجود خطة مناسبة ومحدثة لاستمرار و تتابع اعمال كبار التنفيذيين في الشركة و مراجعتها بشكل سنوي.

١٤- أي موضوعات أخرى يحددها المجلس.

ج. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام ٢٠٢٤ وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

		الأعضاء الحاضرين		
		السيد / سيف عبدالعزيز السركال	السيد / عبدالوهاب الحلبي	السيد/ درويش الكتبي
١	الاجتماع الاول تاريخ: ١١ مارس ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر
٢	الاجتماع الثاني تاريخ: ٢٥ مارس ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر
٣	الاجتماع الثالث: تاريخ:٧ يونيو ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر
٤	الاجتماع الرابع تاريخ: ١٧ يوليو ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر
٥	الاجتماع الخامس تاريخ: ٢٤ اكتوبر ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر

٥- 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.

"يقر السيد / روي كويلهو، رئيس متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها" .

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

- رئيس قسم المالية :السيد/ روي كويلهو (رئيس اللجنة)
- نائب رئيس قسم الشؤون القانونية: السيدة/ نادرة طاهر (عضو)
- الرئيس التنفيذي: السيد/ عامر خانصاحب (عضو)

ت. ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام ٢٠٢٤:

- إعداد سجل خاص وشامل لجميع المطلعين، بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مطلعين والذين يحق لهم أو يمكنهم الوصول إلى المعلومات الداخلية للشركة قبل النشر. يجب أن يتضمن السجل أيضًا الإفصاحات السابقة واللاحقة للمطلعين .
- تم تعميم القائمة على المطلعين وضوابط التداول المنصوص عليها حسب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ٣ ر.م. لسنة ٢٠٢٠ م وتعديلاته بشأن حوكمة الشركات المساهمة العامة بالشركة.
- تقوم اللجنة بشكل دوري بمتابعة والإشراف على تداول الأشخاص المطلعين وملكياتهم والاحتفاظ بسجل خاص بهم.
- تم إخطار سوق دبي المالي بقائمة محدثة من المطلعين في بداية السنة المالية وأي تعديلات تطرأ عليها خلال العام.

٦- اللجنة التنفيذية :

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

" يقر السيد / عبد الوهاب الحلبي، رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها"



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

- السيد / عبد الوهاب الحلبي _ (رئيس اللجنة)
- السيد/ سيف السركال – (عضو اللجنة)
- المهندس / عامر خانصاحب- (عضو اللجنة)
- السيد/ روي كويلهو – (عضو اللجنة)
- السيد فادي سابا – (عضو اللجنة) لغاية يونيو ٢٠٢٤

و بتاريخ ٢٨ نوفمبر ٢٠٢٤ أصبح اعضاء اللجنة

- السيد / عبد الوهاب الحلبي _ (رئيس اللجنة)
- السيد/ سيف السركال – (عضو اللجنة)
- السيد / عامر خانصاحب- (عضو اللجنة)

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.
- اتخاذ القرارات التي تم رفعها إلى المجلس بناءً على مستوى الصلاحيات المفوض

الصلاحيات

- تعمل اللجنة التنفيذية كمستشار لمجلس الإدارة وتقوم بمراجعة وتقييم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن مختلف الأمور المطروحة على المجلس.
- إن 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 وغيرها من الأعمال التشغيلية الخاصة بالشركة.
- مراجعة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة فيما يتعلق بفتح الفروع الجديدة وإغلاق الفروع الحالية وتعيين المدراء و منحهم الصلاحيات.
- مراجعة وتعديل وتقديم التوصيات بشأن السياسات التي وجهها المجلس لعرضها على المجلس من خلال اللجنة.

د. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام ٢٠٢٤ وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة.

		الأعضاء الحاضرين				
		السيد / عبدالوهاب الحلبي	المهندس/ عامر خانصاحب	السيد / سيف عبدالعزيز السركال	السيد/ روي كويلهو	السيد/ فادي سابا
١	الاجتماع الأول تاريخ: ١١ مارس ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
٢	الاجتماع الثاني تاريخ: ٢١ مارس ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
٣	الاجتماع الثالث تاريخ: ٣ مايو ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
٤	الاجتماع الرابع تاريخ: ٢٩ يوليو ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر	حضر	
٥	الاجتماع الخامس تاريخ: ٢٨ نوفمبر ٢٠٢٤	حضر	حضر	حضر	حضر	

- **بيان مهام واختصاصات مجلس الإدارة التي قام بها أحد أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية خلال عام ٢٠٢٤ بناءً على تفويض من المجلس مع تحديد مدة وصلاحية التفويض حسب الجدول التالي:**

م	اسم الشخص المفوض	صلاحية التفويض	مدة التفويض
	المهندس/ عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب	عضو مجلس الإدارة و العضو المنتدب لغاية ١٤ مايو ٢٠٢٤ وبعد هذا التاريخ أصبح الرئيس التنفيذي وينوب عن الشركة و يمثلها في جميع الأمور المالية و القانونية و التشغيلية و الادارية وهو المفوض بالتوقيع عن الشركة و شركاتها التابعة بموجب الوكالة القانونية الممنوحة له من قبل مجلس إدارة الشركة	تنتهي بتاريخ: ٣٠ مايو ٢٠٢٦

- **بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) خلال عام ٢٠٢٤ على أن يشمل التالي:**

لا يوجد

٧. تقييم مجلس الإدارة

أ_ التقييم السنوي لإداء مجلس إدارة الشركة و أداء أعضائه ولجانه

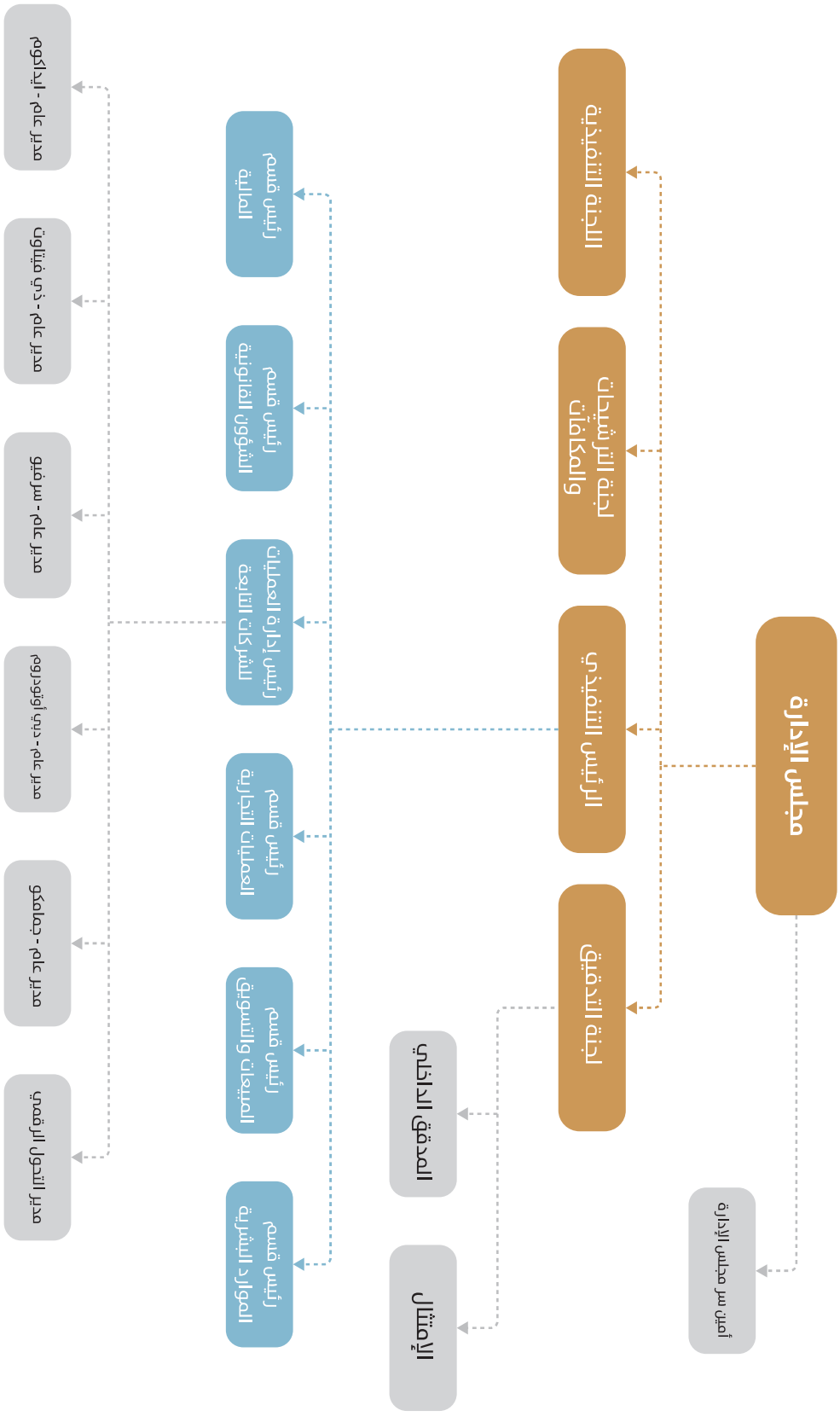
إن الشركة بصدد القيام بتقييم لإداء مجلس إدارة الشركة وأداء أعضائه ولجانه من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بدعم من أمين سر مجلس الإدارة حسب الحاجة الى ذلك.

ب- تقييم مجلس الإدارة عن طريق جهة مهنية مستقلة لا تربطها بالشركة أو بأي أعضاء مجلس ادارتها التنفيذية لأي مصلحة او علاقة.

إن عمر مجلس الإدارة لا يتجاوز السنتين فقد انتخب في ١٧ أبريل ٢٠٢٣



- الهيكل التنظيمي الكامل الخاص بالشركة، على أن يوضح به العضو المنتدب و/أو المدير العام و/أو الرئيس التنفيذي ونائب المدير العام والمدراء العاملين في الشركة كالمدير المالي



- بيـان تفصـيلي لكبـار الموظـفين التنفيـذيين في الصـف الأول والثـاني حسـب مـا ورد في الهيـكل التنظيمـي للشركة مجموع الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم، وذلك حسب الجدول التالي:

م	المنـصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام ٢٠٢٤ (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام ٢٠٢٤ (Bonuses) (درهم)	أي مكافآت أخرى نقدية/عينية للعام ٢٠٢٤ أو تستحق مستقبلاً
١	الرئيس التنفيذي	١٤ مايو ٢٠٢٤		١٠,٠٠٠,٠٠٠	-
٢	رئيس إدارة العمليات	١ سبتمبر ٢٠٢٣	١,٠٣٣,٨٠٠	٤٨٠,٦٠٠	
٣	رئيس قسم العمليات التجارية	١٨ سبتمر ٢٠٢٣	١,٠٥٢,٠٠٠	٤٥٩,٠٠٠	
٤	رئيس قسم المالية	٢١ فبراير ٢٠٢٢	١,٠٠٦,٥٠٠	٢٥٠,٠٠٠	-
٥	رئيس قسم الشؤون القانونية	١٠ فبراير ٢٠٢٢ لغاية سبتمبر ٢٠٢٤	٦١١,٦٠٠		
٦	رئيس قسم الشؤون القانونية	١٠ يونيو٢٠٢٤	٤٠١,٤٢٥	١٦٢,٠٠٠	-
٧	رئيس قسم المبيعات و التسويق	٢ يناير ٢٠٢٣	١,٠٠٦,٥٠٠	١٣٩,٣٢٠	٢,٩٧٥,٧٠٠
٨	رئيس قسم الموارد البشرية	١ فبراير ٢٠٢٤	٩٢٢,٧٥٠	٤٢٥,٠٠٠	-



مدقق الحسابات الخارجي

أ. تقديم نبذة عن مدقق حسابات الشركة للمساهمين.

شركة Grant Thornton International Ltd (GTIL) هي شركة خاصة محدودة الضمان، تأسست في إنجلترا وويلز. إنها منظمة شاملة تقوم تسليم الخدمات من قبل الشركات الأعضاء في Grant Thornton حول العالم ويشار إلى GTIL والشركات الأعضاء مجتمعة باسم Grant Thornton. في دولة الإمارات العربية المتحدة وتدار الشركة من قبل السيد فاروق محمد ، رئيس مجلس الإدارة، وهشام فاروق - الرئيس التنفيذي، وفريق القيادة الذي يتكون من قادة من جميع مجالات الخدمة. يجتمع فريق القيادة لمناقشة التطوير الاستراتيجي والتشغيلي والمالي ، مع الحفاظ دائماً على عملائها وموظفيها في المقدمة.

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

اسم مكتب التدقيق	Grant Thornton International Ltd
اسم المدقق الشريك	**الدكتور أسامة البكري**
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	٣
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	٣
إجمالي قيمة أتعاب التدقيق لعام ٢٠٢٤ (درهم)	**٧٦٠,٠٠٠ درهم**
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى التي قام بها مدقق حسابات الشركة (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحةً	-
قيمة أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام ٢٠٢٤ (درهم) إن وجدت وفي حال عدم وجود أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحةً	١٥,٠٠٠
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال ٢٠٢٤ (إن وجد) وفي حال عدم وجود خدمات مقدمة من مدقق خارجي آخر يتم ذكر ذلك صراحةً	-

ج. بيان يوضح التحفظات التي قام مدقق حسابات الشركة بتضمينها في القوائم المالية المرحلية والسنوية للعام ٢٠٢٤ وفي حال عدم وجود أي تحفظات يجب أن يتم ذكر ذلك صراحةً.

- في البيانات المالية المرحلية الموحدة غير المدققة للربع الأول المنتهى فى ٣١ مارس ٢٠٢٤ والربع الثاني المنتهي فى ٣١ يونيو ٢٠٢٤، توصل مدقق الحسابات الى استنتاج متحفظ حول الخسائر المتراكمة والتزامات الشركة مقابل قيمة أصولها والتي تم الأبلاغ عنها فى تلك البيانات المالية

- لم يكن هناك أي تحفظ من قبل مدققي الحسابات في البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة غير المدققة للربع الثالث المنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

- لم يكن هناك أي تحفظ من قبل مدقق الحسابات لدينا في البيانات المالية السنوية الموحدة المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



نظام الرقابة الداخلية

أ. إقـرار مـن المجلـس بمسـؤوليته عـن نظـام الرقابـة الداخليـة في الشركـة وعـن مراجعتـه لآليـة عملـه والتأكـد مـن فعاليته.

يقـرّ مجلـس الإدارة بمسـؤوليته تجـاه تطبيـق ومراجعـة وفعاليـة نظـام الرقابـة الداخليـة مـن خلال الحفـاظ على آليـة رقابـة داخليـة فعّالـة وقويـة وقـد ألـزم مجلـس الإدارة نفسـه بتعزيـز ونشر أفضـل الممارسـات في إدارة المخاطـر والتطبيـق السـليم لقواعـد الحوكمـة والتحقّـق مـن إمتثـال الشركـة وموظفيهـا للقـوانين واللوائـح والقـرارات التـي تسـتند إليهـا عملياتهـا، وكذلـك للإجـراءات والسياسـات الداخليـة ومراجعـة البيانـات الماليـة التـي يتـم إرسـالها إلى الإدارة العليا للشركة والمستثمرين وجميع المساهمين بشكل عام.

ب. اسم مدير الإدارة ومؤهلاته وتاريخ التعيين.

- شركة Standard Mentors Auditing and Assurance تم تعيينهم في تاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٤
- و بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٤ تـم تعيين السيد أحمد سليم بوظيفة مدير التدقيق الداخلي و الذي لدية خبرة واسعة في التدقيق وتمتد الى أكثر من ٢٠ عاما من الخبرة في هذا المجال.

وهـو حاصـل على شـهادات ومـؤهلات مهنيـة مـن معاهـد مـعترف بهـا دوليـا في التدقيـق وتقييـم المخاطـر وأطـر الرقابة.

لقـد قـاد العديـد مـن عمليـات التدقيـق المعقـدة، حيـث قـدم رؤى قيمـة وتوصيـات عمليـة لتعزيـز الضوابـط الداخليـة وزيـادة قيمـة الأعمال. وتمكـن مهاراتـه التحليليـة العميقـة ونهجـه الاستراتيجـي المؤسسـات مـن تعزيـز الحوكمـة وتخفيف المخاطر وتحقيق التميز التشغيلي.

ج. اسم ضابط الامتثال ومؤهلاته وتاريخ التعيين:

بتاريـخ ١ يونيـو ٢٠٢٤ تـم تعـيين السـيدة رفانتـا غاجـادور في وظيفـة ضابـط امتثـال و التـي تتمتـع بـاكثر مـن ١٥ سـنة خبرة في الامتثـال و إدارة المخاطـر و حاصلـة على دكتـوراه في قيـادة الأعمال تتمتـع بعلـم ومعرفـة عميقـة في مجـال الامتثال وإدارة المخاطر.

د. كيفيـة تعامـل إدارة الرقابـة الداخليـة مـع أي مشـاكل كـبيرة بالشركـة أو تلـك التـي تـم الإفصـاح عنهـا في التقاريـر والحسابات السنوية (في حالة عدم وجود مشكلات كبيرة يجب ذكر أنه لم تواجه الشركة أي مشكلات).

عندمـا يتـم تحديـد مشـكلة عاليـة الخطـورة مـن قبـل قسـم التدقيـق الـداخلي، يتـم تصعيـد الأمـر نفسـه إلى لجنـة التدقيـق في شركـة الاتحـاد العقاريـة لتقديمـه إلى مجلـس إدارة الشركـة مـن أجـل اتخـاذ الإجـراءات اللازمـة وتسـوية الأمر بشكل فوري.

٨- تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال عام ٢٠٢٤ وبيان أسبابها، وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً.

خلال العام ٢٠٢٤، لا يوجد مخالفات جوهرية.

٩- بيان بالمساهمات النقدية والعينية التي قامت بها الشركة خلال العام ٢٠٢٤ في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة. (في حالة عدم وجود مساهمات فيجب ذكر أن الشركة لم تقم بأي مساهمات).

ردا على الأمطار الغزيرة التي شهدتها دولة الإمارات العربية المتحدة في مايو ٢٠٢٤ ، اتخذت إيداكوم خطوات مهمة واستباقية لتحسين إدارة مياه الأمطار وضمان مرونة أفضل ضد الظواهر الجوية المستقبلية ومنع الفيضانات وتقليل الأضرار الناجمة عن المياه. وتشمل هذه الإجراءات التحديث المستمر لأنظمة الصرف الصحي، وتعزيز البنية التحتية لإدارة تدفق المياه من خلال تركيب أنظمة نزح المياه. تضمن هذه التحسينات أن الشبكة مستعدة دائما لظروف الأمطار وأن مياه الأمطار الزائدة يتم التعامل معها بشكل أكثر كفاءة من خلال حلول مستدامة ليس فقط لتعزيز سلامة وراحة السكان ولكن أيضا للمساهمة في الاستدامة والمرونة على المدى الطويل للمجتمعات التي تخدمها.

في الاتحاد العقارية، نولي أهمية كبيرة لمشاركة وتطوير موظفينا، بالتالي قمنا في عام ٢٠٢٤ بتنظيم سلسلة من الفعاليات التي تهدف إلى تعزيز مشاركة الموظفين وتطويرهم. وتشمل هذه الفعاليات ورش عمل صحية وبرامج التدريب على القيادة وأنشطة بناء الفريق التي زودت موظفينا بمهارات وأدوات قيمة لإدارة التوتر وتعزيز نموهم المهني وبناء ديناميكيات فريق أقوى، و التي أدت بالمحصلة إلى زيادة رضا الموظفين وتحسين الإنتاجية و جعل بيئة عمل أكثر تماسكا.

علاوة على ذلك، تلتزم شركة الاتحاد العقارية بتمكين المرأة، لا سيما في مناصب الإدارة العليا حيث ارتفع عدد النساء في الإدارة العليا بشكل كبير من ٣٨ في العام الماضي إلى ٦٥ في عام ٢٠٢٤.

بالتعاون مع شرطة دبي، نظمنا فعالية شد الحبل جمعت الموظفين وضباط وعناصر الشرطة ، وبروح من المنافسة الودية. لم يعزز هذا الحدث اللياقة البدنية فحسب، بل عزز العلاقات المجتمعية وسلط الضوء على أهمية العمل الجماعي.

في حدث كرة قدم نظمته بلدية دبي ، شارك موظفو الاتحاد العقارية لتعزيز التزامنا بالمشاركة المجتمعية ، وقد وفر هذا الحدث منصة ممتازة لفريقنا لعرض مهاراتهم والتفاعل مع المجتمع الأوسع.

التشجير الحضري

يجري التركيز بقوة على الاستدامة البيئية، ولا سيما من خلال إدماج الحراجة الحضرية في المجتمعات المحلية القائمة والتطورات المستقبلية. ويجري تنفيذ مبادرات متقدمة لتنسيق الحدائق لتعزيز المساحات الخضراء داخل المجتمعات الحالية، مما يساهم في تحسين الجودة البيئية والجمالية.

يتم تعميق هذا الالتزام مع التركيز على الممارسات المستدامة من مرحلة التخطيط. ومن الأمور الأساسية في ذلك استخدام الأخشاب التي يتم الحصول عليها وفقا لمعايير مجلس الإشراف على الغابات (FSC) ، مما يضمن الإدارة المسؤولة للغابات والاستدامة في مواد البناء. لا يلتزم هذا النهج بالإشراف البيئي فحسب ، بل يتماشى أيضا مع هدفنا المتمثل في تعزيز رفاهية المجتمع والصحة البيئية في كل جانب من جوانب تنميتنا.

معلومات عامة

بيـان بسـعر سـهم الشركـة في السـوق (سـعر الإغلاق، أعلى سـعر، وأدنى سـعر) في نهايـة كل شـهر خلال السـنة المالية للعام ٢٠٢٤.

نهاية شهر	أعلى سعر	ادنى سعر	سعر الإغلاق
يناير٢٠٢٤	٠,٣١٠	٠,٢٧٠	٠,٢٧٦
فبراير ٢٠٢٤	٠,٣٦٦	٠,٢٧١	٠,٣٥٠
مارس ٢٠٢٤	٠,٤٣٠	٠,٣٤٤	٠,٤٠٩
ابريل ٢٠٢٤	٠,٤٦٥	٠,٤٠٩	٠,٤٣٠
مايو ٢٠٢٤	٠,٤٥٢	٠,٣٦١	٠,٣٧٢
يونيو ٢٠٢٤	٠,٣٨١	٠,٣٥٠	٠,٣٦٢
يوليو ٢٠٢٤	٠,٣٩٠	٠,٣٦٠	٠,٣٨٠
اغسطس ٢٠٢٤	٠,٣٨٥	٠,٣٢٧	٠,٣٤٠
سبتمبر ٢٠٢٤	٠,٣٧٥	٠,٣٣٠	٠,٣٥٣
أكتوبر ٢٠٢٤	٠,٣٦٥	٠,٣٢٥	٠,٣٤٦
نوفمبر ٢٠٢٤	٠,٣٧٧	٠,٣٤٠	٠,٣٦٠
ديسمبر ٢٠٢٤	٠,٤٤٤	٠,٣٦٠	٠,٤١١

بيـان بـالأداء المقـارن لسـهم الشركـة مـع مـؤشر السـوق العـام ومـؤشر القطـاع الـذي تنتمـي إليـه الشركـة خلال العام ٢٠٢٤:



بيـان بتوزيـع ملكيـة المسـاهمين كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١ (أفـراد، شركات، حكومـات) مصنفـة على النحـو الآتي: التـالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي.

م	تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة			
		أفراد	شركات	حكومة	المجموع
١	محلي	٦٩,٥٦٪	١٦,١٥٪	٠,٠١٪	٨٥,٧١٪
٢	عربي	٩,٠٣٪	١,٥١٪	٠,٠٠٪	١٠,٥٤٪
٣	أجنبي	٢,٢٩٪	١,٤٦٪	٠,٠٠٪	٣,٧٥٪
٤	المجموع	٨٠,٨٧٪	١٩,١٢٪	٠,٠١٪	١٠٠,٠٠٪

. بيان بالمساهمين الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من رأس مال الشركة كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١ حسب الجدول التالي:

م	الاسـم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
١	سالم عبدالله سالم الحوسني	٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,١٢٨٨٪

ه- بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١ حسب الجدول التالي:

م	ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
١	أقل من ٥٠,٠٠٠	٦,٢٠٦	٦٦,٤٠٦,١٢٨	١,٥٥٪
٢	من ٥٠,٠٠٠ إلى أقل من ٥٠٠,٠٠٠	٣,٢٦٠	٥٥٠,١٥٠,٢٥٤	١٢,٨٣٪
٣	من ٥٠٠,٠٠٠ إلى أقل من ٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٦	١,٢٠٧,١٥١,٢٨١	٢٨,١٤٪
٤	أكثر من ٥,٠٠٠,٠٠٠	١١٢	٢,٤٦٥,٨٣٢,٤٧١	٥٧,٤٨٪

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

يقوم قسم علاقات المستثمرين في الشركة ببناء علاقة وثيقة بين الشركة و المستثمر، وصولاً الى تعزيز الثقة في الشركة.

اسم مسؤول علاقات المستثمرين

السيدة/ ماريانا تكلا

بيانات التواصل مع مسؤول علاقات المستثمرين (البريد الإلكتروني – الهاتف – المحمول – الفاكس)

البريد الإلكتروني:ir@up.ae

الهاتف: ٩٧١٤٨٠٦٦٦٨٨+

الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة.

https://up.ae/investor-relations

ز- بيـان بالقـرارات الخاصـة التـي تـم عرضهـا في الجمعيـة العموميـة المنعقـد خلال عـام ٢٠٢٤ والإجـراءات المتخـذة بشأنها.

لا يوجد

ح- اسم مقرر اجتماعات مجلس الإدارة وتاريخ تعينه.

من تاريخ ٥ يونيو ٢٠٢٣ قام السادة أعضاء مجلس الإدارة بتعيين السيد فادي سابا أمين سر مجلس الإدارة حيث أنه مرخص كأمين سر من قبل الجهات الحكومية و يتمتع بخبرة واسعة في مجال امانة السر ولديه خبرة في التعامل مع هيئة الاوراق المالية والسلع و سوق دبي المالي .

وفي اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ١ اغسطس ٢٠٢٤ قام السادة أعضاء مجلس الإدارة بتعيين السيد خالد شعبان أمين سر مجلس الإدارة حيث أنه مرخص كأمين سر من قبل الجهات الحكومية ٢٠٢٤ .

بيان تفصيلي بالأحداث الجوهرية والإفصاحات الهامة التي صادفت الشركة خلال العام ٢٠٢٤.

٨ فبراير ٢٠٢٤	الاتحاد العقارية تعلن الدخول في اتفاقيات تسوية مع كل من دبي لاند وبنك الامارات دبي الوطني.
١٥ فبراير ٢٠٢٤	الاتحاد العقارية تعلن عن تحقيق أرباح أداء استثنائي و تحقيق أرباح بمبلغ ٨١١ مليون في العام ٢٠٢٣ (الارقام غير مدققة)
٢٦ فبراير ٢٠٢٤	شركة الاتحاد العقارية تعلن عن بيع قطع أراضي بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم وتستلم عروض اخرى بقيمة ١,٢ مليار.
١ ابريل ٢٠٢٤	الاتحاد العقارية تعلن عن تحقيق مبيعات للأراضي بقيمة ٨١٦ مليون و أنها قد سددت مبلغ ٢٩٠ مليون من الديون.
١٠ اكتوبر ٢٠٢٤	الاتحاد العقارية تعلن إطلاق مشروع تكايا في موتور سيتي

بيان نسبة التوطين في الشركة بنهاية الأعوام ٢٠٢٢ و٢٠٢٣ و٢٠٢٤ باستثناء الشركات التابعة:



نسبة التوطين عام ٢٠٢٤



نسبة التوطين عام ٢٠٢٣



نسبة التوطين عام ٢٠٢٢

C. بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام ٢٠٢٤.

في عام ٢٠٢٤ ، نفذت إيداكوم كجزء من التزام أوسع بالاستدامة العديد من المبادرات المهمة لتقليل استهلاك الطاقة وتعزيز كفاءة الطاقة الإجمالية وخفض انبعاثات الكربون، وقامت بترقية وتحسين ترقيات BMS الخاصة بها وتم تركيب مستشعرات Delta T و BTU في رؤوس شبكة المياه المبردة الأرضية المختلفة لالتقاط البيانات، ثم يتم تحليلها لتشغيل نظام المياه المبردة في الظروف المثلى / عند الطلب لتحقيق عمليات فعالة ومستدامة في نهاية المطاف ، وتحقيق معلمات Delta T المستهدفة ، واستهلاك الطاقة ، سيتم توسيع المشروع ليشمل جميع المباني، مما يضمن استفادة النظام بأكمله من المراقبة المحسنة والرؤى القائمة على البيانات والتي من شأنها تحسين استهلاك الطاقة.

علاوة على ذلك، وتماشيا مع التزامها بتقليل بصمتها الكربونية، تواصل إيداكوم الانتقال إلى إضاءة الرصاص (LED) الموفرة للطاقة في جميع مبانيها. تستهلك مصابيح الرصاص (LED) طاقة أقل بكثير مقارنة بالمصابيح التقليدية ولها عمر أطول، مما يقلل من استهلاك الطاقة وتكاليف الصيانة.
بالإضافة إلى هذه الإجراءات الأولية، تستكشف إيداكوم استراتيجيات مبتكرة أخرى لتحسين إدارة الطاقة. ويشمل ذلك تركيب عدادات ذكية لتحسين مراقبة الطاقة، وتحسين عزل المباني لتقليل احتياجات التدفئة والتبريد ، وإجراء عمليات تدقيق الطاقة لتحديد مجالات إضافية للتحسين.

في عام ٢٠٢٤، اتخذت دبي أوتودروم خطوات مهمة في الاستخدام المستدام للطاقة من خلال التشغيل الكامل لألواحها الشمسية في كل من موقعي دبي أوتودروم ودبي كارتدروم. وشهدت هذه المبادرة استكمال أكثر من ٥,٠٠٠ لوحة شمسية، والتي ولدت مجتمعة ٥,٦٣٨,٨٠٤.٣٤ كيلوواط / ساعة من الطاقة. وتأكيدا على التزامها ليس فقط بالاكتفاء الذاتي ولكن أيضا بالمساهمة المجتمعية، قامت دبي أوتودروم بتغذية ٤٤٧,٤١٣,٧٥٠ كيلوواط / ساعة في نظام الكهرباء العامة، مما ساعد في إمدادات الطاقة عبر مختلف أحياء الإمارة.

وقد أسفر هذا التحول نحو مصادر الطاقة المتجددة عن فوائد مالية كبيرة. وبالنسبة لعام ٢٠٢٤، حققت دبي أوتودروم توفيراً في تكاليف الطاقة قارب ٩٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي.

ذي فيتاوت و سرفيو ، كجزء من استراتيجية الشركة الأوسع لتبني ممارسات مستدامة وتقليل تأثيرها البيئي ، قررت تركيب الألواح الشمسية على سطح المبنى في عام ٢٠٢٥، وسيتم استخدام الطاقة المولدة من الألواح الشمسية لتشغيل كل من آلات النجارة والمساحات المكتبية، مما يعزز تفاني الشركة في الطاقة المتجددة والإشراف البيئي.

ستقلل هذه المبادرة الجديدة بشكل كبير من اعتمادنا على مصادر الطاقة التقليدية، وبالتالي تقليل انبعاثات ثاني أكسيد الكربون المرتبطة بعملياتنا.



تخفيض استهلاك الكهرباء والمياه

التزام الشركة التابعة إيداكوم بالاستدامة في نجاحها في خفض استهلاك الكهرباء والمياه حيث ان في عام ٢٠٢٤ وحده، حققت الشركة انخفاضًا ملحوظًا في الانبعاثات بنسبة ٢٧,٧٪، أي ما يعادل ١٧,١٣ مليون كيلوغرام. وعلى مدار ثلاث سنوات، أدت شركة إيداكوم جهود بشكل تراكمي إلى انخفاض ملحوظ قدره ٢٢ مليون كيلوجرام من الانبعاثات، مما أدى إلى توفير مالي قدره ١٧,٤٨مليون درهم إماراتي.

إدارة النفايات وإعادة التدوير

في عام ٢٠٢٤ ، قامت سرفيو و ذي فيتاوت ، بالتعاون مع Endosherd ، بتمزيق ٣,٧٥٠ كجم من الورق والتخلص منها بشكل آمن ، مما يضمن سرية المستندات الحساسة. نفذت سيرفيو أيضا خطة إعادة تدوير النفايات المعدنية ، مما أدى إلى الفصل والتخلص السليم من ٢٢,٠٠٠ كجم من الخردة المعدنية التي تمت إدارتها من خلال سلسلة توريد إدارة النفايات الخاصة بنا. لم يساهم هذا الجهد في تنظيم مساحات العمل فحسب، بل لعب أيضا دوراً حيوياً في الحفاظ على الموارد مما قلل بشكل فعال من الحاجة إلى استخراج المواد الخام ، والحفاظ على الطاقة ، وتقليل انبعاثات غازات الدفيئة.



إعادة تدوير نفايات الخشب المستدامة

يركز نظام إدارة النفايات القوي في ذي فيتاوت على منع النفايات وتقليلها وإعادة استخدامها وإعادة تدويرها. يتم إعادة استخدام مسحوق الخشب المتولد في المصنع كفراش لمزارع الدواجن، و من ثم تم معالجته إلى أسمدة خضراء، مما يخلق اقتصادا دائريا. من خلال استخدام ٢٥٠-٣٠٠ طن من مسحوق الخشب سنويا ، فإن هذه المبادرة تقلل من التأثير البيئي ، وتدعم الزراعة المستدامة ، وتعزز إعادة تدوير النفايات.

ساعة الأرض ٢٠٢٤

كجزء من التزامها بالاستدامة وكفاءة الطاقة، شاركت سرفيو بنشاط في ساعة الأرض من خلال إطفاء الأنوار عبر منشآتها ومواقع عملائها ، مما يعزز التزامها بالمسؤولية البيئية. كما كانت المبادرة بمثابة فرصة تعليمية للموظفين، حيث سلطت الضوء على أهمية الحفاظ على الموارد من خلال تحقيق وفورات إجمالية في الطاقة تبلغ ٥,٦٠٥.١٢ كيلو واط ساعة.

توقيع رئيس مجلس الإدارة	توقيع رئيس لجنة التدقيق	توقيع رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	توقيع مدير إدارة الرقابة الداخلية
التاريخ: ٢٠٢٥/٠٣/٢٧	التاريخ: ٢٠٢٥/٠٣/٢٧	التاريخ: ٢٠٢٥/٠٣/٢٧	التاريخ: ٢٠٢٥/٠٣/٢٧

المرفـق

يستعرض هذا الملحق تقرير لجنة التدقيق وفقاً للمادة ٦١/مكرر من دليل حوكمة الشركات الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع ، ويقدم لمحة عن الأدوار الرئيسية للجنة التدقيق ومسؤولياتها والأنشطة التي قامت بها خلال العام ٢٠٢٤.

"يقرالسيد عبد الرحمن شرف كرئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعن أداء اللجنة مسؤولياته بموجب قواعد عمله والتأكد من فعاليته "

١. إختصاصات لجنة التدقيق والمهام الموكلة إليها

تحدد قواعد عمل لجنة التدقيق الأدوار والمسؤوليات الرئيسية للجنة والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

١.١ التقارير المالية

إنّ لجنة التدقيق مفوضة من قبل مجلس الإدارة للإشراف على التقارير المالية للمجموعة من خلال ضمان دقة التقارير المالية والنتائج الربع سنوية مع التركيز على الإمتثال للمعايير المحاسبية، ومتطلبات الإدارج، والتزامات الإفصاح، واللوائح القانونية ذات الصلة. ويقوم أعضاء اللجنة بمراجعة وضمان تحديث أنظمة وسياسات وإجراءات التدقيق الداخلي للمجموعة على أساس سنوي. كما تقوم لجنة التدقيق بمراجعة البنود الحرجة وغير العادية التي ترد في التقارير المالية أو المسائل التي يثيرها المسؤولون التنفيذيون الماليون، أو ضابط الإمتثال، أو مدققو الحسابات الخارجيون للشركة فضلا عن عن السياسات المالية والمحاسبية للمجموعة لضمان توافقها مع المتطلبات التنظيمية المعمول بها.

١.٢ الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

تشرف لجنة التدقيق على فعالية إجراءات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر في المجموعة من خلال التعاون مع مجلس الإدارة لتحديد المخاطر الرئيسية ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية. وتضمن لجنة التدقيق توفرالموارد الكافية لدى إدارة التدقيق الداخلي لإجراء مراجعات منتظمة من خلال مراجعة خطة العمل السنوية. وتخضع النتائج التي يتم التوصل إليها من خلال إدارة التدقيق الداخلي للمراجعة من قبل لجنة التدقيق بخصوص المسائل المتعلقة بعمليات احتيال محتملة أو إخفاقات في الرقابة الداخلية أو انتهاكات للقوانين واللوائح. بالإضافة إلى ذلك، تقوم لجنة التدقيق بمراجعة التغييرات التي تطرأ على بيئة الأعمال وإبلاغ مجلس الإدارة بخصوص أية نقاط ضعف يتم رصدها سنويا في أنظمة الرقابة الداخلية. كما تراقب لجنة التدقيق مدى تقيّد المجموعة بقواعد السلوك المهني. وتتولى لجنة التدقيق مسؤولية مراجعة واعتماد تعاملات الأطراف ذات العلاقة بما يتماشى مع السياسات التي وضعها مجلس الإدارة.

١.٣ التدقيق الخارجي

تتولى لجنة التدقيق مسؤولية ضمان إستقلالية وموضوعية مدققي الحسابات الخارجيين للمجموعة وامتثالهم للقوانين واللوائح المعمول بها. ويقوم أعضاء اللجنة بالتعاون الدائم مع مدققي الحسابات الخارجيين لمراجعة نطاق وفعالية عملهم. وتتم مراقبة المسائل الهامة المتعلقة بالرقابة الداخلية، والبيانات المالية، والسجلات المحاسبية وإحالتها إلى الإدارة على الفور. كما ستقوم لجنة التدقيق بمراجعة التقارير التي يتم إعدادها من قبل مدققي الحسابات الخارجيين حول نظام الرقابة الداخلية للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، تتولى لجنة التدقيق مسؤولية تنظيم اجتماع سنوي مع مدققي الحسابات الخارجيين للمجموعة دون حضور فريق الإدارة العليا. لمزيد من التفاصيل حول مسؤوليات لجنة التدقيق تجاه مدققي الحسابات الخارجيين، يرجى مراجعة البند (٤) من تقرير الحوكمة.

٢. اجتماعات اللجنة وتشكيلها

تألفت لجنة التدقيق بالمجموعة خلال العام ٢٠٢٤ على النحو التالي:

١.السيد / عبد الرحمن شرف (رئيسا)
٢. عبد الوهاب الحلبي (عضوا)
٣. درويش الكتبي (عضوا)

خلال العام ٢٠٢٤ عقدت لجنة التدقيق ستة اجتماعات لمراجعة البيانات المالية وغيرها من المسائل الرئيسية

رقم الإجتماع	تاريخ اجتماعات اللجنة	عدد الأعضاء الحاضرين	الأعضاء الغائبون
١	٦ فبراير ٢٠٢٤	٣	لا يوجد
٢	٦ مارس ٢٠٢٤	٣	لا يوجد
٣	١٣ مايو ٢٠٢٤	٢	درويش الكتبي
٤	٣٠ مايو ٢٠٢٤	٣	لا يوجد
٥	٣٠ يوليو ٢٠٢٤	٣	لا يوجد
٦	٢٣ اكتوبر ٢٠٢٤ واستكمل في ١ نوفمبر ٢٠٢٤	٣	لا يوجد

٣. الأنشطة الرئيسية التي قامت بها لجنة التدقيق خلال العام ٢٠٢٤

٣.١ مراجعة البيانات المالية واعتمادها

إنّ لجنة التدقيق مفوضة من قبل مجلس الإدارة للإشراف على التقارير المالية للمجموعة من خلال ضمان دقة التقارير المالية والنتائج الربع سنوية مع التركيز على الإمتثال للمعايير المحاسبية، ومتطلبات الإدارج، والتزامات الإفصاح، واللوائح القانونية ذات الصلة. ويقوم أعضاء اللجنة بمراجعة وضمان تحديث أنظمة وسياسات وإجراءات التدقيق الداخلي للمجموعة على أساس سنوي. كما تقوم لجنة التدقيق بمراجعة البنود الحرجة وغير العادية التي ترد في التقارير المالية أو المسائل التي يثيرها المسؤولون التنفيذيون الماليون، أو ضابط الإمتثال، أو مدققو الحسابات الخارجيون للشركة فضلا عن عن السياسات المالية والمحاسبية للمجموعة لضمان توافقها مع المتطلبات التنظيمية المعمول بها.

٣.٢ تحديث عمليات التدقيق الداخلي وخطط العمل

قامت لجنة التدقيق بمراجعة ما تم تحقيقه من خطة التدقيق للعام ٢٠٢٣. كما قامت اللجنة بمراجعة نتائج التدقيق الداخلي، المصنفة حسب مستوى المخاطر، مع النظر في النتائج العالية والمتوسطة المخاطر بالتفصيل، مع التركيز على تدابير الإصلاح والمسؤوليات الموكلة والجداول الزمنية للتنفيذ , و تم تحديث بشكل دوري للاجراءات التصحيحية لتحقيق رقابة فعالة.

٣.٣ تحديث نظام الرقابة الداخلية للمجموعة

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بتقييم فعالية وكفاءة إدارة المخاطر والرقابة الداخلية من خلال التقارير والمذكرات الدورية للتدقيق الداخلي، إلى جانب محاضر اجتماعات لجنة التدقيق. خلال العام، تضمن تقييم نظام الرقابة الداخلية للمجموعة المراجعة السنوية للإطار المتكامل للرقابة الداخلية مما ساهم في تعزيز السياسات الحالية للمجموعة إلى جانب إجراءاتها. وتم تقديم تحديث حول جهوزية الرقابة الداخلية على التقارير المالي (ICFR).

٣.٤ عقد اجتماعات مستقلة مع مدققي الحسابات الخارجيين

تم عقد اجتماع مستقل مع مدققي الحسابات الخارجيين بتاريخ ٢٣ اكتوبر ٢٠٢٤ ، حيث قدم مدققو الحسابات الخارجيون توصياتهم بشأن التنفيذ القادم لضريبة الشركات، والرقابة الداخلية على التقارير المالية، والحاجة إلى لاتمامه.وسلطت رسالة الإدارة الصادرة عن مدقق الحسابات الخارجي الضوء على الملاحظات الرئيسية التي تم تحديدها أثناء عمليات التدقيق والتي تضمنت شرطاً جديداً بخصوص تطوير واعتماد إطار عمل للرقابة الداخلية وإدارة المخاطر معدً خصيصا لعمليات الشركات ويتوافق مع الممارسات الدولية (الإطار المتكامل الموصى به للرقابة الداخلية COSO)، خصيصا بما يتماشى مع متطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ .

٣.٥ تحديث نظام الرقابة الداخلية للمجموعة

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بتقييم فعالية وكفاءة إدارة المخاطر والرقابة الداخلية من خلال التقارير والمذكرات الدورية للتدقيق الداخلي، إلى جانب محاضر اجتماعات لجنة التدقيق. خلال العام، تضمن تقييم نظام الرقابة الداخلية للمجموعة المراجعة السنوية للإطار المتكامل للرقابة الداخلية مما ساهم في تعزيز السياسات الحالية للمجموعة إلى جانب إجراءاتها. وتم تقديم تحديث حول جهوزية الرقابة الداخلية على التقارير المالي (ICFR).

٣.٦ تعيين واعتماد مدقق الحسابات الخارجي

اتم مدقق الحسابات الخارجي الحالي للشركة ، شركة غرانت ثورتون ، فترة سنتين. وتمت مناقشة أتعاب مدقق الحسابات الخارجي، ووافقت لجنة التدقيق على استمرارية تعيين شركة "غرانت ثورتن" كمدقق حسابات خارجي للشركة للعام ٢٠٢٥، مع رفع توصية بذلك إلى مجلس الإدارة.

٣.٧ تعاملات الأطراف ذات العلاقة والتعاملات التي تنطوي على تعارض في المصالح

خلال العام ،لا يوجد اي تعاملات مع الأطراف ذات العلاقة و لا تعاملات تنطوي على تعارض مصالح.

٣.٨ تحديثات ادارة المخاطر

كجزء من التقييم السنوي للمخاطر ، تم تحديد المخاطر الرئيسية لجميع عمليات المجموعة وتم تقديم خطط التخفيف المقابلة إلى لجنة التدقيق

٣.٩ نتيجة تقييم المخاطر

تمت مناقشة نتائج تقييم المخاطر السنوية في اجتماع لجنة التدقيق الذي عقد في عام ٢٠٢٥ لتقديم لمحة عامة عن العملية التي تم إجراؤها.

٣.١٠ مسائل أخرى

خلال عام ٢٠٢٤ ، لم يتم تسجيل أي مخالفات جوهرية في جميع أنحاء المجموعة. وضعت لجنة التدقيق أدوات عملية لتمكين الموظفين من الإبلاغ عن أي مخالفات محتملة تتعلق بالتقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من المخالفات واتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن. كما يقوم بمراجعة واعتماد معاملات الأطراف ذات العلاقة وفقا للسياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة في هذا الشأن.

٤. العلاقة بين المدقق الخارجي ولجنة التدقيق

تماشياً مع قواعد عمل لجنة التدقيق والقوانين واللوائح المعمول بها، فوض مجلس الإدارة إلى لجنة التدقيق مسؤولية الإشراف على اختيار مدقق الحسابات الخارجي للمجموعة وإستقلاليته. وأدائه. وتضمن لجنة التدقيق إجراء عمليات التدقيق التدقيق الخارجي بنزاهة وشفافية، مع الإلتزام بأعلى المعايير المهنية والتنظيمية.

٤.١ الإشراف على التدقيق الخارجي

تماشياً مع قواعد عمل لجنة التدقيق والقوانين واللوائح المعمول بها، فوض مجلس الإدارة إلى لجنة التدقيق مسؤولية الإشراف على اختيار مدقق الحسابات الخارجي للمجموعة وإستقلاليته. وأدائه. وتضمن لجنة التدقيق إجراء عمليات التدقيق التدقيق الخارجي بنزاهة وشفافية، مع الإلتزام بأعلى المعايير المهنية والتنظيمية.

٤.٢ تشمل المسؤوليات الرئيسية للجنة التدقيق فيما يتعلق بمدقق الحسابات الخارجي ما يلي:

التعيين والإستقلالية

- رفع توصية إلى مجلس الإدارة بتعيين مدقق الحسابات الخارجي أو إعادة تعيينه أو عزله، فضلا عن تحديد الأتعاب المناسبة لقاء خدماته.
- مراقبة إستقلالية مدقق الحسابات الخارجي لضمان الإمتثال لجميع القوانين واللوائح المعمول بها وأفضل الممارسات التي تخضع لها مهام التدقيق الخارجي.

نطاق التدقيق وشروط التعيين

- مراجعة شروط التعيين والموافقة عليها، بما فيها نطاق التدقيق والأتعاب، ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة.
- التأكد من أن خطة التدقيق الخارجي تتوافق مع حجم الشركة ومدى تعقيدها وملف المخاطر مع استيفاء المتطلبات التنظيمية المعمول بها

فعالية التدقيق وإعداد التقارير المالية

- مراجعة تقييمات مدقق الحسابات الخارجي فيما يتعلق بملائمة السياسات المحاسبية والإفصاحات المالية وممارسات إعداد التقارير الخاصة بالشركة .
- التأكد من إجراء عمليات التدقيق وفقا للأطر التنظيمية والمعايير المهنية المعمول بها .

التفاعل مع مدققي الحسابات الخارجيين

- مراقبة ومعالجة الإستفسارات الجوهرية التي يثيرها مدققو الحسابات الخارجيون فيما يتعلق بالسجلات المحاسبية، والتقارير المالية، والرقابة الداخلية، بما يضمن الحصول على ردود فعل من الإدارة في الوقت المناسب.
- عقد اجتماع سنوي واحد على الأقل مع مدققي الحسابات الخارجيين دون حضور الإدارة التنفيذية لتسهيل المناقشات المستقلة.

التنسيق بشأن الرقابة الداخلية والحوكمة

- مراجعة تقارير التدقيق الداخلي حول بيئة الرقابة الداخلية وضمان التنسيق الفعال بين مدققي الحسابات الداخليين والخارجيين
- الإشراف على أي عمل إضافي يقوم به مدقق الحسابات الخارجي خارج النطاق الإعتيادي للتدقيق والموافقة على الأتعاب ذات الصلة.

٤.٣ تعيين مدقق الحسابات الخارجي وتقييمه:

تتبع لجنة التدقيق عملية اختيار منظمة لتعيين مدققي الحسابات الخارجيين، مع ضمان استيفاء الشركات المرشحة للمعايير الرئيسية التالية:

- إمتلاك المؤهلات المطلوبة وإظهار الإستقلالية من حيث الشكل والمضمون، بما في ذلك نطاق الخدمات غير التدقيقية المقدمة.
- أن تكون شركة مرخصة ومعتمدة من السلطات الإماراتية المختصة لممارسة خدمات التدقيق الخارجي
- إمتلاك خبرة لا تقل عن خمس سنوات في تدقيق حسابات الشركات المساهمة العامة.
- الإلتزام بقواعد الأخلاقات الدولية للمحاسبين المهنيين.
- الحفاظ على الإستقلالية من خلال عدم حيازة أي ملكية أو شغل أي منصب إداري أو أدوار تنفيذية داخل الشركة
- ألا يكون لدى الشركة أي انتماء لمساهمي الأغلبية أو أي من مديريهم

بعد تقييم شركات التدقيق المحتملة على أساس الجدارة الفنية والمالية، تقوم لجنة التدقيق برفع توصية بخصوص الشركة الأكثر ملائمة إلى مجلس الإدارة لتعيينها كمدقق حسابات خارجي. بعد موافقة مجلس الإدارة، يتم تقديم التوصية إلى المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية، والتي تمتلك السلطة الوحيدة للموافقة على التعيين وأتعاب التدقيق.

٤.٤ تقييم الأداء والإستقلالية

تجري لجنة التدقيق تقييمات دورية لأداء مدقق الحسابات الخارجي، تشمل تقييم ما يلي:

أ. جودة تقديم الخدمات
ب. الإستقلالية والمؤهلات
ج. تشكيل فريق التدقيق
د. الأتعاب المتعلقة بالخدمات المقدمة
هـ. العلاقة بين مدقق الحسابات الخارجي، والإدارة، ولجنة التدقيق.

بالأضافة إلى ذلك، يقدم مدقق الحسابات تأكيد إلى لجنة التدقيق تؤكد الإلتزام بالمسؤوليات الأخلاقية كما حددها ميثاق الاخلاق العلمي.

٤.٥ إعادة التعيين والتناوب

تقوم الجمعية العمومية السنوية بتعيين مدقق الحسابات الخارجي للمجموعة لمدة سنة مالية واحدة، ولفترة ولاية لا تتجاوز الستة أعوام متتالية. وبناء على التقييم السنوي لاداء مدقق الحسابات الخارجي وإستقلاليته، توصي لجنة التدقيق إما بإعادة تعيينه أو عزله.
كما تضمن لجنة التدقيق الحفاظ على إستقلالية مدقق الحسابات الخارجي عند تقديم خدمات غير تدقيقية، مع الحفاظ على الشفافية والموضوعية في التقارير المالية.

٤.٦ تعيين مدقق الحسابات الخارجي للعام ٢٠٢٥

تماشيا مع المتطلبات التنظيمية، قامت لجنة التدقيق بمراجعة فترة والية مدقق الحسابات الخارجي للشركة واقترحت اعادة تعيين مدقق الحسابات الحالي للسنة المالية القادمة ٢٠٢٥.

٤.٧ أتعاب التدقيق

يوجد بياناً يوضح الأتعاب والتكاليف المتكبدة مقابل التدقيق أو الخدمات الأخرى المقدمة من مدقق الحسابات الخارجي في الصفحة ١٦٠ من التقرير المتكامل .

٤.٨ التحفظات من مدقق الحسابات الخارجي

لم يُبد مدقق الحسابات الخارجي أي تحفظات بشأن القوائم المالية السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

بواسطة رئيس لجنة التدقيق*

*نظم هذا التقرير وفقاً للمادة /٦١ مكرر من دليل حوكمة الشركات الصادر عن هيئة ألوراق المالية والسلع