



الاتحاد العقارية  
Union Properties

# التقرير السنوي





الاتحاد العقارية  
Union Properties

# الشركة المساهمة العامة وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة  
البيانات المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة	قائمة المحتويات
٣ - ١	تقرير مجلس الإدارة
١٠ - ٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١١	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٧٠ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية المساهمة العامة ("الشركة") وشركائها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ويذكر أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

على حد علمنا، إن المعلومات المالية الواردة في هذا التقرير تعرض بصورة عادلة، من جميع الجوانب المادية، المركز المالي للمجموعة ونتائج عملياتها وشفافاتها النقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

## النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ما قيمته ٥٠٨ مليون درهم لسنة ٢٠٢٢ (٢٠٢٢: ٤١٩,٢٠٢ مليون درهم)، كما بلغت أرباح تقييم العقارات مبلغ ٥٠٦ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٠٢٢ مليون درهم)، وعليه سجلت المجموعة أرباحاً إجمالية بقيمة ٨٢٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٠٢٢ مليون درهم). ووصل إجمالي الدخل الشامل ما قيمته ٨٢٨ مليون درهم (٢٠٢٢: إجمالي الدخل الشامل بقيمة ٣٠ مليون درهم).

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢٢) لسنة ٢٠٢١، قامت الشركة بتحويل ٥٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني بقيمة ٤٢ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٠ مليون درهم).

## نظرة عامة على الأداء المالي

حققت الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الاتحاد العقارية" أو "الشركة") (رمز الشركة في سوق دبي المالي: الاتحاد العقارية أو UPP) صافي أرباحاً بقيمة ٨٢٨ مليون درهم في عام ٢٠٢٢، مطابقة بذلك نمو سنوي بنسبة ٦٠٪ على مستوى الأرباح التشغيلية ونمواً بنسبة ٢٦٩٤٪ في صافي الأرباح.

هذا وقد حققت الشركات التابعة أداءً مبهوياً في الأخرى، حيث ارتفعت إيراداتها من العقود المبرمة مع العملاء إلى ٥٠٨ مليون درهم، مقارنة بمبلغ ٤١٩ مليون درهم في عام ٢٠٢٢.

يبرهن هذا الإنجاز على الأداء المتميز الذي حققته شركة الاتحاد العقارية وشركائها التابعة من نمو مستدام في ظل سوق يشهد العديد من التغيرات الديناميكية. ويعكس هذا الأداء التحول الملحوظ الذي تشهده الشركة مقارنة بعام ٢٠٢٢ حيث سجلت صافي أرباح بقيمة ٨٢٨ مليون درهم في العام ٢٠٢٢، إذ يرجع هذا التحول إلى العديد من العوامل الأساسية، من بينها كفاءة نهج الشركة في تعزيز مكانتها السوقية وزيادة الملحوظة في الطلب على العقارات.

هذا ويعود الفضل في نجاح الشركة أيضاً إلى إدارة محظوظة أصالتها المتنوعة على نحو يتسم بالكفاءة، فضلاً عن التركيز على استراتيجيات التنمية المبتكرة والمستدامة وعلى الكفاءة التشغيلية والالتزام بتوجيه الأعمال على نحو يواكب تطلعات المستثمرين وشاغلي العقارات.

ومع الأسف الشديد تعرضت الشركة خلال العام ٢٠٢١ لعمليات احتيال ومخالفات أخلاقية وخيانة الأمانة وتزوير واختلاس أموال والعديد من المخالفات المالية الأخرى التي ارتكبتها إدارة الشركة السابقة.

نظراً لأن هذه المخالفات كانت جسيمة، قام أعضاء مجلس الإدارة الذين تولوا مناصبهم حديثاً بإجراء مراجعة مالية ومحاسبية شاملة وعينوا خبيراً في التدقيق الاستقصائي من أجل مراجعة المعاملات المشبوهة بصورة أساسية.

أعقاباً من ديسمبر ٢٠٢١ فصاعداً، تم إنشاء برنامج عاجل لإعادة هيكلة الأعمال ويتم تنفيذه من قبل العضو المنتدب واللجنة التنفيذية والذي عُثر بشكل كبير بعض نماذج أعمال المؤسسة وفريق الإدارة في سبيل مواجهة التحديات وتحقيق أقصى قيمة للمساهمين.

منذ ذلك الحين، أكدت المجموعة على خططها بشأن المحاور التالية:

- النمو - دفع عجلة النمو ورفع الكفاءة وتعزيز المكانة التنافسية وزيادة قيمة المساهمين
- الأداء المالي - تحسين الأداء المالي لوحدات الأعمال لمواكبة تطورات القطاع
- تعزيز الكفاءة - تقليل تكلفة العمليات ورفع كفاءتها
- تحصيل الذمم المدينة المستحقة

تم التركيز بشكل أساسي في عام ٢٠٢٣ على الانضباط المالي، الذي ساهم بجانب الإيرادات السنوية المتزايدة، في تمكّن المجموعة من تحسين الأداء المالي وتحقيق أرباح إيجابية قبل القوائد والمضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين. هذا وكالت الأولوية وقف انخفاض الربحية وتمويل الشركة إلى مؤسسة قادرة على تحقيق أرباح وتدفقات نقدية حرة كافية وعلى نحو مستدام، ولا سيما أن هذا هو السبيل الوحيد لضمان أداء مستقر وحوادث مرتفعة للمساهمين.

يرتكز برنامج تمويل شركة الاتحاد العقارية على ثلاثة محاور أساسية وهي: تمويل الحوكمة، والتحول التنظيمي، وتحول الأعمال.

#### مبدأ استمرارية الأعمال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الخصائر المتراكمة الحالية للمجموعة ما قيمته ٢,١٠٥ مليون درهم من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٩٠ مليون درهم، وبالتالي تجاوزت ٤٩,١٪ من رأس مالها المُصدر.

#### الاستنتاج

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

في ديسمبر ٢٠٢١، انتخب المساهمون أعضاء مجلس إدارة الجدد قاموا بدورهم بتعيين رئيس تنفيذي جديد. تم تعيين فريق إداري تنفيذي جديد ينسب تركيزه الرئيسي على تعزيز الدور الإشرافي للتقني 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 للتنمية 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.

بعد ارتفاع صافي الأرباح حالياً خير دليل على التزام شركة الاتحاد العقارية الدائم بالشفافية مع صلاتها 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 الشركة بمكانة جيدة، بفضل أسسها المتينة وريزتها الاستراتيجية، مما يمكنها من اغتنام الفرص الجديدة والقيام بدور مهم في قطاع العقارات المزدهر في دبي، الأمر الذي يساهم بشكل أكبر في التطور الملموس في هذا المجال.

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

#### الدعوى القضائية والمطالبات الهامة

من المحتمل أن تواجه المجموعة في سياق أعمالها العديد من المطالبات أو الدعوى القضائية مع الأطراف المقابلة و / أو الأطراف الأخرى، وذلك على إثر ما خلفته المخالفات المرتكبة من قبل الإدارة السابقة. فيما يتعلق بهذه الدعوى القضائية والمطالبات المحتملة، تزيد احتمالية عدم تأكيد من جانب المجموعة وقد تختلف نتائج تلك الدعوى بشكل كبير عما هو متوقع لها. وبالتالي، فإن أي حكم/قرار أو تصوية قد يؤثر بشكل كبير على أداء أعمال المجموعة.

#### الامتثال وتحسين السمعة

تواصل الشركة تعزيز عملية الحوكمة وتحسين الثقافة المؤسسية والتأكيد على السلوكيات الأخلاقية المؤسسية وكذلك الإفصاح عن معلومات الشركة بشكل مناسب وترسيخ نهج الإدارة الذي يركز على الامتثال.

## المخاطر والتحكم فيها

وضع مجلس الإدارة معايير ومبادئ الرقابة الداخلية في الشركة، والتي تهدف إلى تقديم مشورة موضوعية ومستقلة وموثوقة، فضلاً عن توفير بيئة مثالية للرقابة الداخلية بما يلبي متطلبات مجلس الإدارة وتساوم في تعزيز دور مجلس الإدارة ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال والأجفة التنفيذية، بغية أداء كل منهم واجباتهم ومهامهم ومسؤولياتهم على أتمل وجه. وتجدر الإشارة أيضاً 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 أساساً متيناً يستند عليه جميع المحطين والمشاركين في التنمية الاقتصادية دفع عجلة الاقتصاد والنمو بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما أتوجه بالشكر أيضاً للجهات التنظيمية والهيئات الحكومية ومساهمي الشركة وحاملي سنداتنا وصلاتها 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 الحايي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عامر عبدالعزيز حسين خالص صاحب	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي
السيد/ درويش عبدالله درويش أحمد الكنبي	عضو مجلس إدارة
السيد/ قراس عبدالكريم إسماعيل حسن الرمحي	عضو مجلس إدارة (استقال)
السيد/ عبد الرحمن حسام الدين شرف	عضو مجلس إدارة (حل محل السيد فرانس)
السيد/ مريف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	عضو مجلس إدارة
السيدة/ عبير محمد عمر بن حيدر	عضو مجلس إدارة (استقالت)
السيدة/ عفاف القططال	عضو مجلس إدارة (حلّت محل السيدة عبير)

بالتبابة عن مجلس الإدارة



محمد فردان علي الفردان  
رئيس مجلس الإدارة



جرائد ثورنتون للمحاسبة والمراجعة  
المحدودة  
(فرع دبي)

مكتب رقم ٢٠٢ و ٢٠٣ و ٢٠٨  
الطابق الثالث، مبنى رقم ٥  
ون سنترال، مركز دبي التجاري العالمي  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
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 تتكون من وبيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد وبيان التغييرات 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 السياسة المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

عدم اليقين المادي بشأن مبدأ الاستمرارية

دون التحفظ في رأينا، نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاحين رقم ٢-٨ و ٢٢ حول البيانات المالية الموحدة، حيث بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ما قيمته ٢,١٠٥ مليون درهم كما أن لديها التزامات متداولة تتجاوز قيمة أصولها المتداولة بمقدار ٢٦٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تشير هذه الوقائع، بجانب الأمور الأخرى المبينة في الإيضاح ٢-٨، إلى وجود عدم يقين مادي قد يؤثر شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية

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

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

أمر التدقيق الرئيسي

١) تقييم العقارات الاستثمارية

- تم تسجيل محفظة العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة بقيمة ٢,٩٥٧ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣,١٦٣ مليون درهم) بموجب نموذج القيمة العادلة بما في ذلك صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة بمبلغ ٥٠٦ مليون درهم (٢٠٢٢: أرباح بقيمة ٢٦ مليون درهم). استعانت المجموعة بشركات تقييم خارجية مؤهلة مهنيًا لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية. قامت شركات التقييم بتنفيذ أعمالها وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين. إن تعريف القيمة العادلة الوارد في معايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين، والمطبقة من قبل شركات التقييم الخارجية، 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 هذه التقديرات يستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها هذه العقارات الاستثمارية. يرجى الاطلاع على الإيضاح ١١-٥ حول البيانات المالية الموحدة والذي يتضمن إفصاحات بشأن استخدام الأحكام والتقديرات الموضوعية من الإدارة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
- لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:
- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركات التقييم الخارجية، والاطلاع على شروط اتفاقية التقييم لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتها أو قد فرضت حدوداً على نطاق عملها؛
  - قمنا بفحص عينة من البيانات للتحقق مما إذا كانت المعلومات المقدمة المستخدمة لتحديد القيمة معقولة وذلك بمقارنتها بالمعلومات الثبوتية ذات الصلة؛
  - قمنا كذلك بالاستعانة باستشاري لدينا مُختص في التقييم العقاري، كما قمنا 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 العائد النهائي المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية السابقة والبيانات المتاحة في قطاع العمل، مع مراعاة قابلية مقارنتها والعوامل الأخرى السائدة في السوق. فضلاً عن ذلك قمنا كذلك بإجراء مناقشات مع 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.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا

أمر التدقيق الرئيسي

(١) تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

- قامت المجموعة خلال السنة بإعادة تصنيف استثمارات عقارية بقيمة ٩٣٣ مليون درهم 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.
- 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 المعايير الدولية للتقارير المالية.

(٢) الاعتراف بالإيرادات

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:

- حققت المجموعة إيرادات من أعمال التصنيع والمقاولات والتجارة وتقديم الخدمات ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت زمني محدد أو على مدى فترة زمنية بحسب 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.
- 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 لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية ذات الصلة بالمكونات الأساسية؛
- 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 للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥؛
- قمنا بفحص عينة من العقود والدفوعات / شهادات الإنجاز وعقود الإيجار للتأكد من تسجيل ودقة الإيجارات المعترف بها خلال السنة ومدى توافقها مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة بخصوص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا

أمر التدقيق الرئيسي

### ٣ تقييم الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:

- يوجد لدى المجموعة ذمم مدينة تجارية ومحتجزات مدينة تجاوزت موعد استحقاقها ولكنها لم تتعرض لانخفاض القيمة (كما هو مبين في الإيضاحين رقم ١٧ و ٣١ 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.
- 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؛
- قمنا باختبار المخلالات الرئيسية المستخدمة في نموذج التقييم كالمدخلات الخاصة باحتمال التعثر في السداد وما يترتب عليها من خسائر، وذلك بمطابقتها مع البيانات التاريخية السابقة. قمنا أيضاً بتقييم مدى معقولية العوامل الاستشرافية التي استخدمتها المجموعة والمدعومة بالمعلومات المتاحة للجميع.

### ٤ رد قيمة الالتزامات

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:

- قامت المجموعة خلال السنة برد قيمة التزامات بمقدار ٤٠٢ مليون درهم والتي لم تعد هناك حاجة للمخصصات المرصودة لها (كما هو مبين في الإيضاح رقم ٧ حول هذه البيانات المالية الموحدة) والمتعلقة بأرصدة دائنة ومستحقات مالية اعتقدت أنه لن تتم تسويتها. تتمثل المخاطر المرتبطة بهذا الأمر، والتي تستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، في تقدير عدم وجود أي شيء ملزم بتسوية هذه الالتزامات.
- قمنا بتنفيذ إجراءات تدقيقية لعينة من البيانات لمعرفة ما إذا كان رد هذه الالتزامات أمر معقول، وذلك من خلال الحصول على المعلومات الثبوتية ذات الصلة مثل اتفاقيات التسوية المبرمة خلال السنة؛
- قامت المجموعة برد مخصصات لم تعد هناك حاجة لوجودها مقابل دعاوى قانونية صدرت أحكام نهائية بشأنها. قمنا بمطابقة عينة من هذه المبالغ مع أحكام التنفيذ القضائية الصادرة بشأنها بغرض احتساب الالتزام الذي تم رده.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
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 للبيانات المالية الموحدة، نتحصر 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 يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

#### مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي للشركة، 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، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ 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 يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. قد 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 التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال أعمال 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.
- فهم نظام الرقابة الداخلية الخاص بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل 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 شكاً جوهرياً 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 معدل 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 العادلة.
  - 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، ونحتمل 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 جوهري 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 للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يمنع القانون أو اللوائح 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 الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لما يقتضيه القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، فإننا نفي بما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأعمال تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي 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؛

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
المسادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

- ٥) لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛
- ٦) يبين الإيضاح رقم ١٨ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تمت بموجبها تلك المعاملات؛
- ٧) بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يسترعب انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أيًا من الأحكام المعمول بها من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يؤثر تأثيرًا جوهريًا على أنشطة الشركة أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛
- ٨) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١، لم تُقدّم المجموعة أي مساهمات مجتمعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.



جرانت ثورنتون

جرانت ثورنتون

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

١٢ مارس ٢٠٢٤

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٤١٩,١٨٧	٥٠٨,٠٠٩	٥	الإيرادات من العقود مع العملاء
(٣٤٧,٤٨١)	(٣٩٣,٥٢٩)	٥	تكاليف مباشرة
٧١,٧٠٦	١١٤,٤٨٠		إجمالي الأرباح
(٨٠,٥٢٩)	(١١٤,٠١٢)	٦	مصروفات إدارية وعمومية
١٦,٧٣٠	٢٠,٦٥٩	٧	إيرادات تشغيلية أخرى
٦,٣٣١	٧٠,٤١٦	٤-١١	أرباح من بيع عقارات استثمارية
١٠,٢٣٨	١٠١,٥٤٣		الأرباح التشغيلية
٢٥,٩٩٧	٥٠٥,٨٨٠	٣-١١	أرباح من تقييم العقارات الاستثمارية، بالصافي
(٥,٠٨٦)	(٥٩,٤١٣)	١٣	الحصة في نتائج الشركات المماثل فيها بطريقة حقوق الملكية
٧٣,٦٦١	٤٠١,٩٦٤	٧	إيرادات أخرى
-	١,٧١٦		إيرادات التمويل
(٧٤,٨٣٠)	(١١٤,٠٧٣)	٨	تكاليف التمويل
٢٩,٩٨٠	٨٣٧,٩١٧		أرباح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢٩,٩٨٠	٨٣٧,٩١٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,٠٠٧	٠,١٩٥	٢٣	ربحية المهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل مدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الاتحاد العقارية (ش.م.ج) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٣١١,٤٧٤	٣٠٩,٦٨٤	٩	الممتلكات والألات والمعدات
١٠,٠٧٦	٨,٠٩٠	١٠	أصول حق الاستخدام
٩,٨٩٢	١١,٩١٢	١٢	عقارات قيد التطوير
٢,١١٢,٩٩٨	٢,٩٥٧,٣٧٩	١١	عقارات استثمارية
٧٩,٣٢٧	١٩,٩١٤	١٣	استثمارات في شركة زميلة
١١,٨٣٠	١١,٥٧٥	١٥	ذمم مدينة غير متداولة
٣,٥٨٦,٥٩٧	٣,٣١٨,٥٥٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
-	٩٣٢,٩٦٠	٦-١١	استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
٦٩٩	٦٩٩	١٤	استثمارات بقيمة العمالة من خلال الأرباح لو الخسائر
٤,٤٠٦	٥,٨٥٢	١٢	المخزون
٢٨,٨٤٧	٢٩,٥٧٥	١٦	أصول العقود
٣٩٦,٥٢٥	٤١٣,٨٠٧	١٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦١,٣٩٧	٧٨,٣٠٥	١٢	التدفع في الصندوق ولدى البنوك
٤٩١,٨٦٩	١,٤٦١,١٩٨		إجمالي الأصول المتداولة
٤,٠٧٨,٤٦٦	٤,٧٧٩,٧٥٢		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٢٠	رأس المال
٣٥٥,٩٧٦	٣٩٧,٨٥٧	٢١	احتياطي قانوني
٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩	٢١	فائض إعادة تقييم الأصول
(٢,٩٠٠,٨٤٦)	(٢,١٠٥,١١٠)		الخسائر المتراكمة
١,٩٥٧,٣٥٩	٢,٧٩٤,٩٧٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٢٤١,٣٧١	٢٢٠,٩٣٥	٢٤	الجزء غير المتداول من قروض مصرفية
٨,١١٨	-	٢٥	التزامات العقود
١٠,٤٩٨	٨,٩٧٩	١٠	التزامات الإيجار
٣٠,٦٣٠	٣٠,٦٠٠	٢٦	مخصصات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢٩٠,٦١٧	٢٦٠,٥١٤		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١,١٤٢,١٠٤	٦٧٠,٢٦٩	٢٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٢,٨٢٤	٢٣,٢٢٩	٢٥	التزامات العقود
٢,٦٢٤	٢,٢٤٥	١٠	التزامات الإيجار
٥٠,٨١١	٤١,٥٨٩	٢٨	سحوبات مصرفية على المكشوف
٤٨١,١٢٧	٩٨٦,٩٣٠	٢٤	الجزء المتداول من قروض مصرفية
١,٧٣٠,٤٩٠	١,٧٢٤,٢٦٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,١٢١,١٠٧	١,٩٨٤,٧٧٦		إجمالي الالتزامات
٤,٠٧٨,٤٦٦	٤,٧٧٩,٧٥٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تمت الموافقة على إصدار هذا البيان المالي الموحد من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٤.

  
عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي

  
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. تقرير مدقق الحسابات المسائل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٢٩,٩٨٠	٨٣٧,٦١٧		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			أرباح السنة
			تعديلات على:
٧,١٤٥	٧,١٥٩	٤	استهلاك ممتلكات وألات ومعدات
٣,٤١٥	١,٩٨٦	١٠	إلغاء أصول حق الاستخدام
(٢,٣٣١)	(٧٠,٤١٦)	١١	أرباح من بيع عقارات استثمارية
(٢٥,٩٩٧)	(٥٠٥,٨٨٠)	١١	أرباح التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
٥٠,٨٦	٥٩,٤١٣	١٣	الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١,٤٧٠	(٧,٢٩٠)	٣١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦,١٥٦	(٢,٩٨٦)	١٦	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة - أصول العقود
(٩٥)	-		أرباح من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
(٧٣,٦٦١)	(٤٠١,٩٦٤)	٧	شطب الالتزامات
-	٣,٦٧٣		انخفاض قيمة ممتلكات وألات ومعدات
-	(٤٠١,٩٦٤)		إيرادات تمويل
٧٤,٨٣٠	١١٤,٠٧٣	٨	تكاليف تمويل
٢٥,٩٩٨	٣٣,٦٦٩		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل</b>
٣٣١	(١,٤٥١)		التغيير في المخزون
٦,٤١٦	٢,٢٥٨		التغيير في أصول العقود
١٣,٤٦٦	(٩,٧٣٧)		التغيير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(٢٢,٠٩٨)	(٩٣,٥٠١)		التغيير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات العقود
١,٤٨٦	(٣٠)		التغيير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين - بالصافي
٢٥,٥٩٩	(٦٨,٧٩٢)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٦,٥٠١)	(١٩,١٧٨)	٩	إضافات لممتلكات وألات ومعدات
(٤,٠٦١)	(١,٨١٢)	١١	إضافات إلى واستحواد على عقارات استثمارية
(٢,٣٨٨)	(٢,٠٢٠)	١٢	إضافات على العقارات قيد التطوير
٥٧	-	١٤	متحصلات من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالصافي
٦١٢	-		متحصلات من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
١٢٩,١١٧	٢٦١,٩٠٣		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	١,٧١٦		فوائد مستلمة
٢,٦٩٥	٢,٩٠٢		التغيير في ودیعة لدى بنوك
١١٩,٥٣١	٢٤٣,٥١١		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
٢٤٤,٨٤٢	١٠١,٢٢٧	٢٤	المبالغ المستحقة من القروض المصرفية
(٣٠٦,٠٠٠)	(١٣٠,٩٤٣)	٢٤	سداد قروض مصرفية
(٤,٤٤٢)	(٢,٩٧٧)	١٠	دفع التزامات الإيجار
(٢٣,٣٧٦)	(١١٢,٩٩٤)		فائدة مدفوعة
(٨٣,٩٧٦)	(١٤٥,٦٨٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٦١,١٥٤	٢٩,٠٣٢		صافي التخص في النقد وما يعادله
(٦٠,٣٧٤)	٧٨٠		النقد وما يعادله في بداية السنة
٧٨٠	٢٩,٨١٢	١٤	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل مدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الإحصاء الظاهري (توسيع) وشركتها التابعة  
بيان التدفقات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	رأس المال الآلاف درهم	احتياطي قانوني الآلاف درهم	فائض اضافة تقييم الأصول الآلاف درهم	تخصص المبررات الآلاف درهم	الإجمالي الآلاف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٢	٤,٣٨٩,٥٤٠	٣٥٤,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٢٧,٨٣٨)	١,٩٢٧,٣٧٩
إجمالي الدخل الكامل للسنة	-	-	-	٢٩,٩٨٠	٢٩,٩٨٠
المبيعات الأخرى في حقوق الملكية المحول إلى احتياطي قانوني (إنتاج ٢٠٢٢)	-	٢,٩٦٨	-	(٢,٩٦٨)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤,٣٨٩,٥٤٠	٣٥٥,٩٧٦	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٠٠,٨٤٦)	١,٩٥٧,٣٥٩
في ١ يناير ٢٠٢٣	-	-	-	٨٣٧,٦١٧	٨٣٧,٦١٧
إجمالي الدخل الكامل للسنة	-	-	-	٨٣٧,٦١٧	٨٣٧,٦١٧
المبيعات الأخرى في حقوق الملكية المحول إلى احتياطي قانوني (إنتاج ٢٠٢٣)	-	٤١,٨٨١	-	(٤١,٨٨١)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٣٨٩,٥٤٠	٣٩٧,٨٥٧	٢١٢,٦٨٩	(٢,٨٦٠,٢٢٩)	٢,٧٣٩,٨٥٧

تتضمن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزئياً ولا تتجاوزاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير تدفق الحسابات المستقل يخرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

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

### ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية المساهمة العامة ("الشركة") في ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري لتولية الإمارات العربية المتحدة. العنوان المسجل للشركة 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، التمهيد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالذات عن أطراف أخرى (بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في العتبات الأخرى كما هو مبين في الإيضاح رقم ٤-٢.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعين باسم "المجموعة" على النحو المبين في الإيضاح رقم ٤-٢.

لم تقدم المجموعة أي مساهمات مجتمعية مالية جوهرية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

### ٢ أساس الإعداد

#### ١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدوارة للقرارات المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

#### ٢-٢ أساس القياس

تم البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم العقارات الاستثمارية وإعادة تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في نهاية كل فترة من فترات التقرير، كما هو مبين في السياسات المحاسبية لادناه. تركز التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للشن المقابل نظير الأصول.

#### ٣-٢ معلومات المقارنة

توفر البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة.

#### ٤-٢ أساس التوحيد

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كما هو مبين في الصفحات التالية.

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

		٢	أساس الإعداد (تابع)
		٤-٢	أساس التوحيد (تابع)
الأنشطة الرئيسية	حصلة الملكية الفطرية ٢٠٢٢ ٢٠٢٣	بلد التأسيس	الشركات التابعة
صناعة مستلزمات أنظمة التكييف المركزي، وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الحليج الميكانيكية لصناعة كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جماسكو) ذ م م
تجارة معدات ولجهزة السلامة وإطفاء الحريق وتجارة مكيفات الهواء والمضخات والمحركات والصمامات وقطع الغيار وتجارة سفنات المياه وتجارة معدات الإضاءة ولوازمها	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	جماسكو للتجارة ذ م م
صناعة مستلزمات أنظمة التكييف المركزي وتجميع معدات مكافحة الحريق	%١٠٠ %١٠٠	المملكة العربية السعودية	جماسكو السعودية ذ م م
إدارة المنشآت والأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وخدمات إدارة الطقة	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	سيرفيو ذ م م
البناء، تقديم خدمات الاستشارة والإدارة لجميع ممرات السباكات وعمليات التطوير ذات الصلة لجميع أنواع سباقات السيارات	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	نبي أوتودروم ذ م م
التصميم والديكور الداخلي	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	ذا ليت أوت ذ م م
إدارة اتحاد جمعيات الثلاث	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إذاكوم لإدارة اتحاد جمعيات الثلاث
تطوير العقارات	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاتحاد لتطوير العقارات
الاستثمار في الأسهم	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاتحاد المقايضة
الاستثمار في الأسهم	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	يو بي بي كابيتال للاستثمار ذ م م
خدمات إدارة المرافق	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	يونيون موانئ
الاستثمار في الأسهم	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	يو بي بي للاستثمارات ذ م م
الاستثمار في التعليم وإدارته	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاتحاد للتعليم
الاستثمار في الأسهم	%١٠٠ %١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	يو بي بي الدولية للاستثمار ذ م م
			الشركات الزميلة
الاستثمار في العقارات وتطويرها وأنشطة التطوير المتعلقة بها	%٣٠ %٣٠	الإمارات العربية المتحدة	العقارية للاستثمار ذ م م

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

### ٢ أساس الإعداد (تابع)

### ١-٢ أساس التوحيد (تابع)

#### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي منظمات 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 المصنفة 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.

### ٥-٢ العملة التشغيلية وعملة العرض

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

### ٦-٢ استخدام التقديرات والأحكام

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

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

وبمسورة محددة، تم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣٢ 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.

### ٧-٢ 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 والألات 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، أو
  - 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.

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٧-٢ 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.

تستخدم المجموعة أماليب 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 الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عليها 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: تقييمات التقييم التي يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من حيث المدخلات ذات المستوى الأدنى ذات الأهمية بالنسبة لقياس القيمة العادلة.
- المستوى ٣: تقييمات 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 الخصوم في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذٍ 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 التحولات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة بالنسبة للقيمة العادلة لقياس القيمة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

يوجد لدى المجموعة بإطار 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 وتحديثات التقييم.

يتم الاستعانة بمقيمين خارجيين في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات. في حالة الاستعانة بطرف خارجي لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع المقيم تقييمات 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.

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

### ٢ أساس الإعداد (تابع)

#### ٧-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

تقوم المجموعة بقياس عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وتقوم بتكليف مقيم 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 تخديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

#### ٨-٢ الارتباطات المالية

بلغت فروض وتسهيلات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغًا وقدره ١,٢٤٩,٥ مليون درهم (١,٢٠٧,٩ مليون درهم فروض مصرفية و٤١,٦ مليون درهم سحب مصرفي على المكشوف). بالإضافة على ذلك، لدى المجموعة صافي التزامات متداولة بمبلغ ٢٦٣ 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 التكاليف للتغطية المتوقعة من العمليات، وأجال استحقاق القروض التعاقدية، وتكاليف خدمة الدين، والتكاليف الرأسمالية المقدرة والملازمة، 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 التكاليف للتغطية للمجموعة وخلص إلى أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في المستقبل المنظور.

#### ٣ السياسات المحاسبية الهامة

#### ١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

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

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 والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

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

**الاتحاد العقارية (ش.م.خ) وشركتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)**

**٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

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

**الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تابع)**

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

يظهر إجمالي حصة المجموعة في 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 أو المشروع المشترك.

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

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

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

**التصنيف المتداول مقابل غير المتداول**

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 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 الالتزام لثني 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 يتم تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة.
- تتحقق لتسوية 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.

## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة إيضاحات حول البراءات المالية الموحدة (تابع)

### ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ١.٣ 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. يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عند تحويل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات إيراداتها، لأنها تتحكم عادةً في السلع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تم توضيح الإفصاحات عن الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في إيضاح ٣٢.

#### أنشطة التداول

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

#### أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وكذلك من الهندسة المعمارية الداخلية بمرور الوقت باستخدام طريقة الإدخال لقياس التقدم نحو استيفاء الخدمة بالكامل، حيث يحصل العميل ويستهلك في الوقت نفسه القوائد التي تقدمها المجموعة.

تتطلب 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 تسوية هامة، والمقابل غير النقدي، والمقابل المستحق الدفع للعميل (إن وجد).

#### التمن 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 تقيده حتى يكون من المحتمل بدرجة كبيرة ألا يحدث عكس الإيرادات الهامة في مبلغ الإيرادات التراكمية المعترف بها عندما يتم حل حالة عدم التأكيد المرتبطة بالمقابل المتغير لاحقًا.

تحدد العقود المبرمة مع العملاء أن المجموعة مسؤولة عن دفع غرامة أو تعويضات متعلقة 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.

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

**٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

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

**الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)**

**النشطة 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 المعقولة المطلوبة لإتمام العقود. وفقًا للمعيار الدولي للقرارات 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 استيفاءه جزئيًا فقط عند تعديل العقود. وبدلاً من ذلك، ستقوم المجموعة بالمحاسبة عن تعديل العقود كعقود منفصلة إذا زاد نطاق العقود بسبب إضافة سلع أو خدمات مميزة وزيادة سعر العقود بمقدار يمكن أسعار البيع المستقلة للمجموعة.

**التزامات الضمان**

تقدم المجموعة ضمانات لعلاقتها 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 ستتحقق تكلفة الوفاء بالتزامات الضمان على أساس الخبرات التاريخية وفقًا لأحكام معيار المحاسبة الدولي ٣٧.

**خدمات إدارة المرافق والصيانة وسباقات السيارات**

يتم استيفاء الإيرادات من الخدمات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي تقدمها المجموعة، على أساس عقود ثابتة أو باستخدام طريقة إدخال للقياس للتقدم نحو الوفاء بالخدمة بالكامل. يتم الاعتراف برسوم الرعاية المتعلقة بسباقات السيارات في الفترة التي يقام فيها الحدث ذي الصلة.

**إيرادات الشاجير**

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

الإيرادات من بيع عقارات قيد التطوير

تلي المجموعة بالتزام الأداء وتتعرف 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 أصلاً له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب التنفيذ في المداد 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 لمقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تؤدي عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل استحقاق السداد، يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.

نسم مدينة تجارية

تمثل النسم المدينة حق المجموعة في مبلغ من المقابل غير مشروط (على سبيل المثال، بإزم مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع المقابل). راجع السياسات المحاسبية للأصول المالية في قسم الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقبول 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 مقابل 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 تعمل المجموعة بموجب العقود.

تكلفة الحصول على عقود

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

تكاليف العقود

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

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

**٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

**١-٣ 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 استحواد الأصل أو كجزء من بند المصروفات، حسبما ينطبق
- عندما يتم إثبات الذمم المدينة والدائنة مع إخراج مبلغ ضريبة القيمة المضافة

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

**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 للتخصم، وتحويل 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 للتخصم، وتحويل الأرصدة الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، باستثناء:

- عندما ينشأ الأصل الضريبي المؤجل المتعلق بالفروق المؤقتة القابل للتخصم من الاعتراف المبني للأصل أو الالتزام في معاملة لا تمثل اتساج أعمال، وفي وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروق المؤقتة القابلة للتخصم المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والحصص في الترتيبات المشتركة، يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه عكس الفروق المؤقتة في المستقبل المنظور وسيكون الربح الخاضع للضريبة متاحاً بحيث يمكن الاستفادة من الفروق المؤقتة.

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 بالسماح على الأصول، 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، استناداً إلى معدلات الضريبة (وقوانين الضرائب) التي تم سنّها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

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

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

٣ العيادات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص العيادات المحاسبية الهامة (تابع)

الضريبة المؤجلة (تابع)

إن المزايا الضريبية المحققة كجزء من النماذج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الاعتراف المنفصل في ذلك التاريخ، يتم الاعتراف بها لاحقاً 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 وقف 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 المساقى، 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 بالعملية 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 بالعملية التشغيلية في بداية الفترة، بعد تعديلها بالفائدة الفعلية والمدفوعات خلال الفترة، والتكلفة المطفأة بالعملية الأجنبية المعولة بسعر الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بجميع فروقات العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر.

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 تاريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن التحويل في الدخل الشامل الأخرى. عند استبعاد من عملية أجنبية، يُعاد تصنيف عنصر الدخل الشامل الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعينة إلى الأرباح أو الخسائر.

إيرادات ومصروفات التمويل

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

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد على القروض المسرفية وكذلك مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار. جميع تكاليف الاقتراض، باستثناء الحد الذي يتم رسمته وفقاً للفترة أداء، 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 جاهزاً للاستخدام المقسود أو البيع تتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والألات والمعدات والاستهلاك

الاعتراف والقياس

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، تم قياس الأرض بقيمة العادلة ناقصاً 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 جوهرياً 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 لنقص الأصل المعترف به سابقاً في الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالزيادة في الأرباح والخسائر. يتم الاعتراف بعجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، 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 والألات والمعدات في الأرباح أو الخسائر.

الاستهلاك

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

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

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

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إثبات رأس المال قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً 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 المرسمة) إلى فئة الأصول المعنية. لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

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

### 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 لشاططي 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 مشن خارجي مستقل معتمد يطبق نموذج تقييم موسى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. عندما تكون القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير غير قابلة للتحديد بشكل يعتمد عليه، يتم قياس هذا العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من البناء، أيهما أقرب، والتاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق.

#### التحويل من عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع من عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية عند الإفراج عن تلك العقارات للتأجير أو زيادة رأس المال أو كليهما. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية بالتكلفة. وبعد الاعتراف المبدئي، تُقَرَّر قيمة هذه الممتلكات بالقيمة العادلة وفقًا لمياسة القياس الخاصة بالعقارات الاستثمارية.

#### إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول الطرف المستقل 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 لمعطيات 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. تشمل التكلفة على جميع التكاليف المباشرة المرتبطة بتصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، والأصول المؤهلة (إن وجدت)، وتكاليف الائترامن المرسلة وفقًا للمياسة المحاسبية الخاصة بالمجموعة. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقتر في سياق الأصل الاعتيادية ناقمًا التكاليف المقدرة لإكمال إنجاز العقار المعني وسحرفات البيع المتغيرة.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق

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

(١) الأصول المالية

الاعتراف المبني والقياس

أصنف الأصول المالية، عند الاعتراف المبني، كما تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بمعد تصريف الأصول المالية عند الاعتراف المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء النعم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وتكاليف المعاملات. يتم قياس النعم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥. راجع السياسات المحاسبية في قسم "الإيرادات من العقود مع العملاء".

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

يُشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية مستجم من 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 التواريخ أو الأعراف في السوق (الصنقات العادية) في تاريخ المناجزة، أي التاريخ الذي تلزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقيم المجموعة الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

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

تُعاس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً 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 ندم مدينة تجارية ومدبولون محتجزون ومستحق من أطراف ذات علاقة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف الميدني والقياس اللاحق (تابع)

١) الأصول المالية (تابع)

القياس اللاحق (تابع)

أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتمثل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الميدني 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 كأنوات تحوط فعالة. تُصنف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتُقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي تُصنفها بالتكلفة المحظوظة 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 الميدني إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التعليل المحاسبي.

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

إيقاف الاعتراف

يُستعد الأصل المالي (أو، حيثما ينطبق، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) بشكل أساسي (أي حتىه 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 يدفع 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 الدخل 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 ومناقص 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 والخسوم المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

تُداس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى للمبلغ المقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداؤه، أيهما أقل.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تابع)

(١) الأصول المالية (تابع)

انخفاض قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية السنوية وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، ناقصاً نسبة من معدل الفائدة الفعلي الأصلي. تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحفوظ بها أو التعويضات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً 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 المبني، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لخسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة في غضون الإثني عشر شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي نشأ عنها ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتوجب تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة وأصول العقود، بما في ذلك الذمم المدينة من بيع العقارات التي تحتوي على عنصر تمويلي هام، تطبق المجموعة نهجاً بسيطاً في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تعترف بمخصص خسائر بناء 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 الاستثنائية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

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

(٢) الالتزامات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تُصنف الالتزامات المالية، عند الاعتراف المبني، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسهيلات، أو ذمم دائنة، أو كمشتقات مصلفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسبما ينطبق.

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

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

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

٣ الميسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص الميسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف الميدني والقياس اللاحق (تابع)

٢) الالتزامات المالية (تابع)

**القياس اللاحق**

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

**لعم ناتئة تجارية وأخرى**

يتم الاعتراف بالالتزامات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للضمان أو الخدمات المستلمة، سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا. يتم الاعتراف بالالتزامات التجارية والنتم الناتئة الأخرى ميدنيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

**القروض والسلفيات**

بعد الاعتراف الميدني، يتم لاحقًا قياس القروض والسلفيات التي تحمل فولد 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.

**إيقاف الاعتراف**

يتم إيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو الغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المتضمن 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 بالالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم النظرية 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 التفاضل 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 تمسحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع المرهونة). السحب على المكشوف من البنوك التي تمسحق المساد عند الطلب والمندبات المعصومة التي تمسحق 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.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 للتقد نالضما تكاليف البيع وقيمتها في الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل الفردي، ما لم يكن الأصل لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودة في الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للتقد 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 للتقود والمخاطر الخاصة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة لخصما 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 علنا أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

تعتمد المجموعة في احتساب انخفاض القيمة على ميزات تسيلية وحسابات متوقعة، والتي أجدته بشكل متاصل لكل من للوحدات المنتجة للتقد للمجموعة والتي يتم تخصيص الأصول الفردية لها. تغطي هذه الميزات اتيات وحسابات التوقعات صوما فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات، فترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل للشامل الأخر 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 سابقا لم تعد موجودة أو انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للتقد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بأخر خسائر انخفاض القيمة 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 مسجلا 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 الأخر على طريقة الوارد أولا يُصرف أولا، وتشمل المصروفات المتكبدة في شراء المخزون وإيصاله إلى موقعه وحالته الحالية. إن صفائي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية نالضما التكاليف المقدرة لإتمامه ومصروفات البيع.

## الاتحاد العقارية (ش.م.ج) وشركتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

### عقارات محتفظ بها للبيع

تقوم الشركة بتصنيف بعض الأصول على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة\*. يتم قياس الأصول المصنفة كمحتفظ بها للبيع بمسافي قيمتها القابلة للتحقق. تستند تقديرات مسافي القيمة القابلة للتحقق 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 ٢٠٢٣ بشكل أساسي من العقارات الاستثمارية. إن إعادة تصنيف هذه الأصول كمحتفظ بها للبيع تشير إلى نية الشركة لاستبعاد هذه الأصول على المدى القريب، وعادة ما يكون ذلك الاستبعاد خلال سنة واحدة.

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

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 الشركة 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.

### 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 المدافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل موثوق. يعتبر المبالغ 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 كامل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً.

تعرض المصروفات المتعلقة بالمخصصات ضمن الأرباح والخسائر بعد خصم قيمة أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية المال جوهرياً، يتم خصم للمخصصات 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)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١.٣ 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 اهتبار.

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 لمدة 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 متاحًا للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصًا أي استهلاك متراكم وخصائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة الأولية المكتسبة 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 المقدرّة للأصول بين 3 إلى 25 سنة.

تخضع أصول حق الاستخدام أيضًا لانخفاض 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. تشمل مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الجوهرية) مطروحة منها أي حوافز إيجار منسقة 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 كمسروفات 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 المتبقية 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.

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

- ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)  
١-٣ 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 الاعتراف بقيمتها (أي عقود الإيجار التي لها مدة إيجار ١٢ شهراً 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 لحساب 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.

#### ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخففة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر المسبوبة إلى المساهمين العاديين للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخففة بتعديل الأرباح أو الخسائر المسبوبة 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 وتتكبّد 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 لاقتناء الامتلاكات والألات والمعدات والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة والتكاليف المتكبدة تجاه تمويل 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)

٢-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتعديلات والتفسيرات

المعيار المطبقة كما في ١ يناير ٢٠٢٣

إن بعض الإصدارات المحاسبية التي أصبحت سارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣ ومن ثم تم تطبيقها، ليس لها تأثير جوهري على النتائج المالية للمجموعة أو مركزها المالي.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ " عقود التأمين "
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ " عقود التأمين " (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ ورقم ٤)
- المتراتب الموجبة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية)
- تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
- الإصلاح الضريبي الدولي - القاعدة النموذجية للركيزة الثانية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)

ليس لهذه المعايير أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، وبالتالي لم يتم تقديم الإفصاحات 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:

- تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- التزام الإيجار في عقد البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- ترتيبات التمويل للموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- الالتزامات غير المتداولة مع تعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)

ليس لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، في فترة تطبيقها المبدي، وبالتالي لم يتم تقديم الإفصاحات 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 جذب المتشاة 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 المتشاة.

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 المتشاة.
- 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

تعرض 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 إنراج 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 والدولية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على الأرباح والمخاطر والتوقعات التي تم إعدادها داخل الشركة والتي تقدم تحليلاً للتعرض حسب درجة وحجم المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تسمى المجموعة إلى الحد من آثار المخاطر المالية من خلال استخدام أساليب مناسبة لإدارة المخاطر بما في ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرض للمخاطر. يخضع استخدام المشتقات المالية لما تقوم به الإدارة من تحليل توجهات السوق ومركز السيولة والتغيرات المتوقعة في أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية والتي تتم مراجعتها بصورة مستمرة من قبل الإدارة. 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 صئيل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم التجارية المتبينة بشكل أساسي) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى.

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

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

الذمم المدينة التجارية وأصول العقود

تُدار مخاطر الائتمان للعملاء 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 وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء وأصول العقود بشكل منتظم. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، 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 مقدّمة من عملائها في وقت البيع والشيكات مزجلة الدفع للرصيد المبتقي وقت التسليم. بالإضافة إلى ذلك، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم دفع كامل المبلغ. علاوة على ذلك، فإن مخاطر الضائر 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 لقبول خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى الأيام التي قات 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 والناظمة المتوفرة في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث المانسية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بشكل عام، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا تُلخّر موعد استحقاقها لأكثر من عام ولا تخصص لتشامك الإنقاذ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية المقصّح عنها في إيضاح ٣١. لا تحتفظ المجموعة بضمانات كضمان.

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 الخزينة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تعتبر المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأرصدة المصرفية ضئيلة بالنظر إلى أن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمالية 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 ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ هو القيم الدفترية كما هو موضح في الإيضاح ٣١.

#### 4 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. يمثل نهج المجموعة في إدارة السيولة في التأكيد، قدر الإمكان، من أنه سيكون لديها دائمًا سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف السلبية، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة. تم الإفصاح عن ملف استحقاق الالتزامات المالية للمجموعة في إيضاح 31.

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 بالاحتياطيات وتسهيلات مصرفية وقروض كافية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية 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 أرباحها 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 31.

##### 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 التشغيلية للمجموعة فيما يتعلق بالتزامات الديون المقومة بالجنيه المصري.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية مخاطر العملات الأجنبية في الإيضاح 31.

##### إدارة رأس المال

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

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

الإيرادات والتكاليف المباشرة

معلومات عن الإيرادات والتكاليف المتفصلة للقطاعات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				القطاعات
الإجمالي	البيضائع والخدمات	المقاولات	العقارات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤١,٨٣٦	-	-	٤١,٨٣٦	أنواع البيضائع والخدمات
٣٤٧,٧٢٠	٣٤٧,٧٢٠	-	-	إيجارات العقارات
٤٣,٥٥٧	-	٤٣,٥٥٧	-	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
٥٧,٧٢١	٥٧,٧٢١	-	-	أعمال التصميم الداخلي
١٧,١٧٥	١٧,١٧٥	-	-	خدمات سباقات السيارات
٥٠٨,٠٠٩	٤٢٢,٦١٦	٤٣,٥٥٧	٤١,٨٣٦	مبيعات البيضائع
				إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٧٤,٨٩٦	٧٤,٨٩٦	-	-	توقيت الاعتراف بالإيرادات
٣٨٩,٥٥٦	٣٤٧,٧٢٠	-	٤١,٨٣٦	البيضائع والخدمات المقدمة في وقت زمني محدد
٤٣,٥٥٧	-	٤٣,٥٥٧	-	الخدمات المقدمة على مدى فترة زمنية
٥٠٨,٠٠٩	٤٢٢,٦١٦	٤٣,٥٥٧	٤١,٨٣٦	البيضائع والخدمات (المجمعة) المقدمة على مدى فترة زمنية
(٣٩٣,٥٢٩)	(٣٣٧,٠٥٤)	(٣٤,٣٦٧)	(٢٢,١٠٨)	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
١١٤,٤٨٠	٨٥,٥٦٢	٩,١٩٠	١٩,٧٢٨	تكاليف مباشرة
				إجمالي الأرباح

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة  
بيانات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

١٠٥ معلومات عن الإيرادات والتكاليف المنفصلة للقطاعات (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				القطاعات
المخارج	المخارج	المخارج	المخارج	
الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	
٢٧,٤٣٥	-	-	٢٧,٤٣٥	أنواع البضائع والخدمات إيجارات العقارات
٢٧٧,٤١٠	٢٧٧,٤١٠	-	-	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
٤٠,٠٤١	-	٤٠,٠٤١	-	أعمال التصميم الداخلي
٤٧,٩٠٠	٤٧,٩٠٠	-	-	خدمات سيارات السيارات
١٦,٤٠٦	١٦,٤٠٦	-	-	مبيعات البضائع
٤١٩,١٨٧	٣٤١,٧١١	٤٠,٠٤١	٢٧,٤٣٥	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٦٤,٣٠١	٦٤,٣٠١	-	-	توقيت الاعتراف بالإيرادات البضائع والخدمات المقدمة في وقت زمني محدد
٣١٤,٨٤٥	٢٧٧,٤١٠	-	٢٧,٤٣٥	الخدمات المقدمة على مدى فترة زمنية البضائع والخدمات (المجمعة) المقدمة على مدى فترة زمنية
٤٠,٠٤١	-	٤٠,٠٤١	-	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٤١٩,١٨٧	٣٤١,٧١١	٤٠,٠٤١	٢٧,٤٣٥	تكاليف مباشرة
(٣٤٧,٤٨١)	(٢٧٩,٩٧٠)	(٣٤,٨٤٦)	(٣٢,٦٦٥)	إجمالي الأرباح
٧١,٧٠٦	٦١,٧٤١	٥,١٩٥	٤,٧٧٠	

٢٠٥ معلومات عن التكاليف المباشرة

تشمل التكاليف المباشرة ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
الف درهم	الف درهم	
١٦٥,٣٥٢	١٨٣,١٩١	تكاليف الموظفين
٧١,٠٣٦	١٦٤,٣٥٦	المخزون المعترف به كتكلفة الاستهلاك (إيضاح ٦-٩)
٤,٧٦٨	٤,٦٠٤	

٢٠٥ أرصدة العقود

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
الف درهم	الف درهم	
٧١٩,٨٤٩	٣٤٢,٩٤٩	ذمم مدينة تجارية وعقارية ومحتجزات مدينة (إيضاح ١٥ و ١٧)
٢٨,٨٤٧	٢٩,٥٧٥	أصول العقود (إيضاح ١٦)
٦٠,٩٤٢	٢٢,٢٢٩	التزامات العقود (إيضاح ٢٥)

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

**٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)**

**٤-٥ التزامات الأداء (تابع)**

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

**الخدمات**

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بإدارة المرافق والصيانة وخدمات سباقات السيارات، وذلك لأن العميل يحصل على تلك المنافع ويستهلكها في نفس وقت تقديمها من جانب المجموعة.

**٦ مصروفات إدارية وعمومية**

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٣٣,٧٥٨	٥٢,١٣٨
١٢,١٨٢	١٩,٧٦٦
٢,٣٧٧	٢,٥٥٥
٢,٤١٥	١,٩٨٦
٢,٣٢٠	٢,٩٢١
١,٤٧٠	٤,٢٥٢
٢٥,٠٠٧	٣٠,٣٩٤
<b>٨٠,٥٢٩</b>	<b>١١٤,٠١٢</b>

تكاليف الموظفين  
الرسوم والتراخيص المهنية  
استهلاك الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح ٩-٢)  
إطفاء أصول حق الاستخدام (إيضاح ١٠)  
مصروفات للتسويق والإعلان  
مصروفات خسائر الائتمان المتوقعة على النعم المدينة (إيضاح ٣١)  
مصروفات أخرى

**٧ إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات أخرى**

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٧٣,٦٦١	٤٠١,٩٦٤
١٦,٦٣٥	٣٠,٦٥٩
٩٥	-
<b>٩٠,٣٩١</b>	<b>٤٣٢,٦٢٣</b>

رد التزامات (راجع الإيضاح أنفاه)  
إيرادات تشغيلية أخرى - إيرادات متنوعة  
أرباح من استهلاك الممتلكات والألات والمعدات

تتعلق صليات رد الالتزامات بشكل أساسي بالنعم للدائنة والمبالغ المسحقة الدفع فيما يتعلق بالمشاريع المنجزة وإلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن يلزم إجراء تسوية مقابلها.

**٨ تكاليف التمويل**

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٧١,٨٨٩	١١٠,١٣٦
١,٨٨٩	١,٠٧٩
١,٠٥٢	٢,٨٥٨
<b>٧٤,٨٣٠</b>	<b>١١٤,٠٧٣</b>

قائدة على قروض مصرفية  
مصروفات الفائدة على التزامات الإيجار (إيضاح ١٠)  
تكاليف أخرى



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

٩ الممتلكات والألات والمعدات (تابع)

١-٩ الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

تمثل الأصول الرأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي مبالغ مدفوعة لتجديد المكاتب والمعدات.

٢-٩ الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك في الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٧٦٨	٤,٦٠٤	معترف بها كتكلفة (الإيضاح ٢-٥)
٢,٣٧٧	٢,٥٥٥	معترف بها كمصروفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٦)
<u>٧,١٤٥</u>	<u>٧,١٥٩</u>	

٣-٩ تحويلات إلى عقارات استثمارية

تمثل التحويلات خلال السنة تحويل أصول بسبب تغير غرض استخدامها بأن تصبح محتفظ بها بغرض تحقيق إيرادات إيجارية بحيث تستهدف الإدارة تأجيرها.

١٠ عقود الإيجار

١-١٠ المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار ميرمة لقطع أراضي ومكتب تستخدمه في عملياتها. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بعند ملكية من المؤجر للأصول المؤجرة. وعموماً، لا يحظر على 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 أيضاً عقود إيجار ميرمة للمباني والمباني 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 التيم التقديرية لأصول حق الاستخدام المعترف بها والتغير في قيمتها خلال السنة مبينة أدناه:

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

١٠ عقود الإيجار (تابع)

١-١٠ المجموعة بصفتها الطرف المستأجر (تابع)

أصول حق الاستخدام

ألف درهم	التكلفة:
٢٥,٧٧٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(١٠,٧٢٦)	استيعادات
٢٤,٩٩٩	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٥٩٦)	استيعادات
٢٤,٤٠٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٤,٠٣١	الإطفاء:
٣,٤١٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٢,٥٢٣)	المحتمل للسنة
١١,٩٢٣	استيعادات
١,٩٨٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٥٩٦)	المحتمل للسنة
١٦,٣١٣	استيعادات
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨,٠٩٠	صافي القيمة الدفترية
١٠,٠٧٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

فيما يلي القيم الدفترية لالتزامات الإيجار والتغيرات فيها خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	الرصيد الافتتاحي
٢٢,٢٦٦	١٣,١٢٢	الفائدة المحملة للسنة
١,٨٨٩	١,٠٧٩	المدفوعات خلال السنة
(٤,٤٤٢)	(٢,٩٧٧)	تعديلات
(٦,٥٩١)	-	
١٣,١٢٢	١١,٢٢٤	
٢,٦٢٤	٢,٢٤٥	المتداولة
١٠,٤٩٨	٨,٩٧٩	غير المتداولة

تم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣١ عن تحليل استحقاق التزامات عقود الإيجار.

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة من عقود الإيجار للمجموعة ما قيمته ٣ مليون درهم في عام ٢٠٢٣، (٢٠٢٢: ٤,٤ مليون درهم)، ولا توجد تدفقات نقدية خارجة مستقبلية تتعلق بعقود الإيجار التي لم تبدأ بعد في تاريخ التقرير.

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

كما يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تحتوي 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 أحكام هامة عند تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن تتم الاستفادة من خيارات التمديد والإنهاء (راجع إيضاح ٣٢).

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

**١٠ عقود الإيجار (تابع)**

**١-١٠ المجموعة بصفتها الطرف المستأجر (تابع)**

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 المخصصة المتوقعة بالقرارات التي تلي تاريخ ممارسة خيار التمديد عقد إيجار مكتب غير مدرج في مدة الإيجار ما قيمته ١٦,٧ مليون درهم يمكن ممارستها في غضون خمس سنوات.

**٢-١٠ المجموعة بصفتها الطرف المؤجر**

أيرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على محفظة العقارات الاستثمارية لديها التي تضم عقارات تجارية وسكنية (انظر إيضاح ١١). تتراوح فترة هذه الإيجارات بين سنة وخمس سنوات. تتضمن جميع عقود الإيجار بنداً يُجيز زيادة رسوم الإيجار على أساس سنوي وفقاً للظروف السائدة في السوق، كما يتم على المستأجر أحياناً تقديم ضمان القيمة المتبقية على العقارات.

بلغت إيرادات الإيجارات المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة ٤١,٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٧,٤ مليون درهم).

**١١ عقارات استثمارية**

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من عقارات تجارية وسكنية وكذلك أراضي في دبي مولد سيتي، والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة على أساس المستوى ٢ من التقييم الهرمي للقيمة العادلة. لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق عقاراتها الاستثمارية ولا توجد التزامات تعاقبية شراء، إنشاء أو تطوير عقارات استثمارية أو للإصلاحات والصيانة والتعزيزات.

المركبة في العقارات الاستثمارية خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٢٦٠,٧٢٦	٣,١٦٣,٩٩٨	في ١ يناير
٤,٠٦١	١,٨١٢	إضافات خلال السنة
-	١٠,١٣٦	التحويل من الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح ٩)
-	(٩٣٢,٩٦٠)	استثمارات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٦-١١)
٣٥,٩٩٧	٩٠٥,٨٨٠	أرباح من تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٢-١١)
(١٢٦,٧٨٦)	(١٩١,٤٨٧)	بيع عقارات استثمارية (إيضاح ٤-١١)
<u>٣,١٦٣,٩٩٨</u>	<u>٢,٩٥٧,٣٧٩</u>	في ٣١ ديسمبر

**١-١١ التحويل من الممتلكات والألات والمعدات**

قامت المجموعة خلال السنة بتحويل عقار مدرج في الممتلكات والألات والمعدات إلى فئة العقارات الاستثمارية عند التغيير في الاستخدام وتبلغ قيمته ١٠,١ مليون درهم. يمثل التحويل الذي أجري خلال السنة تحويل عقار بسبب التغيير في الاستخدام حيث أصبح هذا الأصل محتفظ به حالياً بغرض تحقيق إيرادات إيجارية حيث تنوي الإدارة تأجيره.

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

### ١١ عقارات استثمارية (تابع)

#### ٢-١١ تقييم العقارات الاستثمارية

تُستند القيم العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى التقييمات التي تم إجراؤها بواسطة مقيمين مسجلين مستقلين معتمدين. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لتوصيات مجلس معايير التقييم الدولية.

وقدم المقيم المستقل القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة في نهاية كل عام. أجرى المقيم التقييم على أساس تقييم السوق المقترح وفقاً لدليل التقييم والتنمين الصادر عن المعهد الملكي للمساكين المعتمدين، بتطبيق أساس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها. قام المقيم المستقل بمراجعة أحدث مخطط رئيسي لتطوير المجمع الخاص بمشروع موتور سيتي عند تكوين رأيه بشأن القيمة العادلة للمحفظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

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

أما في الحالات التي لا يوجد فيها لدى الشركة أي ترتيبات إيجار مستمرة، 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 مساحة 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 الفراض أن العقارات مكتملة كما في تاريخ التقييم، والتي يتم من خلالها إجراء استقلاعات مناسبة لتكليف استكمال المشروع من أجل تقدير قيمة العقار في حالته الحالية.

وفقاً لذلك، واستناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بزيادة القيمة العادلة البالغة ٩٠٦ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢): لزيادة بمبلغ ٢٦ مليون درهم). قام مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل الممثلين المستقل المسجل، والذي وضع في رأيه التقييمي، تعتبر هذه الافتراضات ومنهجية التقييم مناسبة وسليمة كما في تاريخ التقرير.

إن أي تغير جوهري في الافتراضات المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قد يؤدي إلى انخفاض/ ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل كبير.

#### ٣-١١ المستجدات خلال العام

أجرت المجموعة، خلال سنوات سابقة، دراسة استقصائية للمخطط الرئيسي لمشروع دبي موتور سيتي (المنطقة السكنية وغير السكنية) وقدمت طلبات رسمية إلى الجهات التنظيمية المعنية لإصدار خارطة معدلة للموقع مبنية المساحة الطباقية الإجمالية المعدلة وطلب للموافقة على تغيير أغراض استخدام الأراضي (في بعض الحالات).

أعلنت المجموعة عن إجراء تقدم هائل من حيث التوصل إلى تسوية مع الجهات التنظيمية، وذلك عقب مفاوضات استمرت لفترة طويلة، وبموجب هذه الاتفاقية، ستدفع المجموعة إلى "دبي لاند" مبلغ ٤٠٠ مليون درهم على أقساط لمدة ثلاث سنوات، في المقابل ستقدم "دبي لاند" شهادات عدم معارضة تسمح للمجموعة بتغيير الغرض من استعمال أجزاء من مشروع الشركة الرئيسي في "موتور سيتي"، بما في ذلك الأرض التي كانت مخصصة للوجهة الترفيهية.

الاتحاد العقارية (ش.م.ج) وشركتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

١١ عقارات استثمارية (تابع)

١١-٢ المستحقات خلال العام (تابع)

أتاح ذلك الأمر للمجموعة أيضًا إمكانية التقدم بطلب إلى سلطنة التطوير المعنية للحصول على تصريح لتغيير الاستخدام مما يسمح للشركة أيضًا بتطوير مناطق سكنية إضافية وأو زيادة المساحة المطابقة الإجمالية، وبالتالي تعزيز قيمة إضافية في المخطط الرئيسي لمشروع موتور سيتي التابع لشركة الاتحاد العقارية، مما يؤدي بدوره إلى تحقيق قيمة أكبر للمساهمين.

وقد كان لهذه الاتفاقية أثرًا فوريًا، حيث تمت إعادة تقييم الأرصدة والأصول التي تشكل جزءًا من المخطط الرئيسي لمشروع موتور سيتي - بناءً على المساحة المطابقة الإجمالية المعدلة وأغراض الاستخدام المعدلة - مما أدى إلى تقدير منخفض يبلغ حوالي ٨٢٦ مليون درهم.

وبالتالي، قامت المجموعة بالاعتراف بإجمالي أرباح القيمة العادلة بمبلغ ٩٠٦ مليون درهم وتمت مقاسمة هذا المبلغ مقابل دفعة بقيمة ٤٠٠ مليون درهم إلى "دي لاند"، ومن ثم كانت بلغ صافي الأرباح المحققة من تقييم القيمة العادلة ما قيمته ٥٠٦ مليون درهم تم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

١١-٤ بيع العقارات الاستثمارية

خلال السنة، تم استبعاد عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية ١٦١,٤ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٢٦,٨ مليون درهم) مقابل ثمن قدره ٢٦١,٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٢٩,١ مليون درهم) ونتج عن ذلك الاستبعاد أرباح قدرها ٧٠,٤ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢,٣ مليون درهم).

١١-٥ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمخلافات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية

تم تحديد القيم بشكل رئيسي باستخدام منهجية تقييم الدخل أو منهجية تقييم السوق (المبيعات الخاضعة للمقارنة) 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 المقيم العقاري في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل عقود الإيجار السارية والمصروفات التشغيلية المتوقعة. وفي سبيل الوصول إلى القيمة النهائية، استخدم المقيم أيضًا افتراضات متعلقة بمددات العقد على رأس المال والإيجارات المقدرة المساندة في السوق، حيث تتأثر هذه الافتراضات بخصائص محددة، مثل موقع العقار وعائد الدخل ومستوى الإثفل كل عقار من عقارات المنطقة. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة قيمة الإيجار المقدرة لتكتم الربح والمصروفات التشغيلية المتوقعة ومعدل الشواغر على المدى الطويل ومعدل الخصم.

بالنسبة للعقارات قيد التطوير، استخدم المقيم العقاري منهجية الأصل المتبقية، والتي تصنع في الاعتبار توقعات المشاركين في السوق بخصوص القيمة الإجمالية لتطوير الأصل بافتراض اكتمال التطوير، ناقصًا إجمالي تكلفة التطوير اللازمة لاستكمال الأصل (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 مددات 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 المقيم في الاعتبار سعر القدم المربع في أحدث المعاملات التي أجريت في السوق لعقارات مماثلة في نفس موقع العقار وبجواره وأو عقارات لها نفس جودة وخصائص العقار الخاضع للتقييم. تمثل المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة لهذا النوع من التقييم سعر القدم المربع الشائع في منطقة العقار المعني.

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

١١ عقارات استثمارية (تابع)

٥-١١ وصف أمسايب التقييم المستخدمة والمخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

معلومات أخرى

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

إن أسس التقييم والافتراضات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية تتوافق مع تلك الأسس والافتراضات المطبقة في عام ٢٠٢٢، ولم تكن هناك أي تغييرات في أمسايب التقييم خلال العام.

٦-١١ عقارات استثمارية محتفظ بها للبيع

تمثل العقارات الاستثمارية المحتفظ بها للبيع قطع الأراضي المقرر بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية. وبلغت قيمة هذه العقارات في نهاية السنة ٩٢٣ مليون درهم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حددت المجموعة ساقى القيمة الثابتة للتحقق الخاصة بالعقارات الاستثمارية المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات ساقى القيمة القابلة للتحقق إلى الأدلة الأكثر موثوقية المتاحة في تاريخ التقرير بشأن المبالغ المتوقع أن تحققها المجموعة نظير بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية.

١٢ المخزون

المخزون الخاص بالمشاريع والأعمال التجارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٧٠٥	٢,٣٣٩	المواد الخاصة بالمشاريع - بالإجمالي
١٥٣	٥٢٥	مخزون لأراض تجارية
٢,٦٣٦	٣,٥٧٧	قطع الغيار والمواد الاستهلاكية
(١,٠٩٣)	(٥٨٩)	نقلاً: مخصص المواد بطينة الحركة
<u>٤,٤٠١</u>	<u>٥,٨٥٢</u>	

عقارات قيد التطوير

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٥٠٤	٩,٨٩٢	في أبنائ
٢,٣٨٨	٢,٠٢٠	صافي الحركة خلال السنة
<u>٩,٨٩٢</u>	<u>١١,٩١٢</u>	في ٣١ ديسمبر

تم إدراج عقارات قيد التطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بعد خصم المخصص البالغ ١٢ مليون درهم (٢٠٢٢: ٩,٨ مليون درهم).

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

١٣ استثمارات في شركة زميلة

استثمارات في شركات زميلة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	الحركة خلال السنة
٨٤,٤١٣	٧٩,٣٢٧	الرصيد الافتتاحي
(٥,٠٨٦)	(٥٩,٤١٣)	الحصة من الخسائر
<u>٧٩,٣٢٧</u>	<u>١٩,٩١٤</u>	الرصيد الختامي
		الأرباح أو الخسائر:
<u>(٥,٠٨٦)</u>	<u>(٥٩,٤١٣)</u>	الحصة من الخسائر في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م

الاستثمار في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م

تمتلك المجموعة حصة ٣٠٪ من حقوق الملكية في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م، والتي تزاوِل أنشطة الاستثمارات العقارية، وهي شركة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. يتم احتساب حصة المجموعة في العقارية للاستثمار ذ. م. م باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة لاستثمار المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	المركز المالي:
٢٥٨,٣٦٢	٢٣١,٦٣٩	الأصول غير المتداولة
٤٤٨,٩٨٧	٣٠٧,٩٥٠	الأصول المتداولة
(٥,١٣٢)	(٣,٣٩٩)	الالتزامات غير متداولة
<u>(٤٣٧,٧٩٤)</u>	<u>(٤٦٩,٨١٠)</u>	الالتزامات المتداولة
<u>٢٦٤,٤٢٣</u>	<u>٦٦,٣٨٠</u>	حقوق الملكية
<u>٧٩,٣٢٧</u>	<u>١٩,٩١٤</u>	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	الحركة خلال العام
٨٤,٤١٣	٧٩,٣٢٧	الرصيد الافتتاحي
(٥,٠٨٦)	(٥٩,٤١٣)	الحصة في النتائج
<u>٧٩,٣٢٧</u>	<u>١٩,٩١٤</u>	الرصيد الختامي

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

١٤ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٩٩	٦٩٩	حقوق الملكية غير المدرجة

فيما يلي الحركة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٦	٦٩٩	في ١ يناير
(٥٧)	-	استعدادات
٦٩٩	٦٩٩	في ٣١ ديسمبر

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

١٥ ذمم مدينة غير متداولة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٥٧٧	٤,٣٢٢	المبالغ المحتجرة المدينة
٧,٢٥٣	٧,٢٥٣	ذمم مدينة من مبيعات العقارات
١١,٨٣٠	١١,٥٧٥	

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

١٦ أصول العقود

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤,٩١٦	٣١,٨٣٥	أصول العقود قيد التنفيذ
٨٧	٩١٠	إيرادات لم يُسدر بها فواتير
(٦,١٥٦)	(٣,١٧٠)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٨,٨٤٧	٢٩,٥٧٥	

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

١٧ نتم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥٠,٩٨٥	٣٢٦,٨٢٣	أدوات مالية
١٠,٤٨٧	١٤,٣٨٦	نتم مدينة تجارية
٦٣,٨٣٩	١٠٠,١٦٧	مبالغ محتجزة مدينة
٣٢٥,٣١١	٤٤١,٣٧٦	مبيعات العقارات المدينة
(١١٧,٢٩٢)	(١١٠,٠٠٢)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٧-١)
٢٠٨,٠١٩	٣٣١,٣٧٤	نتم مدينة أخرى
٥٢,٣٦٥	٦١,٩٧٦	الإجمالي (أ)
٢٦٠,٣٨٤	٣٩٣,٣٥٠	الأدوات غير المالية
٤,٦٨٤	٢,٤٩٩	دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح ١٧-٢)
١١٢,٠٠٠	-	دفعات مقدمة للتبوك مقابل أصل القرض والفائدة
١٩,٤٥٧	١٧,٩٥٨	مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة
١٣٦,١٤١	٢٠,٤٥٧	الإجمالي (ب)
٣٩٦,٥٢٥	٤١٣,٨٠٧	المجموع (أ + ب)

قامت المجموعة خلال السنة بتقديم قرض إلى أحد شركائها الزميلة بقيمة ٣,٤ مليون درهم والذي يتم إدراجه ضمن النتم للمدينة الأخرى أعلاه (إيضاح ١٨).

١٧-١ مخصص مصروف خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٧,٢٩٢	١١٠,٠٠٢	مخصص النتم المدينة التجارية
٩٠,٥٩٢	٩٠,٥٩٢	مخصصات الدفعات المقدمة للمقاولين (إيضاح ١٧-٢)
٢٠٧,٨٨٤	٢٠٠,٥٩٤	

١٧-٢ دفعات مقدمة للمقاولين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٥,٢٧٦	٩٣,٠٩١	الدفعات المقدمة للمقاولين
(٩٠,٥٩٢)	(٩٠,٥٩٢)	ناقصاً: مخصص مصروف خسائر الائتمان المتوقعة
٤,٦٨٤	٢,٤٩٩	

تم سداد دفعات كبيرة إلى مورد خارجي يبلغ إجمالي قيمتها ٩٠,٦ مليون درهم، وذلك خلال الفترة بين مايو وأكتوبر ٢٠٢١. تم تسجيل هذه المدفوعات في وثائق الشركة فيما يتعلق بالعديد من عقود التصميم وإدارة المشاريع، رغم من أن الإدارة لوضحت أنه لم يتم الحصول أي خدمة أو كالات الخدمة المقدمة غير ملائمة، لذلك قررت الشركة تصنيف هذه المبالغ على أنها دفعات مدفوعة مقدماً للمقاولين.

قامت الإدارة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الرصيد المذكور بناءً على الخبرة السابقة بشأن خسائر الائتمان على أساس حالة التأخر في السداد والتي تم تعديلها حسبما ينطبق بما يعكس الأوضاع الراهنة والظروف الاقتصادية المستقبلية. تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالنتم المدينة في إيضاح ٣١.

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

١٨ معاملات مع أطراف ذات علاقة

لنرم 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.

خلال السنة، قامت المجموعة بتقديم قرض لشركة زميلة لها بقيمة ٣,٤ مليون درهم والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية الموحدة بغائده بمعدل ٢,٥٧٪ زائداً ٣ أشهر أيلول.

أيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الآخرين:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥,٤٨٠	٨,٥٥٤	رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
٦,٤٠٠	١,٤٠٠	أتعاب مجلس الإدارة المدفوعة خلال السنة
٤٦٣	٤٧١	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

١٩ النقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٧٠٣	١,٠٥٤	النقد في الصندوق
٩,٨٠٦	٦,٩٠٤	النقد في البنوك
٥٠,٨٨٨	٧٠,٣٤٧	- في حسابات ودائع مرهونة
٦١,٣٩٧	٧٨,٣٠٥	- في الحسابات الجارية

(أ) النقد وما يعادله

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥١,٥٩٦	٧١,٤٠١	النقد وما يعادله يشمل ما يلي:
(٥٠,٨١١)	(٤١,٥٨٩)	النقد في الصندوق وفي البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
٧٨٠	٢٩,٨١٢	سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع إيضاح ٢٨)

(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.

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

٢٠		رأس المال
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
		المصدر والمطلوع بالكامل في ٣١ ديسمبر
		٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٢٠٢٢) : ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٢٠٢٣)
		سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، 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 حقوق التصويت في اجتماعات الجمعية العمومية للشركة بواقع صوت واحد لكل سهم. تكون جميع الأسهم العادية متساوية وعلى مرتبة واحدة من حيث الأصول المتبقية بالشركة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ رأس مال الشركة المُسَرَّح به ٧ مليار سهم.

٢١ احتياطات

احتياطي قانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص نسبة ٥٪ من الأرباح المتبقية للمجموعة للاحتياطي القانوني حتى يعادل هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. قد يتم إيقاف تخصيص هذه النسبة عندما يساوي الاحتياطي القانوني نصف رأس المال المنفوع للشركة. خلال العام الحالي، قامت الشركة بتحويل مبلغ ٤١,٩ مليون درهم (٢٠٢٢ : ٣ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

فائض إعادة تقييم الأصول

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

٢٢ تعاقب أعضاء مجلس الإدارة

يمثل هذا المبلغ أتعاباً مهنية لمديري الشركة مقابل الخدمة في أي لجنة، وتخصيص وقت واهتمام لأعمال أو شؤون الشركة ولأداء الخدمات خارج نطاق أنشطتهم العادية، راجع الإيضاح ١٨.

٢٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٩,٩٨٠	٨٣٧,٦١٧	الأرباح / (الخسائر) للعائنة للمساهمين (ألف درهم)
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠٧	٠,١٩٥	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

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

٢٤ قروض مصرفية

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٢٢,٤٩٨	١,٢٠٧,٨٦٥	في ٣١ ديسمبر
(٤٨١,١٢٧)	(٩٨٦,٩٣٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
<u>٣٤١,٣٧١</u>	<u>٢٢٠,٩٣٥</u>	الجزء غير المتداول

تحمل القروض المصرفية فائدة بأسعار تجارية. يوجد مزيد من التفاصيل بشأن القروض المصرفية أدناه.

فيما يلي الحركة في القروض المصرفية خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٧٨,٦٥٦	٨٢٢,٤٩٨	في ١ يناير
٢٤٤,٨٤٢	١٠١,٢٢٧	مبالغ قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(٣٠١,٠٠٠)	(١٣٠,٩٤٣)	سداد دفعات خلال السنة
-	٤٨٧,١٩٢	تغيرات بسبب إعادة جدولة قرض خلال السنة
-	(٧٢,١٠٩)	تسوية مقابل مبالغ مقدمة للبنك (انظر البند (٤) أدناه)
<u>٨٢٢,٤٩٨</u>	<u>١,٢٠٧,٨٦٥</u>	في ٣١ ديسمبر

تشمل القروض المصرفية بصورة رئيسية التسهيلات التالية:

- (١) خلال السنة الحالية، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية وفقاً لصيغة شروط الاتفاقية الموقعة بين الطرفين، والتي بموجبها ستقوم المجموعة بدفع مبلغ تسوية بمقدار ٨٥٠ مليون درهم على أسس خلال تسعة أشهر اعتباراً من تاريخ نفاذ الاتفاقية.
- (٢) خلال سنة ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية الأخرى للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ١٥٥ مليون درهم يستحق السداد على ٤٠ قسط ربع سنوي.
- (٣) تسهيلات خصم القواتير التي يبلغ رصيدها ٢٩,٦ مليون درهم في نهاية السنة (٢٠٢٢: ٢٥,١ مليون درهم).
- (٤) قامت الشركة خلال سنوات سابقة بدفع مبالغ مقدّمة بقيمة ١١٢ مليون درهم مقابل قرض تم سداد ٧٢,١ مليون درهم منه من أصل المبلغ و ٣٩,٩ مليون درهم فائدة خلال الفترة.

الضمانات

إن القروض المصرفية المذكورة أعلاه مضمونة بضمن واحد أو أكثر مما يلي:

- أ. رهن عقاري مسجل لأراضي وعقارات تبلغ قيمتها العادلة ١,٨٥٦ مليون درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢٢: ١,٥٨٩ مليون درهم)
- ب. التنازل عن وثائق التأمين على الممتلكات المرهونة؛
- ج. التنازل عن عائدات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية؛
- د. ضمانات تجارية باسم الشركة وبعض الشركات التابعة؛
- هـ. التنازل عن ذمم مدينة؛
- و. التنازل عن حساب الضمان لأحد المشاريع.

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

٢٥ التزامات العقود

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦,٤٩٣	٢٣,٢٢٩	فواتير زائدة على قيمة العمل المنجز من مشروع قيد التنفيذ - متداولة
١٦,٣٣١	-	دفعات مقدمة من العملاء - متداولة
٨,١١٨	-	دفعات مقدمة من العملاء - غير المتداولة
<u>٦٠,٩٤٢</u>	<u>٢٣,٢٢٩</u>	

تمثل التزامات العقود غير المتداولة مبالغ مستلمة مقدّما من العملاء مقابل بيع العقارات وفقاً لجدول السداد المحدد المذكور في اتفاقيات البيع والشراء ذات الصلة، حيث سيتم الاعتراف بالإيراد عند تسليم العقارات المعنية، حيث تنشأ فواتير زائدة عن الأنشطة التعاقدية المنفذة من قبل المجموعة خلال السنة.

٢٦ مخصصات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، الذي تم الإفصاح عنه على أنه التزام غير متداول، وفقاً لتقوّن العمل الإماراتي.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩,١٤٤	٣٠,٦٣٠	في ١ يناير
٨,٥٥١	٥,٥٤٢	المخصصات خلال العام
(٧,٠٦٥)	(٥,٥٧٢)	مبلغ مدفوع خلال السنة
<u>٣٠,٦٣٠</u>	<u>٣٠,٦٠٠</u>	في ٣١ ديسمبر

٢٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,٢٠٥	٤٥١,٠١٣	الأدوات المالية
٢,٩٧٨	٢,٢٦٥	ذمم دائنة تجارية
١,٠٥٥,٩٢١	٢١٦,٩٩١	ذمم المحتجزات الدائنة
١,١٤٣,١٠٤	٦٧٠,٢٦٩	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
		الإجمالي

تشمل الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣٨,٦٥٢	٢,٤٩٢	الأدوات المالية
٣٣,٥٠٥	٣٢,٣٣٨	مخصصات ومستحقات مقابل أصول المقاولات
٢٧٤,٣٥٣	١٦٦,٩٧٧	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
		مخصصات ومستحقات خاصة بدفعات تكاليف أصول المقاولين

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

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

**٢٨ سحبيات مصرفية على المكشوف**

٢٠٢٢	٢٠٢٣
الف درهم	الف درهم
٥٠,٨١١	٤١,٥٨٩

سحبيات مصرفية على المكشوف

**شروط وأحكام هامة**

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

**الضمانات**

إن سحبيات مصرفية على المكشوف مضمونة بالضمانات التالية:

- الضمانات المشتركة والمتعددة من الشركة.
- التنازل عن عقود معينة والمحتجزات المدينة.

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

**٢٩ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة**

٢٠٢٢	٢٠٢٣
الف درهم	الف درهم
١٩,٧٦٥	-
٢٢٤,٤٥٥	٢٧,٩٠١
٢٥٢,٥٠٠	-

ارتباطات الشركة وشركاتها التابعة:

ارتباطات رأسمالية

الالتزامات المحتملة:

خطابات الضمان

الالتزامات المحتملة لشركة زميلة

خطابات الضمان

**الالتزامات المحتملة**

هناك بعض الارتباطات والالتزامات المحتملة التي تنشأ في ميثاق الأصول الاعتيادية، ويقوم مجلس الإدارة بمراجعتها بصورة دورية وعند صدور أي شكوى ولأو مطالبات، ويتم التعامل مع كل حالة حسب قدرها وشروط العقد ذي الصلة.

لدى الشركة الزميلة دعوى قضائية جارية ضد أحد عملائها مما تثير شكوكاً حول إمكانية استرداد رصيد الذمم المدينة التجارية المستحقة من ذلك العميل والبالغة ٢٢٤ مليون درهم. ومن ثم قامت الشركة الزميلة بتقديم شكوى إلى ديوان الحاكم في دبي وطلب منهم التدخل لحل هذا النزاع، وقام الديوان بدورهم بإجراء تحقيقات ومراجعة المذكرات القانونية والدفع. كما تم تشكيل لجنة لمراجعة جوانب هذه الشكوى.

ومع ذلك، تعتقد الشركة الزميلة أن لديها ضمانات كافية نظير المبلغ المستحق من العميل وهناك احتمالية كبيرة لتكون نتيجة هذه الدعوى في صالح الشركة. ومع ذلك، فإن إمكانية استرداد المبالغ غير مؤكدة في ظل الدعوى القضائية المنظورة.

**٣٠ تقارير عن قطاعات الأعمال**

**قطاعات الأعمال**

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ج) وشركتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣٠ تقارير عن قطاعات الأعمال (تابع)

الإجمالي ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	المقاولات ألف درهم	العقارات ألف درهم	
٥٠٨,٠٠٩	-	٤٢٢,٦٦٦	٤٣,٥٥٧	٤١,٨٣٦	٢٠٢٣
(٢٩٢,٥٢٩)	-	(٣٣٧,٠٥٤)	(٣٤,٢٦٧)	(٢٢,١٠٨)	إيرادات القطاع
١١٤,٤٨٠	-	٨٥,٥٦٢	٩,١٩٠	١٩,٧٢٨	تكاليف مباشرة
(١١٤,٠١٢)	(١٥)	(٤٩,٤٢٩)	(٨,٢٤٥)	(٥٦,٣٢٣)	إجمالي الأرباح
٣٠,٦٥٩	-	١٤,٩٥٥	١,٦١٧	١٤,٠٨٧	مصرفات إدارية وعمومية
٧٠,٤١٦	-	-	-	٧٠,٤١٦	إيرادات تشغيلية أخرى
١٠١,٥٤٣	(١٥)	٥١,٠٨٨	٢,٥٦٢	٤٧,٩٠٨	أرباح من بيع عقارات استثمارية
٥٠٥,٨٨٠	-	-	-	٥٠٥,٨٨٠	أرباح / (خسائر) تشغيلية
(٥٩,٤١٣)	(٥٩,٤١٣)	-	-	-	أرباح من تقييم عقارات، صفائي
٤٠١,٩٦٤	٩,٢٢٢	-	-	٣٩٢,٧٤٢	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها
١,٧١٦	-	-	-	١,٧١٦	بطريقة حقوق الملكية
(١١٤,٠٧٣)	-	(١٤,٥٨٥)	-	(٩٩,٤٨٨)	إيرادات أخرى
٨٣٧,٦١٧	(٥٠,٢٠٦)	٣٦,٥٠٣	٢,٥٦٢	٨٤٨,٧٥٨	إيرادات التمويل
١٠,٦٨١	-	٦,٤٥١	٧١	٤,٦٥٩	تكاليف التمويل
٧,١٥٩	-	٧,٠٠٠	١٥٩	-	أرباح / (خسائر) السنة
١,٩٨٦	-	٥٦٠	-	١,٤٢٧	نفقات رأسمالية
٤,٧٥٩,٨٢٨	٢٩٣	٦٠٨,٢٨٣	٤٧,٢٠٨	٤,١٠٤,٠٥٤	استهلاك المستلزمات والألات والمعدات
١٩,٩١٤	١٩,٩١٤	-	-	-	إطفاء أصول حق الاستخدام
٤,٧٧٩,٧٥٢	٢٠,٢٠٧	٦٠٨,٢٨٣	٤٧,٢٠٨	٤,١٠٤,٠٥٤	أصول القطاعات
١,٩٨٤,٧٧٦	٤٢,٦٣٧	٣٠٨,٩٦٧	٤٠,٧٥٩	١,٥٩٢,٤١٣	استثمارات في شركات زميلة
٤١٩,١٨٧	-	٢٤٦,٧١١	٤٠,٠٤١	٣٧,٤٣٥	إجمالي الأصول
(٢٤٧,٤٨١)	-	(٢٧٩,٩٧٠)	(٢٤,٨٤٦)	(٢٢,٦٦٥)	التزامات القطاعات
٧١,٧٠٦	-	٦١,٧٤١	٥,٦٦٥	٤,٧٧٠	إيرادات القطاع
(٨٠,٥٢٩)	(٢١٠)	(٣٥,٦٤٩)	(١٢,١٠٢)	(٣٢,٥٦٨)	تكاليف مباشرة
١٦,٧٣٠	-	١٠,٠٤٩	٣٦	٦,٦٤٥	إجمالي الأرباح
٢,٣٣١	-	-	-	٢,٣٣١	مصرفات إدارية وعمومية
١٠,٢٢٨	(٢١٠)	٣٦,١٤١	(٦,٨٧١)	(١٨,٨٢٢)	إيرادات تشغيلية أخرى
٢٥,٩٩٧	-	-	-	٢٥,٩٩٧	أرباح من بيع عقارات استثمارية
(٥٠,٨٦٦)	(٥٠,٨٦٦)	-	-	-	أرباح / (خسائر) تشغيلية
٧٢,٦٦١	٦٢,٨٢٨	-	-	١٠,٨٣٣	أرباح من تقييم عقارات، صفائي
(٧٤,٨٣٠)	-	(٨,٥٢٣)	(١٧)	(٦٦,٢٩٠)	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها
٢٩,٩٨٠	٥٧,٥٢٢	٢٧,٦١٨	(٦,٨٨٨)	(٤٨,٢٨٤)	بطريقة حقوق الملكية
١٠,٥٦٢	-	٦,٢١١	٧٣	٤,٢٧٨	إيرادات التمويل
٧,١٤٥	-	٤,٤٥٤	١٦٩	٢,٥٢٢	تكاليف التمويل
٣,٤١٥	-	٩١٥	-	٢,٥٠٠	أرباح / (خسائر) السنة
٣,٩٩٩,١٣٩	٢٨٧	٥٥١,٦٨٠	٣٩,٦١٩	٣,٤٠٧,٥٥٣	نفقات رأسمالية
٧٩,٣٢٧	٧٩,٣٢٧	-	-	-	استهلاك المستلزمات والألات والمعدات
٤,٠٧٨,٤٦٦	٧٩,٦١٤	٥٥١,٦٨٠	٣٩,٦١٩	٣,٤٠٧,٥٥٣	إطفاء أصول حق الاستخدام
٢,١٢١,١٠٧	٥١,٨٥٩	٢٩٠,٩٣٠	٨٣٢,٠٣٩	٩٤٦,٢٧٩	أصول القطاعات
					استثمارات في شركات زميلة
					إجمالي الأصول
					التزامات القطاعات

الإحصاءات المالية (مستمرة) ويشير إليها بالعمود  
إحصاءات حول البيانات المالية الموسعة (مستمرة)

٢١ الأرصود المالية

تتعلق الأرصود المالية للصحة على شتم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة الدفترية من خلال الأرباح أو الخسائر ويتم مدينة تجارية وأخرى والتقف على المستودق وأدى التبرك. وتتضمن الأرصود ائتمانات المالية الموسعة شتم دافئة تجارية وأخرى والتبركات الصوره وكروم من مسرطة كسيرة الأجل وأخرى طريقة الأجل. تم الإفصاح عن المبيعات المسجلة للأصول والأرصود المالية في الإيضاح ٣.

يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعه لكل فئة من فئات الأصول المالية والأرصود المالية وفيها الدفترية للصوات المالية والمقرنة:

الإجمالي الف درهم	بالتفصيل المطلقة الف درهم	بقيمة الفعالة من خلال الأرباح أو الخسائر الف درهم	إحصاءات
١١,٥٧٥	١١,٥٧٥	-	١٥
٦٩٩	-	٦٩٩	١٤
٢٩٢,٣٥٠	٢٩٢,٣٥٠	-	١٧
-	-	-	١٧
٧٨,٣٠٥	٧٨,٣٠٥	-	١٩
<b>٤٨٣,٩٢٩</b>	<b>٤٨٣,٢٣٠</b>	<b>٦٩٩</b>	
٤٥٣,٢٧٨	٤٥٣,٢٧٨	-	٢٨
٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	-	٢٨
١,٣٠٧,٨٦٥	١,٣٠٧,٨٦٥	-	٢٤
١١,٣٢٤	١١,٣٢٤	-	١١
<b>١,٧١٣,٩٥٦</b>	<b>١,٧١٣,٩٥٦</b>	<b>-</b>	

٢١ ديسمبر ٢٠٢٣  
الأصول المالية  
شتم مدينة غير متداولة  
استثمارات بالقيمة الدفترية من خلال الأرباح أو الخسائر  
شتم تجارية مدينة وأخرى  
مبالغ مستحقة من الأخر لك ذات العلاقة  
الائدة في المستودق وأدى التبرك

الأرصود المالية  
شتم تجارية دافئة وأخرى  
مدفوعات مسرطة على المكاتب  
كروم من مسرطة  
الأرصود الإجمالي

البيانات المالية (تابع)  
البيانات حول الإيرادات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأرباح المضافة (تابع)

الإجمالي	بالقيمة المضافة من خلال الأرباح أو المصروف	بالقيمة المضافة من خلال الأرباح أو المصروف	بالمائة المضافة	بالمائة المضافة
١١,٨٣٠	١١,٨٣٠	-	١٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٩٩	-	١٩٩	١٤	الأصول المالية
٢١,٠٣٨٤	٢١,٠٣٨٤	-	١٧	تم مبدئية غير متكررة
٦١,٣٩٧	٦١,٣٩٧	-	١٩	استثمارات بقيمة المضافة من خلال الأرباح أو المصروف
				تم مبدئية مبدئية وأخرى
				التي هي المستودق وليس البورق
٣٣٤,٣١٠	٣٣٣,٦١١	٦٩٩		الإجمالي
٨٧,١٨٣	٨٧,١٨٣	-	٢٨	الأرباح المضافة
٥٠,٨١١	٥٠,٨١١	-	٢٤	تم تجارية دائمة وأخرى
٨٢٢,٤٩٨	٨٢٢,٤٩٨	-	٢٤	سندات مسروقة على المكشوف
١٢,١٢٢	١٢,١٢٢	-	١٠	فروض مسروقة
				الأرباح الإجمالي
٩٧٣,٦١٤	٩٧٣,٦١٤	-		الإجمالي

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

٣١ الأنواع المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١١,٨٣٠	١١,٥٧٥	١٥	ذمم مدينة غير متداولة (راجع الايضاح أدناه)
٢٦٠,٣٨٤	٣٩٣,٣٥٠	١٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى (راجع الايضاح أدناه)
٦٠,٦٩٩	٧٧,٢٥١	١٤	النقد في البنوك
<u>٣٣٢,٩٠٨</u>	<u>٤٨٢,١٧٦</u>		

خصائر الانخفاض في القيمة

فيما يلي معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة للتجارية والمحجزات المدينة المجموعة باستخدام مسقوفة المخصصات:

الإجمالي ألف درهم	الذمم التجارية			المتداول ألف درهم	المستحقة ألف درهم	معلق المقاولين ألف درهم	
	بعد موعد الاستحقاق	٣١-٩١ يوم	> ٩١ يوم				
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
							معدل خصائر
							الائتمان المتوقعة
٤٣٨,٦٢٢	١٢٣,٧١٣	٢٨,٣٦٧	٨٦,٤٥٤	٨٨,٢٨٩	١٨,٧٠٨	٩٣,٠٩١	المبلغ الإجمالي
							معدل خصائر
٢٠٠,٥٩٤	٨٩,٦٥٠	٩,١١٢	٤,١٣١	-	٧,٢٠٩	٩٠,٥٩٢	الائتمان المتوقعة
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
							معدل خصائر
							الائتمان المتوقعة
٣٦١,٣٢٥	١٣٧,٤١٣	٣١,٨١٦	٣١,٢٩٤	٥٠,٤٦٢	١٥,٠٦٤	٩٥,٢٧٦	المبلغ الإجمالي
							معدل خصائر
٢٠٧,٨٨٤	١٠٩,٨٥٤	٧,٤٣٨	-	-	-	٩٠,٥٩٢	الائتمان المتوقعة

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

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

خسائر الانخفاض في القيمة (تابع)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالنعم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	في ١ يناير
٢٠٧,٤٤٤	٢٠٧,٨٨٤	المخصص للسنة (راجع الإيضاح ٦)
١,٤٧٠	٤,٢٥٢	المبالغ المشطوبة
(١,٠٣٠)	(١١,٥٤٢)	مخصص في ٣١ ديسمبر (إيضاح ١٠١٧)
<u>٢٠٧,٨٨٤</u>	<u>٢٠٠,٥٩٤</u>	

مخاطر العملات الأجنبية

إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بتسييلات بنكية مقومة بالجنيه المصري. سيؤدي ارتفاع قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥% مقابل الدرهم إلى تأثير سلبي قدره ١,٨ مليون درهم على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية، بينما تخفيض قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥% مقابل الدرهم سيكون له تأثير عكسي.



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

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على النقد لدى البنوك، والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ١٩، و٢٤) التي تحصل معدلات فائدة متغيرة.

في تاريخ التقرير، كان بيان أسعار الفائدة للالتزامات المالية المتغيرة التي تحمل فائدة للمجموعة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠,٨١١	٤١,٥٨٩	مخاطر أسعار الفائدة
٨٢٢,٤٩٨	١,٢٠٧,٨٦٥	مخاطر أسعار الفائدة
٨٧٣,٣٠٩	١,٢٤٩,٤٥٤	مخاطر أسعار الفائدة

تحليل حساسية التغيرات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

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

التأثير على الأرباح أو الخسائر والأسهم		
انخفاض بمقدار	ارتفاع بمقدار	
١٠٠ نقطة أساسية	١٠٠ نقطة أساسية	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٤٩٥	(١٢,٤٩٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨,٧٣٢	(٨,٧٣٢)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يقدم الجدول أدناه تحليلًا للأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة، حسب طريقة التقييم، تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢: تدخلات أخرى خلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها لأصول أو التزامات، إما مباشرة (أي الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: تدخلات لأصول أو التزامات لا تستند في ملاحظتها (إلى بيانات السوق) (بيانات غير ملحوظة).

لدى المجموعة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم إنؤها بالقيمة العادلة. راجع أيضًا الإيضاح رقم ١٤.

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦٩٩	٦٩٩	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٦٩٩	٦٩٩	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

### ٣١ الأدوات المالية (تابع)

لم يتم إجراء أي إعادة تصنيف بين مستويات التقييم خلال السنة المالية أو السنة السابقة.

### ٣٢ التكاليف والأحكام الهامة

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

#### الأحكام

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

#### التقراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت الضمانات المتراكمة الحالية للمجموعة ٢,١٠٥ مليون درهم من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٦٠ مليون درهم، بما لا يتجاوز ٥٠٪ من رأس مالها المصدر.

يلتزم فريق إدارة المجموعة بتنفيذ خطة شاملة لترشيد التكلفة لتقليل تكاليف التشغيل والتنفقات العامة إلى جانب التغيير في برنامج الإدارة الذي سيخلق تأثيراً على نموذج صل المنشأة والهيكل المالي وفريق الإدارة، لمواجهة التحديات من أجل زيادة قيمة الشركة للمساهمين.

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

#### الإيرادات من العقود مع العملاء

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

#### تحديد توقيت الوفاء ببيع العقارات

يتمتع على المجموعة بتقييم كل عقود من عقودها مع العملاء ببيع العقارات لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت ما من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على التفاوض والبيع والشراء الحالية للمبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم إبرام عقود لتوفير أصول عقارية للعملاء، فإن المجموعة لا تتشبه أو تبرز أساساً بتحكم بالعمل عند إنشاء الأصل أو تحسينه ويتلقى العميل ويستهلك الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة عندما يتم تحويل الأصل إلى العميل، وبالتالي، يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه العقود في وقت ما، عندما يكون العقار قد تم تسليمه للعميل.

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

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

**٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)**

**الأحكام (تابع)**

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود

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

عند تحديد الفائدة التي سيتم تطبيقها على مبلغ المقابل، خلصت المجموعة إلى أن معدل الفائدة الضمني في العقد (أي معدل الفائدة الذي يخصم سعر البيع التقدي للممتلكات إلى المبلغ المدفوع مقدماً أو في وقت التسليم) مناسب لأن هذا يتناسب مع السعر الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين المجموعة وعملائها عند بداية العقد.

تحديد توقيت استيفاء الإيرادات من أنشطة المقاولات

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

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

**التأثير الجوهري على شركة زميلة**

خلصت المجموعة إلى أن لها تأثيراً كبيراً على شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م، وهي شركة زميلة. تمتلك المجموعة نسبة ٣٠٪ من الأسهم في الشركة الزميلة وهي ممثلة في مجلس إدارتها. ومع ذلك، من خلال مشاركتها في عملية اتخاذ القرار في مجلس إدارة الشركة التابعة، قللت المجموعة بتقييم أنه تم تحقيق تأثير كبير.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة بصفتها الطرف المزجر

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

## ٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

### الأحكام (تابع)

تحديد مدة عقد الإيجار مع خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات مشمولة بخيار تجديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أنه سوف تتم ممارسته، أو أية فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد أنه لن تتم ممارسته.

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

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة الإيجار لجميع عقود إيجار الأراضي ذات الفترة القصيرة غير القابلة للإلغاء (مثلًا سنة واحدة). عادة ما تستخدم المجموعة خيارها للتجديد لهذه الإيجارات لأنه سيكون هناك تأثير سلبي كبير على العمليات إذا لم يكن الأصل القابل للتأجير 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

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

### تحديد مدى تقدم المشروع في أنشطة المقاولات

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

### مخصص نفقات الضمان

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

## الاتحاد العقارية (ش.م.ج) وشركتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

### ٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

#### التقديرات والافتراضات (تابع)

#### خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والألات والمعدات والأصول غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة ممتلكاتها، ألاتها ومعداتها وأصولها غير الملموسة لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر، تتخذ المجموعة أحكامًا حول ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض في القيمة النظرية للممتلكات والألات والمعدات أو الأصول غير الملموسة. وفقًا لذلك، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عند وجود حدث أو حالة خسائر محددة والتي، بناءً على الخبرة السابقة، تدل على انخفاض القيمة النظرية للممتلكات، الألات والمعدات أو الأصول غير الملموسة.

#### خسائر انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع في المخزون

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

#### العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والألات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدر ومخصص الإهلاك المتعلق بممتلكاتها وألاتها ومعداتها على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والألات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ولم تحدد الإدارة أي متطلبات لتعديل قيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للأسسول في الفترات الحالية أو المستقبلية. يتم إجراء هذا التقييم في تاريخ كل تقرير.

#### إعادة تقييم الممتلكات والألات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، يتم استخدام منهجية تقييم تستند إلى نموذج التفتحات النقدية المخصومة، عندما يكون هناك نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة بعض العقارات. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأرض تحت الممتلكات والألات والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بأخصائي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ للأراضي ضمن الممتلكات والألات والمعدات.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للممتلكات وتطبيقات الحساسية مبيّنة في الإيضاحات.

#### مخصص المخزون المتقادم

تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسائر على حساب 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 الممكن تحقيقها لهذا المنتج. وبناءً عليه، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة الممكن تحقيقها أقل من التكلفة بناءً على أفضل التقديرات من قبل الإدارة. يعتمد مخصص المخزون المتقادم على تقادم وحركة المخزون السابقة.

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

### ٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

#### التقديرات والاقتراضات (تابع)

##### مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية المتبينة

تستخدم المجموعة مصفوفة المخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية. تمتد معدلات المخصصات إلى أيام تجاؤز الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسائر متشابهة (أي نوع المنتج، نوع العميل وتصنيفه).

تعتمد مصفوفة المخصصات مبدئيًا على معدلات التعثر التاريخية الملحوظة للمجموعة. سوف تقوم المجموعة بضبط المصفوفة لتعديل تجربة خسائر الائتمان التاريخية مع المعلومات المستقبلية. في تاريخ كل تقارير مالية، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة، الظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير هام. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسائر الائتمان التاريخية للمجموعة ونسبوات الظروف الاقتصادية ليجتًا ممثلة للتخلف الفعلي للعمول في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣١.

##### مخصص مقابل المطالبات والالتزامات المحتملة

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

##### عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

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

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

### ٣٣ أرقام المقارنة

#### إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضروريًا، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف هذه على أرباح المجموعة أو صافي أصولها أو حقوق ملكيتها المسجلة سابقًا.

# إمسح الرمز



نبذة عن الاتحاد العقارية



نبذة عن تكايا





الاتحاد العقارية  
Union Properties

# تقرير الاستدامة للسنة المالية ٢٠٢٣



# قائمة المحتويات

٧٦	رسالة العضو المنتدب المهندس/ عامر خانصاحب
٧٨	مراقبة مجلس الإدارة
٧٩	قيم الشركة
٨٠	نبذة عن الشركة
٨٢	الهيكل التنظيمي للشركة
٨٣	عملياتنا
٨٤	خصائص الاتحاد في لمحة
٨٥	أصحاب المصلحة
٨٦	المبادئ والأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة
٨٧	تركيزنا
٨٧	رطتنا
٨٩	البيئة
٩٢	المواد المستدامة والمشتريات
٩٢	التشجير الحضري
٩٣	إدارة النفايات وإعادة التدوير
٩٦	مبادرات خاصة بالشركة
٩٧	الاجتماعية
١٠١	العوامل الرئيسية في عام ٢٠٢٣
١٠٤	المبادرات الخاصة بالشركة
١٠٤	جوائز الشركة والتقدير
١٠٦	الحوكمة
١١٠	الصحة والسلامة وإدارة المخاطر
١١٠	مبادرات تكنولوجيا المعلومات والأمن السيبراني
١١١	مبادرات خاصة بالشركة
١١٢	مشاريع ٢٠٢٤
١١٢	شهادة إيكوفاديز
١١٢	مواثمة السياسات والإجراءات لعام ٢٠٢٤
١١٢	اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠٢٤
١١٢	مبادرة زراعة الأشجار المحلية
١١٣	تنفيذ العمليات الاوراقية (٢٠٢٤)
١١٣	تنفيذ آلات التغطية للمناظر الطبيعية المستدامة
١١٣	توسيع جهود الاستدامة عبر فئات الأصول
١١٣	العمل مع البيئة
١١٤	نقل المكتب الاستراتيجي لتعزيز الاستدامة
١١٤	(FSC) الحصول على شهادة مجلس رعاية الغابات

## رسالة العضو المنتدب

بينما نبدأ عامًا آخر من النمو المستدام، يشرفني أن أخطب أصحاب المصلحة وأؤكد من جديد التزامنا بالمسؤولية البيئية والاجتماعية. وفي "الاتحاد العقارية"، كان التزامنا بالرعاية البيئية والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة المثالية حجر الزاوية في رحلتنا، مما شكل سمعتنا كشركة رائدة في قطاع العقارات. ويعد تقريرنا البيئي والاجتماعي والحوكمة لعام ٢٠٢٣ بمثابة دليل ملموس على إنجازاتنا ومواءمتنا مع الأهداف المحددة في الخطة الحضرية الرئيسية لدبي ٢٠٤٠

وباعتبارنا روادًا في دبي والإمارات العربية المتحدة، فإننا نقود المشاريع العقارية البارزة والتميز التشغيلي من خلال الشركات التابعة مثل دبي أوتودروم، وسيرفيو، وذا فيت أوت، وإيداكوم، وجمامكو. ونحن لا نعتبر المباني مجرد هياكل، بل كمساحات تزدهر فيها المجتمعات. ولذلك، تم تصميم مشاريعنا لتشجيع التفاعل الاجتماعي والتعبير الثقافي والمشاركة المجتمعية. وتماشياً مع هذه الرؤية، تم وضع موتور سيتي وأب تاون مردف لتجسيد الاقتصاد الدائري والحياة المستدامة بحلول عام ٢٠٤٠، مما يضع معياراً جديداً للتنمية الحضرية الواعية بالبيئة. وعلى مدار العام الماضي، اعتمدنا أحدث التقنيات والتصميمات المبتكرة لجعل عقاراتنا مرنة وقابلة للتكيف مع التحديات التي يفرضها تغير المناخ. وقد أحرزنا أيضاً تقدماً كبيراً في إثراء رأسمالنا البشري، كما يتضح من المقاييس الرئيسية المذكورة. ويقع أصحاب المصلحة لدينا في قلب أعمالنا، بما في ذلك العملاء والمجتمعات والموظفين والمساهمين والمنظمين ومقدمي الخدمات والبيئة

ومن خلال مواءمة أهدافنا مع توقعات أصحاب المصلحة لدينا، فإننا نضمن أن عملياتنا التجارية لا تلبى احتياجاتهم العاجلة فحسب، بل تساهم أيضاً بشكل إيجابي في تحقيق الأهداف



### المجتمعية والبيئية الأوسع

تشكل الحوكمة جوهر هويتنا المؤسسية، ونحن نظل ثابتين في التزامنا بالالتزام بالمعايير التنظيمية التي وضعها سوق دبي المالي (DFM) وقواعد ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع (SCA). إن تفانينا يمتد إلى ما هو أبعد من مجرد الامتثال؛ فهو يعكس قيمنا الأساسية المتمثلة في النزاهة والشفافية والمساءلة، والتي تتجلى في مبادرات مثل هيكل الحوكمة المتطور لدينا، والمركزية من أجل الكفاءة، والاستعداد لاعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وهيكل حوكمة الشركات

وبالنظر إلى المستقبل، نهدف إلى توسيع جهود الاستدامة عبر جميع فئات الأصول ومتابعة مبادرات مثل شهادة EcoVadis وهي منصة تقييم معترف بها عالمياً تعمل على تقييم استدامة الشركات استناداً إلى أربع فئات رئيسية :

التأثير البيئي، والعمل، ومعايير حقوق الإنسان، والأخلاق، وممارسات الشراء. وشهادة مجلس رعاية الغابات (FSC).

دعونا نواصل معاً دفع حدود الاستدامة، وخلق مستقبل أكثر إشراقاً وأكثر اخضراراً للأجيال القادمة

وتفضلوا بقبول وافر التحية والتقدير

**المهندس/ عامر عبد العزيز حسين خانصاحب**  
عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب

## ملخص تنفيذي



تقف الاتحاد العقارية كشركة رائدة في مجال التطوير العقاري المستدام في دبي. ويعد تقريرنا البيئي والاجتماعي والحكومة لعام ٢٠٢٣ بمثابة شهادة على التزامنا بالإشراف البيئي والمسؤولية الاجتماعية والحكومة 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 وأب تاون 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 الرئيسي القادم، مشروع تكايا، مثالاً رئيسياً على تطبيق هذه المبادئ. ويهدف هذا المشروع متعدد الاستخدامات، الذي تبلغ قيمته ١,٦ مليار درهم إماراتي، إلى أن يكون نموذجاً للاستدامة الحضرية ضمن مشهد مدينة دبي للسيارات. ومن المقرر أن يبدأ مشروع تطوير تكايا، الذي يضم ٧٨٨ وحدة سكنية وتجارية، في عام ٢٠٢٤، مما يمثل التزامنا بأساليب البناء الصديقة للبيئة واحتياجات الحياة الحضرية الحديثة

وبالنظر إلى المستقبل، نحن متحمسون لتوسيع جهود الاستدامة لدينا عبر جميع فئات الأصول ومتابعة المبادرات المبتكرة ويتم تحديد رحلتنا من خلال التفاني الثابت في خلق تراث يثري (FSC) مثل شهادة إيكوفاديز وشهادة مجلس رعاية الغابات المجتمعات ويساهم بشكل إيجابي في بيئتنا ومجتمعنا

## مراقبة مجلس الإدارة

ويلعب مجلس الإدارة دوراً محورياً في وضع معايير ومبادئ الرقابة الداخلية، وتقديم المشورة الموضوعية والمستقلة. ويعزز هذا النهج بيئة مواتية للرقابة الداخلية التي تتماشى مع توقعات مجلس الإدارة وتعزز فعالية اللجان الرئيسية، بما في ذلك لجنة التدقيق، ولجنة الترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية. وبالإضافة إلى ذلك، تعمل إدارة التدقيق الداخلي بموجب ميثاق أقرته اللجان ذات الصلة ومجلس الإدارة، مع التركيز المستمر على الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة



السيد / محمد فردان  
علي الفردان  
رئيس مجلس لادارة



السيد / عبدالوهاب  
الكلبي  
نائب رئيس مجلس الادارة



السيد / عامر عبد العزيز  
حسين خانصاحب  
عضو مجلس ادارة تنفيذي  
العضو المنتدب



السيد/ عبدالرحمن شرف  
عضو مجلس الادارة



السيدة/ عفاف القنطار  
عضو مجلس الادارة



السيد/ سيف السركال  
عضو مجلس الادارة



السيد / درويش عبدالله  
درويش احمد الكلبي  
عضو مجلس الادارة

## 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 منظمنا. ومن خلال إعطاء الأولوية لرفاهيتهم، وتعزيز النمو، وتوفير مسارات وظيفية هادفة، فإننا نخلق مكان عمل حيث يمكن للأفراد أن يزدهروا، وابتكروا، 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 أساساً للإنجاز الجماعي والتفاني من أجل التميز في مساعيها



**الممارسات الأخلاقية للتأثير الإيجابي:** نحن نشترك بنشاط في الممارسات الأخلاقية والمسؤولية 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 أدائها 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



## نبذة عن الشركة



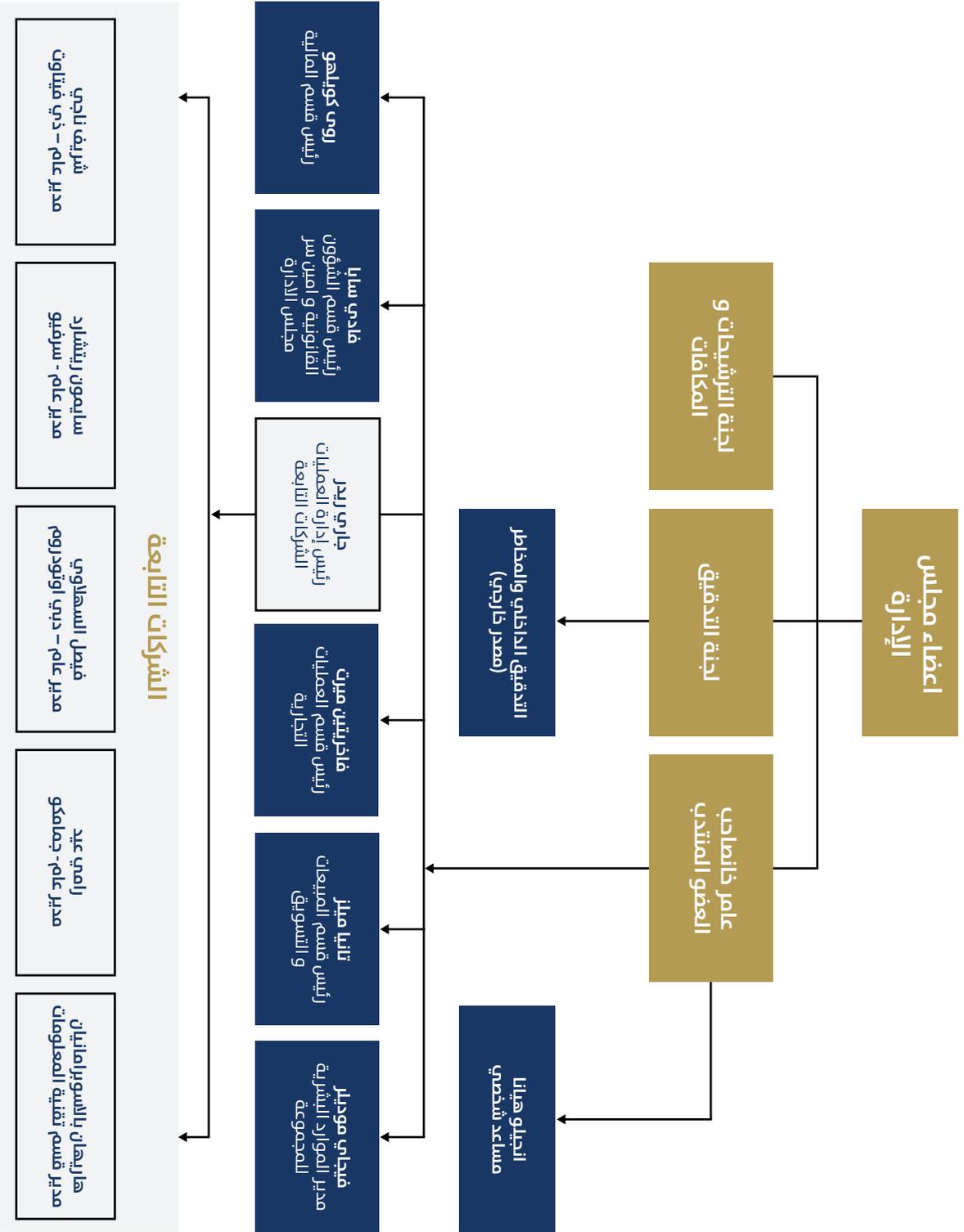
لأكثر من ثلاثين عامًا، كانت الاتحاد العقارية مساهمًا كبيرًا في مشهد التطوير العقاري الديناميكي في دبي. وبدأنا كمؤسسة ذات رؤية، وتطورنا لنصبح لاعبًا رئيسيًا في تشكيل أفق دبي ومجتمعاتها. وتتجاوز روحنا المتجذرة بعمق في روح المدينة نفسها البناء التقليدي. ويتعلق الأمر بإنشاء مجتمعات مستدامة وحيوية حيث تكون جودة الحياة ذات أهمية قصوى

وفي عام ٢٠٢٣، تطورت هذه الروح لمواجهة التحديات والفرص في عالم سريع التغير. ونحن لا نبني مباني فحسب؛ بل نصنع بيئات مرنة ومستدامة ومتناغمة مع العالم الطبيعي. وأصبحت مشاريعنا الآن أكثر من مجرد هياكل مادية؛ إنها تجسد التزامنا بالابتكار والاستدامة والتطوير الذي يركز على العملاء

لقد تميزت رحلة نمونا بالوعي الشديد بمسؤولياتنا البيئية. وقد تبنينا التقنيات الخضراء والممارسات المستدامة ليس كخيار، ولكن كجانب أساسي من نموذج أعمالنا. ويتجلى هذا الالتزام في كل مشروع نقوم به، وكل مشروع يشهد على تفانينا في تحقيق التنمية المستدامة ومستقبل أفضل

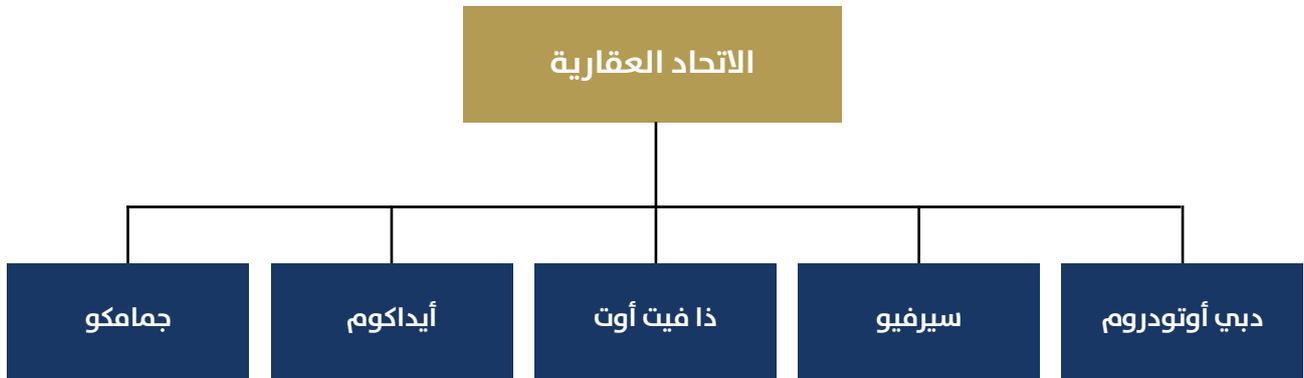
وبينما نتطلع إلى الأمام، فإننا متحمسون للإمكانيات التي يحملها المستقبل. ونحن ملتزمون بمواصلة رحلتنا نحو النمو والابتكار والاستدامة، ونسعى جاهدين ليس لإنشاء مباني فحسب، بل أيضًا لتراث يثري المجتمعات ويساهم بشكل إيجابي في البيئة والمجتمع

## الهيكل التنظيمي للشركة



## عملياتنا

باعتبارنا أصحاب رؤية في دبي والإمارات العربية المتحدة، فإننا نحافظ على مكانتنا من خلال المشاريع العقارية البارزة والتميز التشغيلي للشركات التابعة لنا. وتلعب كل من دبي أوتودروم، وسيرفيو، وذا فيت أوت، وإيداكوم، وجمامكو أدواراً أساسية في دفع نجاحنا إلى الأمام.



## خصائص الاتحاد في لمحة

في عام ٢٠٢٣، أكدت إنجازاتنا الملحوظة التزامنا الثابت بمبادئ المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة

٣#

زراعة نخلة و٤٠٠ شجرة زينة  
و١٢٠ زيتون الأشجار

٢#

عقدت شراكة مع المركز الميكانيكي للخليج العربي  
في مؤتمر الاجتماع الثامن والعشرون لمؤتمر  
الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن  
تغير المناخ، وذلك باستخدام أسطول كهربائي  
لنقل كبار الشخصيات وإنشاء ٢٠ محطة شحن  
للسيارات الكهربائية مدعومة بمشروع الطاقة  
الشمسية بقدرة ٢,٨ ميجاوات

١#

تركيب أكثر من ٥,٠٠٠ لوح شمسي، بقدرة  
توليد ٤,٢٧٢,٤٩٠ كيلووات/ساعة  
من الطاقة، وتوفير ما يقرب من ٨٠٠,٠٠٠  
درهم إماراتي من تكاليف الطاقة

٦#

عزز تنفيذ ماكينات القطع بالليزر  
المتطورة بشكل كبير  
سرعات الإنتاج مع تحقيق توفير في  
الطاقة يعادل زراعة ٣٠٠٠ شجرة

٥#

تحقيق خفض في الانبعاثات بنسبة ٢٩٪ في  
عام ٢٠٢٣، على مدى ثلاث سنوات  
وخفضت الشركة الانبعاثات بمقدار ٢٣,٧  
مليون كيلوغرام، مما أدى إلى  
توفير ١٣,٨ مليون درهم

٤#

إعادة تدوير ٢٥٠ كجم من الورق المقوى  
و١٨,٤٠٠ كجم من الخردة المعدنية  
والحد بشكل كبير من مساهمات مدافن  
النفايات

٩#

حصلت على جائزة المساهمة  
الاستثنائية ومعترف بها  
كواحد من أفضل ٥٠ مطوراً في دول  
مجلس التعاون الخليجي لعام ٢٠٢٣،  
مما يسلط الضوء على الالتزام بالابتكار  
والاستدامة في القطاع العقاري

٨#

ساهمت بـ ٢,٠٣٨,٨٢٠ كيلووات/ساعة من  
الطاقة المولدة بالطاقة الشمسية  
في نظام الكهرباء العام، ودعم احتياجات  
الطاقة المجتمعية

٧#

التركيز على تطوير الموظفين والتنوع  
والشمول وتعزيز ثقافة مكان العمل  
الصحية والشاملة

١٢#

تم بنجاح ترحيل ١٥ خادماً مهماً  
مما أدى إلى توفير ١٥٠ ألف دولار  
إلى Azure Cloud، مما أدى إلى تحقيق خفض في  
الربحية بنسبة ٩٨٪ وتعزيز كفاءة  
استخدام الطاقة بشكل كبير

١١#

الالتزام بأعلى معايير حوكمة  
الشركات، التي ينظمها سوق دبي  
وقواعد وأنظمة (DFM) المالي  
(SCA) هيئة الأوراق المالية والسلع

١٠#

حصلنا على جوائز جماعية متعددة تقديراً  
لالتزامنا بالممارسات الأخلاقية والاستدامة،  
بما في ذلك جائزة شركة إدارة المرافق  
لهذا العام

١٥#

شهدت زيادة كبيرة في تصنيف إيداكوم  
بسبب الامتثال الصارم للوائح المحلية،  
وخاصة مع مؤسسة التنظيم العقاري  
(RERA) مع تسليط الضوء على فعاليتنا  
في الحوكمة والالتزام التنظيمي

١٤#

تعكس شهادة الأيزو ٥٠٠١ تفاقماً  
في إدارة الطاقة، مما أدى إلى  
انخفاض استهلاك الطاقة، وتوفير  
التكاليف، وتحسين الأداء البيئي

١٣#

تؤكد شهادة الأيزو ١٤٠٠١ التزامنا  
بالاستدامة وتعزيز الكفاءة وخفض  
التكاليف وتعزيز صورة شركتنا

## أصحاب المصلحة

أصحاب المصلحة لدينا هم حجر الزاوية في أعمالنا. ونحن ندرك أن أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين متساوون في الأهمية ومترابطون. وهذا يشمل عملائنا ومجتمعنا وموظفينا والمساهمين والمنظمين ومقدمي الخدمات والبيئة. ومن خلال موازنة أهدافنا مع توقعات أصحاب المصلحة لدينا، فإننا نضمن أن عملياتنا التجارية لا تلبّي احتياجاتهم العاجلة فحسب، بل تساهم أيضًا بشكل إيجابي في تحقيق الأهداف المجتمعية والبيئية الأوسع.

## أصحاب المصلحة

نحن ندرك أن لدينا أصحاب مصلحة داخليين وخارجيين؛ لا يمكن لأحدهما أن يوجد بدون الآخر؛ وعلى هذا النحو يتم التعامل معهم بنفس القدر من الأهمية. وهؤلاء يشملون



## مبادئ وأهداف الرعاية البيئية والاجتماعية والحوكمة

لتعزيز مكانتنا كشركة رائدة في قطاع العقارات ودفع النمو المستدام، قمنا بتحديد مجموعة واضحة من مبادئ وأهداف الرعاية البيئية والاجتماعية والحوكمة

**الريادة في الإمارات :** هدفنا هو أن يتم الاعتراف بنا كمجموعة عقارية محلية رائدة في دولة الإمارات، حيث نقدم نطاقاً واسعاً وعميقاً من الخدمات التي لا مثيل لها في الصناعة

١#

**مجتمعات حديثة مندمجة :** نحن نهدف إلى تقديم أفضل الخدمات والخبرات عبر مجتمعاتنا المُدارة لضمان الجودة العالية ورضا العملاء

٢#

**خدمات هي الأفضل من نوعها:** (ROCE) والعائد على رأس المال المستخدم (ROA) التركيز على العائد على الأصول لضمان النمو المستدام والربحية

٣#

**تطوير المواهب:** الاستفادة من محفظتنا الفرعية لتعزيز نسبة السيولة لدينا وتحسين نسبة الديون إلى الأصول وضمان الاستقرار المالي والمرونة

٤#



**المعايرة والتموضع للنمو :** نحن ملتزمون بتطوير مجتمعات متكاملة ومتطورة في جميع أنحاء دبي، مع التركيز على التصميم المبتكر والاستدامة

١#

**ممارسات مستدامة :** إن جذب أفضل المواهب والاحتفاظ بها أمر بالغ الأهمية لنموننا ونجاحنا. ونحن ملتزمون بخلق بيئة عمل تعزز التطوير المهني والابتكار

٢#

**محفظة رفع للشركات الفرعية:** والأرباح لكل (ROE) تنفيذ ممارسات مستدامة لزيادة العائد على حقوق الملكية بهدف الإعلان باستمرار عن توزيعات الأرباح، (EPS) سهم

٣#

**موظفينا:** الاستثمار في القوى العاملة لدينا لتحسين نسبة كفاءة التكلفة لدينا، وتعزيز ثقافة الكفاءة والإنتاجية

٤#



تمتد رؤيتنا إلى ما هو أبعد من متطلبات السوق الحالية، وتهدف إلى توقع وتشكيل المشهد العقاري في المستقبل. وبينما ننتقل خلال العقد الرابع من عمرنا، يظل حماسنا للابتكار وأهميتنا لأصحاب المصلحة لدينا أمرًا حيويًا كما كان في بدايتنا. ويضعنا نهجنا في التفكير المستقبلي في موقع رائد في هذه الصناعة

وباحتضان تحديات تغير المناخ، كما أبرزها عضونا المنتدب، المهندس/ عامر خانصاحب، نكون ملتزمون بالتنمية المستدامة والحلول المراعية للتغيرات للمناخ. ولا يقتصر هذا الالتزام على بناء هياكل متينة فحسب؛ بل يتعلق الأمر بإعادة التفكير في نهجنا تجاه العقارات في مواجهة التغيرات البيئية. ونحن نقوم بدمج التقنيات المتقدمة والتصاميم المرنة لإنشاء عقارات ليست مستدامة فحسب، بل أيضًا قابلة للتكيف مع المناخ المتطور

ويعالج تركيزنا على تطوير المدن المستدامة بشكل مباشر الاهتمامات العالمية مثل انبعاثات الكربون، وكفاءة الطاقة، والحفاظ على المياه. وتعتبر هذه الجهود حاسمة لخلق بيئات تعمل على تحسين نوعية الحياة وتعزيز رفاهية المجتمع

## رحلتنا

في رحلتنا نحو الاستدامة والتميز، نواصل مواصلة ممارساتنا مع المبادرات الحكيمة لدولة الإمارات العربية المتحدة، ولا سيما التركيز على الخطة الحضرية الرئيسية لدبي ٢٠٤٠ والأجندة الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة ٢٠١٥-٢٠٣٠. ونظرًا لتشريعات سوق دبي المالي، وقرارات هيئة الأوراق المالية والسلع، فإن إطار الحوكمة لدينا يتطور ليشمل أهداف الاستدامة الطموحة هذه

والمخطط الرئيسي الحضري لدبي ٢٠٤٠، وهو مخطط للتنمية الحضرية المستدامة، يتوافق مع رؤيتنا للرعاية البيئية وجودة المعيشة. ويعكس تركيز هذه الخطة على المساحات الخضراء والنمو الحضري المستدام التزامنا بدمج مبادئ مماثلة في مشاريعنا التنموية

واستكمالاً لذلك، فإننا نتوافق مع الأجندة الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة ٢٠١٥-٢٠٣٠، مما يوجهنا نحو دمج الممارسات المستدامة وحلول الطاقة النظيفة. وتدعم هذه الأجندة استراتيجيتنا في تعزيز أنماط الحياة المستدامة وتعزيز النمو الأخضر، بما يتماشى مع معايير الاستدامة العالمية

بحلول عام ٢٠٤٠، ستصبح موتور سيتي  
وأب تاون مردف نموذجاً للاقتصاد الدائري  
والمعيشة المستدامة



يمتد التزامنا بالاستدامة إلى الرؤية طويلة المدى لمجتمعنا. ونطمح إلى أن نجعل من موتور سيتي وأب تاون مردف نموذجين للاقتصاد الدائري والحياة المستدامة بحلول عام ٢٠٤٠

وتشمل استراتيجيتنا أهدافاً رئيسية للأعوام ٢٠٢٥ و ٢٠٣٠ و ٢٠٤٠، والتي تشمل

**كفاءة الطاقة:** تتضمن رؤيتنا تحديث المشاريع باستخدام صنادير استشعار المياه، وأجهزة استشعار الضوء، وتركيب الألواح الشمسية على نطاق واسع لتعزيز كفاءة الطاقة واعتماد الطاقة المتجددة 

**المبادرات الخضراء:** نخطط لتعزيز المساحات الخضراء وإنشاء مناطق مظلة لتحسين الراحة البيئية أثناء زراعة البذور من أجل مستقبل مستدام 

**كفاءة الطاقة:** تتضمن رؤيتنا تحديث المشاريع باستخدام صنادير استشعار المياه، وأجهزة استشعار الضوء، وتركيب الألواح الشمسية على نطاق واسع لتعزيز كفاءة الطاقة واعتماد الطاقة المتجددة 

**الزراعة المستدامة والترفيه:** تتضمن استراتيجيتنا إنشاء أنفاق متعددة، ومرافق ترفيهية، وبرامج لتعزيز أنماط الحياة النشطة والصحية 

**المبادرات التعليمية والصحية:** نحن ملتزمون بتعزيز رفاهية المجتمع من خلال الفرص التعليمية والفحوصات الصحية وحملات التبرع بالدم 

**التثقيف في مجال السلامة والامتثال:** سنواصل تعزيز آليات التثقيف في مجال السلامة والامتثال لصالح مجتمعنا 

**عمليات البناء الأمثل:** تتضمن رؤيتنا دمج الأنظمة المتقدمة لعمليات البناء الفعالة 

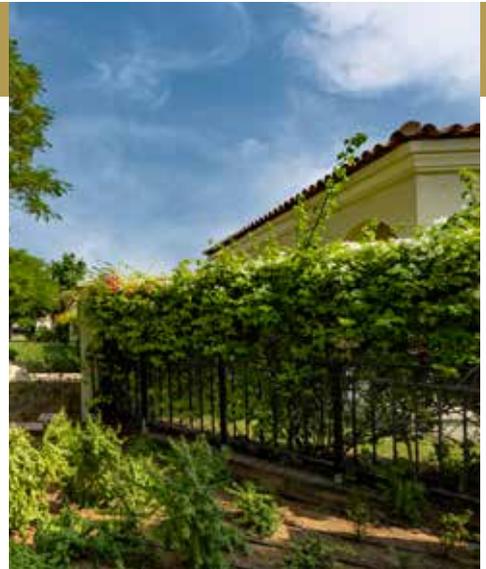
ومع تقدمنا نحو تحقيق هذه الأهداف الطموحة، فإننا نظل ملتزمين بالشفافية والمساءلة والتحسين المستمر في سعينا لتحقيق التنمية المستدامة

ويجسد مشروع تطوير تكايا القادم، والذي يبدأ في عام ٢٠٢٤، التزامنا بمبادئ الاستدامة هذه، ومزج النمو مع الوعي البيئي. ويعد هذا المشروع علامة فارقة في رحلتنا، ويعكس التزامنا برؤية دولة الإمارات العربية المتحدة للتنمية المستدامة

ومع تقدمنا، لا تتميز رحلتنا بالالتزام باللوائح فحسب، بل أيضاً بدورنا النشط في المساهمة في رؤية الاستدامة التحولية لدولة الإمارات العربية المتحدة. ونحن ملتزمون بأن نكون منظمة مسؤولة ومتطلعة إلى المستقبل، ونساهم في تحقيق مستقبل مستدام

## الاستجابة لاتجاهات السوق

نحن ندرك أهمية التكيف مع المشهد العقاري المتطور، والذي يتأثر بتفضيلات العملاء والتقدم التكنولوجي. وتشمل استراتيجياتنا إجراء تحسينات كبيرة على البنية التحتية مع التركيز على الاستدامة، مثل تلك الموجودة في موتور سيتي، والتحول نحو المبادرات التي تركز على العملاء والتي تتماشى مع الاتجاه العالمي لزيادة الوعي بالاستدامة. وتعكس هذه الجهود التزامنا بالبقاء في المقدمة في سوق سريع التغير من خلال توفير الحلول التي تلبى الاحتياجات الحالية والمستقبلية لعملائنا



## البيئة



إن التزامنا بالرعاية البيئية هو حجر الزاوية في عملياتنا. وتماشياً مع الخطة الحضرية الرئيسية لدبي ٢٠٤٠، فإننا لا نتزعزع في التزامنا بإنشاء مشاريع تتناغم مع الطبيعة، وتحسن استخدام الموارد، وتقلل من التأثير البيئي. ويمتد هذا الالتزام عبر جوانب مختلفة، بما في ذلك الطاقة المتجددة، ومصادر المواد المستدامة، والتشجير في المناطق الحضرية. وتقف كل مبادرة بمثابة شهادة على تصميمنا على إنشاء مجتمعات صديقة للبيئة ومرنة



### أرقام الطاقة الشمسية ٢٠٢٣

الطاقة المنتجة (كيلوواط ساعة)  
٤,٢٧٢,٤٩٠,٦٤



تم تجنب ثاني أكسيد الكربون/السنة  
٢,٠٥٠ طن متري



السيارات التي تمت إزالتها/السنة  
٤٤٣



الهواتف الذكية المشحونة  
٢٥٠,٠٨٢,٨١٤



### توفير الطاقة وانبعثات الغازات الدفيئة

إن استراتيجية الاستدامة لدينا متجذرة بعمق في التزامنا بالطاقة المتجددة والبديلة، مع وجود العديد من المبادرات الرئيسية الجاري تنفيذها عبر المجموعة. ونحن نستخدم الطاقة الشمسية في مشاريعنا، مما يقلل بشكل كبير من الاعتماد على الطاقة التقليدية ويؤكد تعهدنا بالطاقة النظيفة. ويعطي نهج البناء لدينا الأولوية لكفاءة الطاقة من خلال الإضاءة الطبيعية، والعزل المعزز، والأنظمة الذكية، مما يؤدي إلى خصائص مستدامة وفعالة من حيث التكلفة

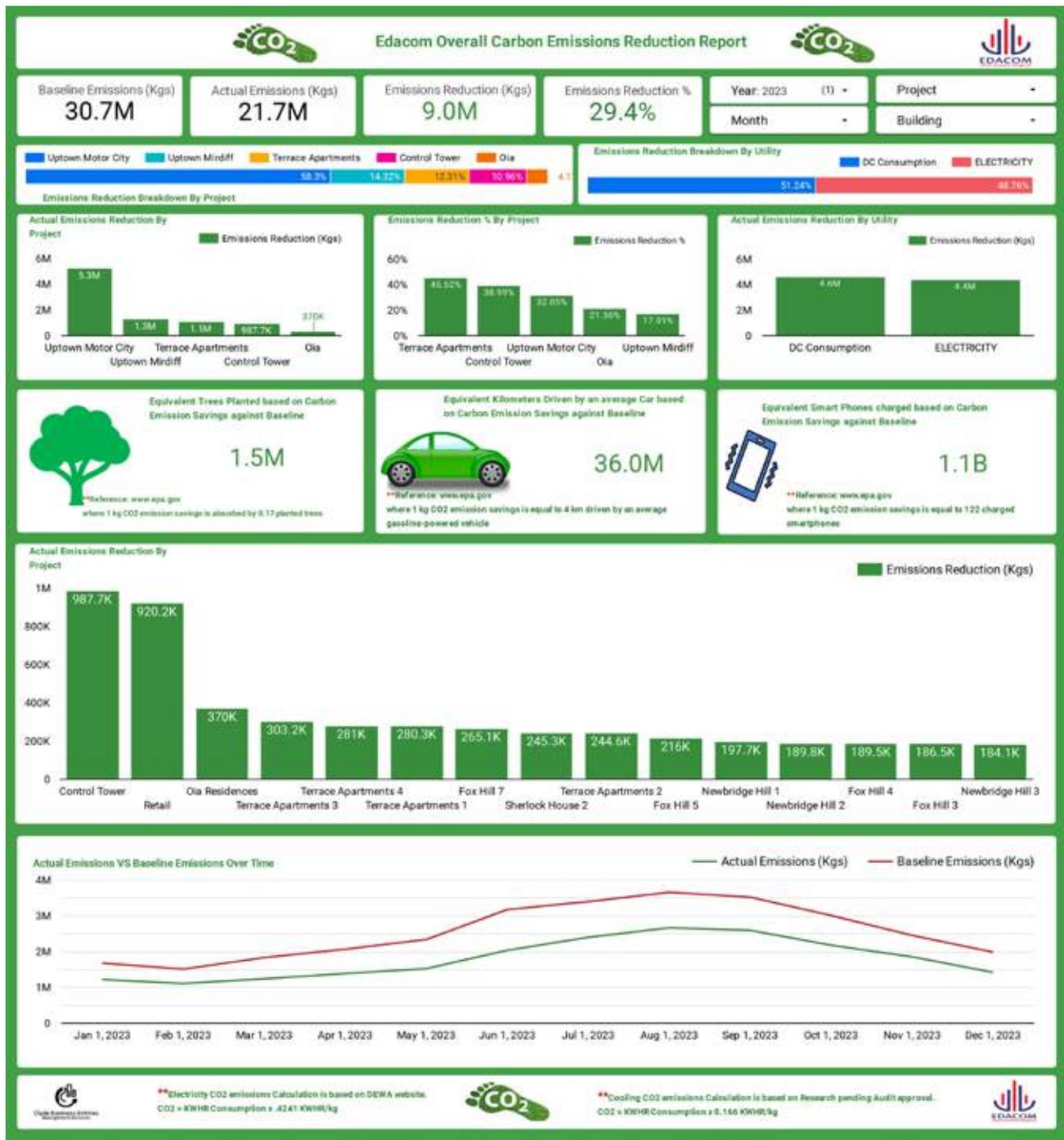
وفي عام ٢٠٢٣، قطعت طلبة دبي أوتودروم خطوات كبيرة في مجال استخدام الطاقة المستدامة من خلال التشغيل الكامل للألواح الشمسية في كل من حليتي دبي أوتودروم ودبي كارتدروم اعتباراً من أبريل ٢٠٢٣. وشهدت هذه المبادرة تركيب أكثر من ٥٠٠٠ لوح شمسي، والتي أنتجت مجتمعة ٤,٢٧٢,٤٩٠ كيلوواط/ساعة من الطاقة. ولإظهار التزامه ليس فقط بالانكفاء الذاتي ولكن أيضاً بالمساهمة المجتمعية، قام دبي أوتودروم بتغذية نظام الكهرباء العام بقدرة ٢,٠٥٣,٨٢٠ كيلوواط/ساعة، مما ساعد في إمداد الطاقة عبر مختلف أحياء الإمارة

وقد حقق هذا التحول نحو مصادر الطاقة المتجددة فوائد مالية كبيرة. وبالنسبة لعام ٢٠٢٣، حقق دبي أوتودروم وفورات في تكاليف الطاقة بقيمة ٨٠٠ ألف درهم تقريباً

وقد ساهمت جهود أيداكوم لتقليل استهلاك الطاقة وزيادة استخدام مصادر الطاقة المتجددة في تحقيق انخفاض كبير في بصمتها الكربونية. وفي عام ٢٠٢٣، حققوا وفورات إجمالية قدرها ٩ ملايين درهم إماراتي، وهو ما يمثل زيادة كبيرة تزيد عن ١٠٠٪ عن عام ٢٠٢٢. وتأتي هذه الوفورات نتيجة لمبادرات الشركة لتنفيذ تدابير كفاءة الطاقة ونظام جديد في غرف خدمات الاختبارات التربوية

وتتقدم شركة أيداكوم بشكل كبير في مشروعين للطاقة الشمسية، مشروع ١,٢ ميغاوات في أبتاون مردف ومشروع ٠,٥ ميغاوات في المخازن الباردة. ومن المقرر أن يتم الانتهاء من تركيب مشاريع الطاقة الشمسية هذه قبل الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، مما يساهم بشكل أكبر في استخدام الطاقة النظيفة، وتقليل البصمة الكربونية للشركة

ويوضح تقرير الانبعاثات الخاص بالشركة توفير ٢١,٧ مليون كيلوجرام من الكربون من البيئة. وذلك بناء على الحسابات المعترف



## المواد والمشتريات المستدامة

الاستدامة الخاصة بنا وأنهم مجهزون لاتخاذ القرارات التي تتماشى مع هذه الأهداف

وبالإضافة إلى ممارساتنا المستدامة، أدى اعتماد جاماكو للتقنيات المتقدمة في عام ٢٠٢٣ إلى توفير كبير في الطاقة وتقليل انبعاثات ثاني أكسيد الكربون. ومن خلال الانتقال إلى عمليات أكثر كفاءة في استخدام الطاقة، حققنا انخفاضاً ملحوظاً في بصمتنا الكربونية. وتعكس هذه الخطوة الإستراتيجية التزامنا ليس فقط بتعزيز الكفاءة التشغيلية ولكن أيضاً بالمساهمة بشكل استباقي في تحقيق أهداف الاستدامة لدينا

وللمضي قدماً، فإننا نستكشف المزيد من الفرص لتوسيع ممارسات الشراء المستدامة لدينا. ويتضمن ذلك الدخول في المزيد من الشراكات مع الموردين الرائدة في مجال الاستدامة ودمج التقنيات المبتكرة التي يمكن أن تساعد في تتبع وضمان استدامة سلسلة التوريد لدينا وقد ساهمت جهود أيداكوم لتقليل استهلاك الطاقة وزيادة استخدام مصادر الطاقة المتجددة في تحقيق انخفاض كبير في بصمتها الكربونية. وفي عام ٢٠٢٣، حققوا وفورات إجمالية قدرها ٩ ملايين درهم إماراتي، وهو ما يمثل زيادة كبيرة تزيد عن ١٠٠٪ عن عام ٢٠٢٢. وتأتي هذه الوفورات نتيجة لمبادرات الشركة لتنفيذ تدابير كفاءة الطاقة ونظام جديد في غرف خدمات الاختبارات التربوية

وتتقدم شركة أيداكوم بشكل كبير في مشروعين للطاقة الشمسية، مشروع ١,٢ ميغاوات في أبتاون مردف ومشروع ٠,٥ ميغاوات في المخازن الباردة. ومن المقرر أن يتم الانتهاء من تركيب مشاريع الطاقة الشمسية هذه قبل الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، مما يساهم بشكل أكبر في استخدام الطاقة النظيفة، وتقليل البصمة الكربونية للشركة

ويوضح تقرير الانبعاثات الخاص بالشركة توفير ٢١,٧ مليون كيلوجرام من الكربون من البيئة. وذلك بناء على الحسابات المعترف

يتمد نهجنا تجاه الاستدامة إلى ما هو أبعد من كفاءة الطاقة إلى المواد وعمليات الشراء التي نستخدمها. ونحن ملتزمون بخطة شراء خضراء شاملة تضمن دمج الاستدامة في كل جانب من جوانب عملياتنا

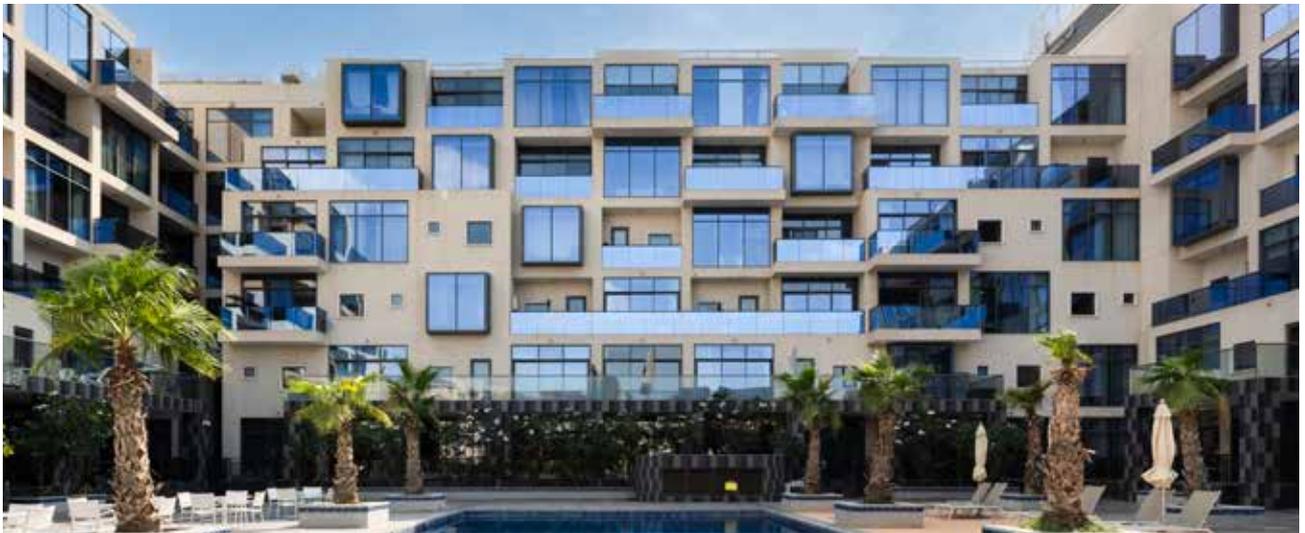
وقد قمنا بتطوير استراتيجية المشتريات الخضراء التي تتضمن التعاون الوثيق مع عملائنا، مما يضمن التزام مشاريعنا بأعلى معايير المسؤولية البيئية. ولا تقتصر هذه الاستراتيجية على الوفاء بالالتزامات التعاقدية فحسب؛ بل يتعلق الأمر بقيادة الطريق في ممارسات التنمية المستدامة

ويجتلي أحد الأمثلة على التزامنا في شركة "سيرفيو"، إحدى الشركات التابعة الرئيسية لدينا. وفي عام ٢٠٢٣، اتخذت شركة سيرفيو مبادرة مهمة لاستبدال أكثر من ١٠٠ وحدة تحتوي (٢٢ بدائل صديقة للبيئة مثل سوائيل R) على غاز التبريد آر ٢٢ (٤١٠-٤١٠). ولا Rg ٣٢R١٣٤٣A التبريد آر ٣٢، وآر ١٣٤٣، وآر ٤١٠ يتماشى هذا مع المعايير البيئية العالمية فحسب، بل أظهر أيضاً نهجنا الاستباقي للحد من بصمتنا البيئية

ويجتلي التزامنا بالاستدامة بشكل أكبر في عمليات النجارة لدينا. وشركة ذا فيت أوت، وهي شركة فرعية أخرى، ملتزمة باستخدام المواد الخضراء والممارسات الصديقة للبيئة. ويشمل ذلك توفير الأخشاب المستدامة وغيرها من المواد التي تلبى المعايير البيئية، مما يضمن أن إنشاءاتنا ليست فقط جذابة من الناحية الجمالية ولكنها أيضاً سليمة بيئياً

وعند اختيار الموردين والمواد، فإننا نأخذ في الاعتبار التأثير الكامل لدورة حياة المنتجات. ويتضمن ذلك تحليل المصادر والاستخدام والتخلص منها بعد انتهاء العمر الافتراضي للتأكد من أن كل جانب من جوانب سلسلة التوريد لدينا يساهم في تحقيق أهداف الاستدامة لدينا

ونحن نستثمر في تدريب فرق المشتريات وأصحاب المصلحة لدينا على ممارسات الشراء المستدامة. وهذا يضمن أن جميع المشاركين في عمليات الشراء لدينا على دراية بأهداف



## التشجير الحضري

يتم التركيز بشدة على الاستدامة البيئية، لا سيما من خلال دمج الغابات الحضرية في المجتمعات الحالية والتطورات المستقبلية. ويجري حالياً تنفيذ مبادرات تنسيق حدائق متقدمة لتعزيز المساحات الخضراء داخل المجتمعات الحالية، مما يساهم في تحسين الجودة البيئية والجمالية

ويتم تعميق هذا الالتزام من خلال التركيز على الممارسات المستدامة بدءاً من مرحلة التخطيط. ومن الأمور الأساسية في مما يضمن الإدارة المسؤولة (FSC) هذا الأمر استخدام الأخشاب التي يتم الحصول عليها وفقاً لمعايير مجلس رعاية الغابات للغابات والاستدامة في مواد البناء. ولا يلتزم هذا النهج بالإشراف البيئي فحسب، بل يتماشى أيضاً مع هدفنا المتمثل في تعزيز رفاهية المجتمع والصحة البيئية في كل جانب من جوانب التنمية لدينا

وفي عام ٢٠٢٣، قطع التزام سيرفيو بالاستدامة البيئية خطوات كبيرة في تعزيز المساحات الخضراء وإدارة النفايات بطريقة مسؤولة. ونجح الفريق في زراعة ١٤٠ شجرة نخيل و٤٠٠ شجرة زينة و١٢٠ شجرة زيز الجمالية والجودة البيئية للمناطق الحضرية. ولا تعمل هذه الأشجار على تجميل المناطق المحيطة فحسب، بل تسهم أيضاً في تنقية الهواء والتنوع البيولوجي الحضري



## إدارة النفايات وإعادة التدوير

حققت شركة سيرفيو إنجازاً هاماً في إعادة التدوير في عام ٢٠٢٣. وكان التخلص المسؤول من حوالي ٢٥٠ كجم من نفايات الورق المقوى من مكاتبها خطوة نحو تقليل البصمة البيئية، وتشجيع إعادة استخدام المواد، وتقليل نفايات مدافن النفايات. علاوة على ذلك، فإن تعامل شركة سيرفيو مع ١٨,٤٠٠ كجم من الخردة المعدنية يعد بمثابة تسليط الضوء على إنجازاتها في إعادة التدوير. ولم يساهم هذا الجهد في تنظيم مساحات العمل فحسب، بل لعب دوراً حيوياً في الحفاظ على الموارد. ومن خلال إعادة تدوير هذه الكمية الكبيرة من المعدن، تمكنت شركة سيرفيو بشكل فعال من تقليل الحاجة إلى استخراج المواد الخام، والحفاظ على الطاقة، وتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة

وفي جهد مواز، يُظهر نهج شركة ذي فيت أوت لإدارة النفايات التزامهم بالاستدامة البيئية. ومن الأمور الأساسية في عملياتها وجود نظام قوي لإدارة النفايات، مع التركيز على منع النفايات وتقليلها وإعادة استخدامها وإعادة تدويرها. ويتم تعزيز هذا النظام من خلال التتبع الشامل للنفايات وتوثيقها، مما يضمن الحفاظ على حماية البيئة طوال كل مرحلة من مراحل التشغيل

## مبادرات محددة للشركة

### التعاون مع AGMC والمساهمة مع CORH و الشراكة مع AGMC

أحد الجوانب (AGMC) كان التعاون مع شريكهم المركز الميكانيكي للخليج العربي خاصة، (ESG) المحورية لإنجازاتهم المتعلقة بالجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة خلال الاجتماع الثامن والعشرون لمؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية (COP) بشأن تغير المناخ (٢٨). ولعب المركز الميكانيكي للخليج العربي دوراً حاسماً من (COP) بشأن تغير المناخ خلال استخدام أسطوله الكهربائي لنقل وفود كبار الشخصيات في مؤتمر الأمم المتحدة لتغير المناخ لعام ٢٠٢٣ الذي عقد في الإمارات العربية المتحدة. وقد تم دعم هذه المبادرة من خلال تركيب ٢٠ محطة شحن للسيارات الكهربائية في دبي أوتودروم، مدعومة بمشروعنا للطاقة الشمسية بقدرة ٢,٨ ميجاوات. وقد قامت هذه BMW المحطات بتلبية احتياجات أسطول التنقل الإلكتروني من سيارات بي إم دبليو خلال المؤتمر، بما يتماشى مع هدفنا المتمثل في تعزيز الممارسات المستدامة



وبعد الاجتماع الثامن والعشرون لمؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ، تستمر محطات الشحن هذه في خدمة عملاء المركز الميكانيكي مما يضمن الوصول المستمر إلى مرافق AGMC BMW للخليج العربي- بي إم دبليو الشحن الصديقة للبيئة. وتدل هذه المساهمة الدائمة على التزامهم بالممارسات المستدامة طويلة المدى وتعزيز التنقل الإلكتروني في المنطقة

### تخفيض استهلاك الكهرباء والمياه

ويتجلى التزام أيداكوم بالاستدامة في نجاحها في خفض استهلاك الكهرباء والمياه. وفي عام ٢٠٢٣ وحده، حققت الشركة انخفاضاً ملحوظاً في الانبعاثات بنسبة ٢٩٪، أي ما يعادل ١٤,٧ مليون كيلوجرام. وعلى مدى ثلاث سنوات، أدت جهود أيداكوم بشكل تراكمي إلى انخفاض ملحوظ قدره ٢٣,٧ مليون كيلوجرام من الانبعاثات، مما أدى إلى توفير مالي قدره ١٣,٨ مليون درهم إماراتي

### تنفيذ وحدات الخدمة الإلكترونية عبر الإنترنت

وكجزء من التزامها بالاستدامة، تبنت أيداكوم التحول الرقمي من خلال تنفيذ وحدات الخدمة الإلكترونية المتقدمة عبر الإنترنت، مما يعزز بيئة الإدارة غير الورقية. وتعمل هذه الخطوة الإستراتيجية على تمكين أفراد المجتمع من إدارة طلبات الخدمة بكفاءة وتتبع التقدم والوصول إلى تفاصيل الملكية والتواصل وإجراء الدفعات عبر الإنترنت. وتعمل هذه المبادرة على تقليل استخدام الورق بشكل كبير وتقليل ضرورة الزيارات الفعلية للمكاتب، بما يتماشى مع الأهداف البيئية لأيداكوم

### 'WELL Health-Safety Rating' التعاون من أجل تصنيف "ويل" للسلامة الصحية

يتجسد التزام أيداكوم برعاية المجتمعات التي تخدمها من خلال تعاونها مع ديلوس (Delos) للحصول على شهادة تصنيف "ويل" للسلامة الصحية (WELL Health-Safety Rating) وتؤكد هذه الشهادة، (IWBI) "المرموقة من معهد "ويل بيلدينج الدولي" "WELL Health-Safety Rating" المتوقعة في الربع الأول من عام ٢٠٢٤، على تفاني أيداكوم الثابت في حماية صحة وسلامة المجتمعات الخاضعة لإدارتها

### التحسينات في موتور سيتي

في عام ٢٠٢٣، خطت أيداكوم خطوات كبيرة نحو الاستدامة البيئية داخل موتور سيتي. وكان أحد إنجازاتنا الجديرة بالملاحظة هو الترقية الشاملة لأنظمة الإضاءة في جميع الموفرة LED (أنحاء المجتمع، والانتقال إلى إضاءة ليد (الإضاءة باللمس المضيق للطاقة. ولا تساهم هذه المبادرة في التزامهم بالمسؤولية البيئية فحسب، بل تعمل أيضاً على رفع الجو العام لموتر سيتي. ويمكن للمقيمين الآن الاستمتاع برؤية أفضل خلال ساعات المساء، ويتم إضاءة المناطق المشتركة لدينا بوهج دافئ وجذاب. ولا يؤدي هذا التحول إلى تعزيز السلامة فحسب، بل يتماشى أيضاً مع تركيزهم على كفاءة الطاقة، مما يقلل من انبعاثات الكربون

ومن بين الجهود البيئية الحاسمة الأخرى التي قامت بها شركة أيداكوم هو تحديث في المباني المختلفة (CHW) ولا تعمل هذه الخطوة عوازل المياه المبردة المركزية



الإستراتيجية على تعزيز كفاءة استخدام الطاقة فحسب، بل تقلل أيضًا من تكاليف المرافق لسكان موتور سيتي. ومن خلال الاستثمار في الحلول الموفرة للطاقة، فإنهم يعملون بنشاط نحو مستقبل أكثر اخضرارًا لموتور سيتي



### الحصول على شهادة الأيزو 50001 عام 2023

في عام 2023، حققت شركة سيرفيو إنجازًا هامًا بالحصول على شهادة الأيزو 50001 عام 2018. ويؤكد هذا الإنجاز التزامنا الثابت بتعزيز أداء الطاقة وتطوير ممارسات إدارة الطاقة لدينا

شهادة الأيزو 50001 عام 2018 هو معيار معترف به عالميًا مصمم لتوجيه المؤسسات في تطوير نهج منظم لتحسين أداء الطاقة وكفاءتها واستدامتها. وتعد هذه الشهادة بمثابة شهادة على تفانينا في تقليل استهلاك الطاقة، وتقليل تأثيرنا البيئي، والمساهمة بنشاط في مستقبل أكثر استدامة

إن سعي شركة سيرفيو للحصول على شهادة الأيزو 50001 عام 2018 يكمل شهادتنا الحالية في شهادة الأيزو 9001 عام 2010، وشهادة الأيزو 14001 عام 2010، وشهادة الأيزو 45001 عام 2018، وشهادة الأيزو 41001 عام 2018، وشهادة الأيزو 30401 عام 2018، وشهادة الأيزو 22301 عام 2019. ويظهر هذا الإنجاز التزامنا الثابت بمواصلة تعزيز نظام الإدارة المتكامل لدينا، بما يتماشى مع أفضل الممارسات العالمية، والسعي لتحقيق التميز في جميع جوانب عملياتنا

### تطبيق الذكاء الاصطناعي "مدير المهام" لشركة سيرفيو AI TaskMaster

كجزء من ChatGPT تقديم تطبيق الذكاء الاصطناعي "مدير المهام" لشركة سيرفيو، المدعوم من تشات جي بي تي التزامهم بالاستدامة البيئية. وتم تطوير هذا التطبيق التحويلي داخليًا، وهو يدمج التقنيات المتقدمة لتحسين عمليات إدارة المرافق. ومع التركيز على تعزيز الكفاءة، وخفض التكاليف، وتحسين رضا العملاء، يعكس التطبيق تفاني شركة سيرفيو في الابتكار. والجدير بالذكر أن التطبيق يقدم دعمًا متعدد اللغات، ويكسر حواجز اللغة ويلتزم بمعايير "معياري الصناعة لمواصفات 2018". ويؤكد هذا الإنجاز على الجهود المستمرة التي تبذلها شركة سيرفيو للريادة في مشهد إدارة SFG "صيانة المباني المرافق المتطور، بما يتماشى مع مهمتها المتمثلة في تقديم خدمات استثنائية مع إعطاء الأولوية للمسؤولية البيئية

## تقديم فريق الروبوت لدينا

كجزء من مبادرة الاستدامة، قدمت شركة سيرفيو فريقاً من روبوتات التنظيف المتقدمة في مطار أبوظبي. وتوفر "ليو المعروفة بالتنظيف الصديق للبيئة، ١٠ ساعات من التشغيل، وساعتين من الشحن، وتشغيل صامت. ويغطي Leomop " ماب المصمم للمساحات الكبيرة، ما يصل إلى ٤٠٠٠ متر مربع في الساعة، ويقلل من استهلاك المياه بنسبة ٤٨٪، Rex " ريكس إدارة تطبيقات الهاتف المحمول لما LionsBot " ثلاثي الأبعاد يصل إلى ٢٠٠ متر. ويقدم "ليونز بوت Lidar " ويتميز بنطاق "ليدار يصل إلى ٨ روبوتات، مما يوفر بيانات في الوقت الفعلي عن الحالة والتنظيف والمزيد. وتعمل هذه الروبوتات على تعزيز الكفاءة والاستدامة في المبنى (أ) بمطار أبوظبي، مما يمثل خطوة مهمة في جهودنا البيئية مع خطط لمزيد من التوسع في عام ٢٠٢٤



## التقدم التكنولوجي في العمليات

وتمثل إضافة آلات اللحام بالليزر قفزة إلى الأمام في دقة التصنيع وكفاءة الطاقة. ويؤكد هذا النهج المبتكر في اللحام على تفانيهم في تقليل تشتت الطاقة وخفض الانبعاثات. ومن خلال التركيز على العمليات الصديقة للإنسان والوعي البيئي، تثبت جماكو التزامها بممارسات الإنتاج المستدامة. ويعد إدخال هذه التكنولوجيا بمثابة شهادة على سعي جماكو المستمر لتحقيق التقدم التكنولوجي الذي يدعم الأهداف البيئية والتميز التشغيلي

في خطوة كبيرة نحو تحقيق أهداف الاستدامة لدينا، كان دمج جماكو لآلات القطع بالليزر الموفرة للطاقة في عام ٢٠٢٣ بمثابة تغيير كبير. ولم يؤد هذا التحول إلى رفع جودة الإنتاج فحسب، بل أدى أيضاً إلى زيادة كبيرة في الإنتاجية - مما أدى إلى إنجاز عمل أتين لقطع البلازما في يوم واحد. ويتماشى هذا التعزيز مع مبدأ كفاءة استخدام الموارد، مما يقلل من استهلاك الطاقة بما يقدر بنحو ٥٣,٨٠١ كيلووات في الساعة سنوياً. ولوضع الأثر البيئي في سياقه، يُترجم هذا التوفير إلى ما يعادل زراعة ٣٠٠٠ شجرة كل عام، مما يؤكد التزامنا بالمساهمة بشكل إيجابي في البيئة

### مبادرات الامتثال البيئي والاستدامة

تُظهر شركة ذي فيت أوت التزامًا قويًا بالاستدامة البيئية، ويتجلى ذلك من خلال اختياراتها الصارمة لانبعاثات المداخل وممارسات مراقبة جودة الهواء. وتضمن فترات المراقبة المنتظمة أن يكون لعملياتها تأثير ضئيل على البيئة، مما يعكس تفانيًا لا يتزعزع في الإشراف البيئي. ويعد هذا النهج أمرًا بالغ الأهمية للحفاظ على معايير جودة الهواء العالية وتقليل الانبعاثات، وهو حجر الزاوية في استراتيجيتهم البيئية

وتعمل شركة ذي فيت أوت أيضًا على تطوير نظام متقدم لإدارة الطاقة بما يتماشى مع سياسات البيئة والاستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتسلب هذه المبادرة الضوء على دورهم الاستباقي في الاستخدام الفعال للطاقة وتدعم الأهداف الوطنية لإدارة الطاقة المستدامة. علاوة على ذلك، تركز الإدارة في شركة ذي فيت أوت بشكل كبير على تحديد وتخفيف المخاطر المرتبطة بتغير المناخ، مما يضمن تقييم الجوانب التشغيلية بشكل متسق فيما يتعلق بالآثار البيئية



### مصادر الأخشاب المستدامة في عمليات التجهيز

(FSC) في عمليات التجهيز، ينصب التركيز الرئيسي على الحصول على الأخشاب التي تلي معايير مجلس رعاية الغابات ويتوافق هذا النهج مع التزام مجموعتنا بالاستدامة البيئية والمصادر المسؤولة. ومن خلال ضمان أن الأخشاب لدينا تأتي من مصادر تلتزم بمعايير مجلس رعاية الغابات، فإننا نساهم في الحفاظ على النظم البيئية للغابات ودعم الممارسات الأخلاقية لإنتاج الأخشاب

وتمتد هذه الإستراتيجية عبر سلسلة التوريد الخاصة بنا، مع التركيز على أهمية الممارسات المستدامة والمصادر المسؤولة على كل المستويات. ولا يعكس التعاون مع الموردين الذين يستوفون معايير مجلس رعاية الغابات تفانيًا في الحد من التأثير البيئي فقط، بل يعزز أيضًا التزامنا الأوسع بممارسات الأعمال المسؤولة والإشراف البيئي

## المسؤولية الاجتماعية

إن مسؤوليتنا الاجتماعية تسير جنباً إلى جنب مع التزامنا بإنشاء مشاريع تطوير عقارية استثنائية. ونحن ندرك أن المباني ليست مجرد هياكل ولكنها مساحات تزدهر فيها المجتمعات. وقد تم تصميم مشاريعنا لتعزيز التفاعل الاجتماعي والتعبير الثقافي والمشاركة المجتمعية. ونحن نعطي الأولوية للسلامة والشمولية وإمكانية الوصول في جميع مشاريعنا. ويمتد التزامنا إلى رفاهية موظفينا والمجتمعات التي نخدمها، من خلال مبادرات تهدف إلى التعليم وتنمية المهارات ودعم الشركات المحلية. ويتمحور نهجنا حول الأشخاص، مما يضمن أن كل مشروع نقوم به يعزز حياة أولئك الذين يتفاعلون معه



### القيادة والتعاون الصناعي

تماشياً مع التزامنا الثابت بالمسؤولية الاجتماعية، تتعاون الاتحاد العقارية بشكل فعال مع قادة الصناعة وأصحاب المصلحة الرئيسيين. ونحن نؤمن بأن المشاركة الهادفة أمر بالغ الأهمية لدفع التغيير الإيجابي في صناعتنا. وفي الأونة الأخيرة، لعب عضو مجلس الإدارة وعضو المنتدب الموقر المهندس عامر خانصاحب دوراً محورياً في هذا المسعى من خلال المشاركة في قمة القادة العالميين الخمسة الكبار المرموقة

وخلال هذه القمة شارك المهندس عامر خانصاحب رؤى لا تقدر بثمن حول موضوع "تمكين مستقبل البناء". وقد أظهرت مشاركته إلى جانب شخصيات مؤثرة أخرى من قطاع البناء والتشييد تفاني شركة الاتحاد العقارية في تشكيل مستقبل الصناعة ومعالجة تحدياتها المعقدة

### مبادرات وشراكات الاستدامة

علاوة على ذلك، خلال مؤتمر الخمسة الكبار، كان للسيد خانصاحب لقاء مهم مع مجموعة استشارية متخصصة في تعزيز المجتمعات الخالية من الكربون. وإدراكاً لأهمية الاستدامة، وجه السيد خانصاحب دعوة لهؤلاء الاستشاريين لزيارة المكتب الرئيسي لشركة الاتحاد العقارية. وشرح خلال اللقاء رؤيتنا لإطلاق مشروع فيلا في موتور سيتي بهدف خلق مجتمع خال من الكربون. وأعرب المستشارون عن اهتمامهم الشديد بمبادراتنا والتزموا بتقديم مقترحاتهم في الربع الأول من عام ٢٠٢٤. ويجسد هذا الجهد التعاوني نهجنا الاستباقي تجاه الاستدامة البيئية وتفانينا في دفع الابتكار في قطاع العقارات

## الموردين

ويتم تنفيذ خطة المشتريات الخضراء الشاملة الخاصة بنا بالتعاون مع عملائنا وبما يتوافق مع الالتزامات التعاقدية عبر مجموعتنا. وننصح عملائنا باستبدال الأنظمة ببدائل صديقة للبيئة كلما أمكن ذلك. وعلى سبيل المثال، في شركة سيرفيو في عام ٢٠٢٣، استبدلنا أكثر من ١٠٠ وحدة تحتوي على غاز ٢٢ بخيارات صديقة للبيئة مثل سوازل التبريد آر R التبريد آر ٢٢ (R٤١٠ و R٣٢R١٣٤٣A و Rg ٣٢، وآر ١٣٤٣، وآر ٤١٠)

وتظل الاستدامة أولوية قصوى في عمليات التجارة لدينا. ويعكس التزام شركة ذي فيت أوت بالمواد الخضراء والممارسات الصديقة للبيئة التزامنا بالعمليات المستدامة والمسؤولة بيئياً

على مستوى المجموعة، نعطي الأولوية للعلاقات القوية مع الموردين، مع التركيز على الكفاءة والاستدامة والمسؤولية

وتعتبر الكفاءة عنصراً أساسياً في استراتيجية الشراء لدينا. ونحن نستخدم أساليب موجهة نحو النظام لتبسيط متطلبات الاستعانة بمصادر خارجية، وضمان التعاون السلس بين فريق إدارة المشتريات لدينا والشركات التابعة لنا. ويمكننا هذا النهج من تلبية احتياجات فئات البائعين المتنوعة، والتي يبلغ إجماليها حوالي أكثر من ١٥٠٠، للحصول على الدعم التشغيلي

ويمتد التزامنا بالمشتريات الخضراء عبر مجموعتنا. وتتضمن المشتريات الخضراء الحصول على المنتجات أو الخدمات أو العمالة أو الاستشارة بأقل الآثار السلبية المحتملة على البيئة وصحة الإنسان والسلامة، بالإضافة إلى تلك التي لها تأثير بيئي إيجابي

## المجتمع

تعزيز الشعور بالانتماء والوحدة، وهما عنصران أساسيان في ثقافة شركتنا. وأتاحت لنا هذه التجمعات أيضاً إظهار التقدير لعملائنا وأعضاء فريقنا، مما عزز العلاقات القوية التي تعتبر حيوية لنجاحنا

وفي إطار جهد تعاوني مع شرطة دبي، استضفنا فعالية "العودة إلى المدرسة" النابضة بالحياة في أبتاون مردف مول، مما خلق تجربة مليئة بالمرح والتفاعل للمجتمع. واجتمعت العائلات والأطفال في أبتاون مردف مول للاحتفال ببداء العام الدراسي الجديد

لقد جسد هذا الحدث التزامنا بالمشاركة المجتمعية وتعزيز العلاقات الإيجابية مع السلطات المحلية مثل شرطة دبي. وأتاحت الفرصة للعائلات للالتقاء معاً والاستمتاع بالأنشطة المختلفة وتعزيز الشعور بالوحدة داخل مجتمع أبتاون مردف

في فبراير ٢٠٢٣، قمنا كمجموعة بدعم جهود الإغاثة من الزلزال في سوريا وتركيا. وتم وضع صناديق التبرعات في مكاتبنا في الفترة من ٢٠ إلى ٢٧ فبراير ٢٠٢٣. وساهم الموظفون بسخاء بالملابس والبطانيات ومستلزمات النظافة وغير ذلك الكثير. وقمنا بفرز التبرعات وتوزيعها للتأكد من وصولها إلى المحتاجين، مما يعكس التزامنا بالمسؤولية الاجتماعية

وتماشياً مع التزامنا بالمسؤولية الاجتماعية والإشراف البيئي، شاركنا نحن وجميع الشركات التابعة لنا بفعالية في مبادرة تنظيف الشاطئ التي نظمتها بلدية دبي. وأقيم Secret Beach "هذا الحدث الجدير بالثناء في" سيكريت بيتش في ١٠ مارس ٢٠٢٣، حيث تعاون فريقنا المتفاني بحماس من أجل هذه القضية

وتجسد مشاركتنا في حدث تنظيف الشاطئ التزامنا المستمر بالمسؤولية الاجتماعية للشركات وتفانينا في خلق بيئة أنظف وأكثر استدامة لصالح مجتمعنا والنظام البيئي الأوسع. ونحن لا نزال مصممين على جهودنا للمساهمة بشكل إيجابي في المجتمع الذي نخدمه وحماية الثروات الطبيعية في منطقتنا

واحتفاءً لروح شهر رمضان، استضافت الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة سلسلة من فعاليات الإفطار، مما يؤكد التزامنا بالمشاركة المجتمعية والاحترام الثقافي. ولم تكن هذه التجمعات تتعلق فقط بمشاركة الوجبة؛ لقد كانت بمثابة منصة لتعزيز الروابط بين موظفينا وعملائنا ومجتمع الشركة الأوسع

وطوال الشهر الكريم، أتاحت هذه الإفطارات الفرصة لأعضاء الفريق من مختلف المستويات والعملاء وأصحاب المصلحة للالتقاء في بيئة تحتفي بالتنوع الثقافي والاحترام المتبادل. ومن خلال تسهيل هذه الأحداث الشاملة، كنا نهدف إلى



## مشاركة الموظفين ورفاهيتهم

وفي الاتحاد العقارية، نعطي الأولوية لرفاهية وتطوير موظفينا. وفي ١٨ مايو ٢٠٢٣، قمنا بتنظيم ورشة عمل ناجحة تحت عنوان "الضغط من أجل القوة"، وهي عبارة عن جهد تعاوني بين قسمي الموارد البشرية والتسويق لدينا. وتم تصميم ورشة العمل هذه خصيصاً لدعم الصحة العقلية والعاطفية لموظفينا. وهدفت ورشة العمل إلى تقديم رؤى وأدوات قيمة لإدارة التوتر وبناء المرونة. وقد كان ذلك بمثابة شهادة على التزامنا بتعزيز بيئة عمل صحية ومنتجة حيث يمكن لموظفينا أن يزدهروا على المستويين الشخصي والمهني. ونحن ندرك أن رفاهية أعضاء فريقنا جزء لا يتجزأ من نجاحنا الشامل، وتؤكد مثل هذه المبادرات تفانينا في تحقيق رفاهيتهم

خلال فعالية رؤية للوظائف بالإمارات العربية المتحدة التي أعيد تعريفها ٢٠٢٣ والتي أقيمت في مركز دبي التجاري العالمي، تلقينا حوالي ٢٠٠ سيرة ذاتية من مجموعة متنوعة من المرشحين، بما في ذلك طلاب السنة النهائية وطلاب الجامعات والخريجون الجدد والمهنيون ذوو الخبرة. وكان حضور المديرين التنفيذيين والمديرين العاميين لدينا خلال هذا الحدث موضع تقدير كبير وعزز التزامنا بتعزيز المواهب. ونحن نتطلع إلى المشاركة في أحداث مماثلة في المستقبل، ونواصل مباركة التزام ومساهمات أعضاء فريقنا



## العملاء

في صناعة العقارات دائمة التطور، يؤدي تغير تفضيلات العملاء إلى تغذية موجة من الابتكار. ويسلط عامر خانصاحب، المدير العام لشركة الاتحاد العقارية، الضوء على أهمية فهم هذه التفضيلات المتطورة، والتي تشمل عوامل مثل الموقع، وتصميم العقارات، والميزات التكنولوجية، والاعتبارات البيئية. وتؤثر هذه التفضيلات بشكل مباشر على الطلب على العقارات لدينا وقيمتها واتجاه السوق العام

وشهد سوق العقارات في دبي نمواً ملحوظاً، مع زيادة مذهلة بنسبة ٨٠٪ في قيم المعاملات خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٣. ويلبي السوق احتياجات العملاء المتنوعة، بما في ذلك الاستدامة والتقدم التكنولوجي وأنماط الحياة المتغيرة. واستجابة لذلك، نحن ملتزمون بتعزيز نوعية الحياة لعملائنا. ويتضمن هذا الالتزام توفير ظروف معيشية استثنائية مع الالتزام بالمعايير العالمية وتنفيذ الممارسات المستدامة

ويشهد قطاع العقارات حالياً موجة من الابتكار، مدفوعة بتغير طلبات المستهلكين. ونحن نتكيف بشكل استباقي مع هذه التغييرات، مع التركيز على إنشاء عقارات مرنة ومتعددة الاستخدامات تتوافق مع ديناميكيات السوق المتطورة

## العوامل الرئيسية في عام ٢٠٢٣

ولوحظ تحول ملحوظ في نسبة الأجور بين الجنسين لدينا، والتي شهدت انعكاساً إلى ١٠,٠٠٪. ويشير هذا إلى ارتفاع متوسط تعويض الموظفين مقارنة بنظرائهم من الرجال، وهو ما يعكس الأدوار ومستويات الأقدمية التي تشغلها النساء داخل المجموعة

وشهد معدل دوران الموظفين انخفاضاً إلى ٢٤,٨٧٪ في عام ٢٠٢٣، مقارنة بـ ٣٦٪ في العام السابق. ويعد هذا التحسن بمثابة شهادة على تركيزنا المعزز على استراتيجيات مشاركة الموظفين والاحتفاظ بهم، وتعزيز بيئة العمل التي تقدر وتدعم نمو موظفينا ورفاهيتهم

وتم تصميم مبادرات الموارد البشرية لدينا لتعزيز تفانيها في إنشاء مكان عمل متنوع وشامل وداعم يدفع الأداء والابتكار، مما يضمن استمرار الاتحاد العقارية في جذب أفضل المواهب والاحتفاظ بها مع الحفاظ على التزامنا بالمساواة والاستدامة

طوال عام ٢٠٢٣، خطت الاتحاد العقارية خطوات كبيرة في إثراء رأسمالتنا البشري، كما يتضح من المقاييس الرئيسية المذكورة. حيث ارتفع إجمالي عدد موظفينا إلى ٨,٤٨٥، مما يعكس زيادة قوية ويظهر عملياتنا المتوسعة. وكان تنوع القوى العاملة لدينا مصدر فخر خاص، حيث ارتفع عدد الجنسيات الممثلة داخل المجموعة إلى ٤٥، مما أدى إلى إثراء ثقافة شركتنا بمجموعة متنوعة من وجهات النظر والخبرات

وشهدت نسبة توظيف الإناث تعديلاً جديداً إلى ١٥,٥٢٪ في عام ٢٠٢٣. ويعكس هذا التغيير جهودنا المستمرة لتحسين هيكل القوى العاملة لدينا وضمان التوافق مع أهدافنا الاستراتيجية مع البقاء ملتزمين بدعم التنوع بين الجنسين

ويظل تمثيل مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ضمن القوى العاملة لدينا ثابتاً، بما يتماشى مع هدفنا المتمثل في المساهمة في الاقتصاد المحلي وتنمية المواهب

م.	التفاصيل	وفقاً لتقرير الرعاية البيئية والاجتماعية والحوكمة لعام ٢٠٢٠	وفقاً لتقرير الرعاية البيئية والاجتماعية والحوكمة لعام ٢٠٢١	وفقاً لتقرير الرعاية البيئية والاجتماعية والحوكمة لعام ٢٠٢٢	٢٠٢٣	الاتجاه
١.	إجمالي عدد الموظفين	أكثر من ٦,٩ آلاف	أكثر من ٧ آلاف موظف	٧٢٠٩	٨٤٨٥	▲
٢.	عدد الجنسيات	أكثر من ٢٥	أكثر من ٢٥	٤٠	٤٥	▲
٣.	نسبة أجور الرؤساء التنفيذيين	٧,٢١٪	٧,٢١٪	شاغر	شاغر	◀
٤.	نسبة توظيف الإناث	٢٨,٧٩٪	٤٦,٦٦٪	١٨٪	١٥,٥٢٪	▲
٥.	نسبة مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة	أكثر من ٥٪	أكثر من ٣٪	٢٪	٢٪	◀
٦.	نسبة الأجور بين الجنسين	٤٧,٣٤٪	٤٨,٢٧٪	١,٤٠٪	١٠,٠٠٪	▲
٧.	دوران الموظفين	٢٨,١٦٪	٣٠٪	٣٦٪	٢٤,٨٧٪	◀

## المبادرات الخاصة بالشركة

### المساهمة المجتمعية المستدامة

في عام ٢٠٢٣، ساهم دبي أوتودروم بشكل كبير في تلبية احتياجات المجتمع من الطاقة من خلال تغذية ٢,٠٥٣,٨٢٠ كيلووات/ساعة من الطاقة المولدة من الألواح الشمسية إلى نظام الكهرباء العام. وتؤكد هذه المبادرة التزام دبي أوتودروم بالممارسات المستدامة ورفاهية المجتمع. ويتمشى نهج الشركة في المشاركة الاجتماعية من خلال المساهمة في الطاقة المستدامة مع رؤيتها المتمثلة في كونها شركة مواطنة مسؤولة، وتستثمر بعمق في الرفاهية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات التي تخدمها

### حدث هانكوك ٢٤ ساعة في دبي

خطت حلبة دبي أوتودروم، التي حافظت على سمعتها باعتبارها "حلبة المجتمع"، خطوة كبيرة في مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات من خلال توفير دخول مجاني لجميع المتحمسين خلال حدث هانكوك ٢٤ ساعة في دبي. وقد عزز هذا النهج الشامل إقبالاً كبيراً، حيث سجل ٢٠,٩٥٩ معجباً، مما جعله أحد أكثر الأحداث حضوراً في الأونة الأخيرة

### المشاركة المجتمعية والتنوع

لقد أظهرت إيداكوم التزاماً قوياً بمشاركة المجتمع وتنوعه. وتعمل الشركة بنشاط على تعزيز الاتصالات مع المقيمين وأصحاب المصلحة، والمشاركة في الأحداث المحلية وتشجيع العمل التطوعي للموظفين. ويؤكد إطار حقوق الإنسان الخاص بها على تعزيز بيئة عمل متنوعة وعادلة وشاملة. ويتضمن مستقبل إيداكوم تعزيز مشاركة المجتمع من خلال استضافة الأحداث مع الشركات المحلية، ودعم الاقتصادات المحلية بشكل أكبر وإظهار تفانيها في ممارسات الأعمال المستدامة

### تحسينات المناظر الطبيعية

إيداكوم، ندرك أهمية تعزيز الشعور برفاهية المجتمع والهدوء. وفي عام ٢٠٢٣، وبالتعاون مع فريق تنسيق الحدائق المتخصص في شركة سيرفيو، شرعوا في مهمة لتنشيط المساحات الخضراء في موتور سيتي. ولم تكن النتائج أقل من رائعة. لقد أدخلوا نباتات وأشجاراً جديدة وتخطيطات محسنة، مما خلق جوّاً أكثر متعة واسترخاءً للمقيمين لدينا. وتتيح هذه التحسينات للمقيمين فرصة التواصل مع الطبيعة والمشاركة في الأنشطة الخارجية والاسترخاء وسط جمال موتور سيتي الهادئ. ولا تعمل المناظر الطبيعية المحسنة على تعزيز الرفاهية الاجتماعية فحسب، بل تساهم أيضاً بشكل كبير في الجاذبية الجمالية لمجتمعنا



## بطولات الكريكت

نظمت شركة سيرفيو بكل فخر حدثاً كريكتياً لا يُنسى في استاد دبي الدولي المرموق في ديسمبر ٢٠٢٣، بالتعاون مع بلدية دبي. وتعكس هذه المبادرة التزام سيرفيو ليس فقط بتقديم خدمات ممتازة ولكن أيضاً بالمشاركة بنشاط في أنشطة بناء المجتمع. واجتمع الحضور، بما في ذلك الموظفين والشركاء والمؤيدين، لمشاهدة مباريات مثيرة والاستمتاع بالصدقة الحميمة التي يمكن أن تعززها الرياضة. لقد جسّد هذا الحدث تفانينا في المشاركة المجتمعية، وتعزيز نمط الحياة الصحي، ورفاهية موظفينا وأصحاب المصلحة. وتواصل شركة سيرفيو البحث عن فرص للمساهمة بشكل إيجابي في المجتمع مع تعزيز التجربة الشاملة لفريفنا وعملائنا

## تعزيز تجربة العملاء من خلال التكنولوجيا

يمثل إطلاق شركة سيرفيو لمركز تجربة العملاء التشغيلي المبتكر تقدماً كبيراً في خدمة العملاء. وتعمل هذه المنشأة، التي تدمج فريق خدمة العملاء مع الخبراء الرقميين وخبراء البيانات، كنقطة حاسمة لإدارة تفاعلات العملاء والمبادرات الرقمية. ويعزز المركز الكفاءة التشغيلية لشركة سيرفيو وجودة خدمة العملاء، مما يدل على التزام الشركة بالاستفادة من التكنولوجيا لتحسين تجارب العملاء.

## دعم المجتمعات خلال شهر رمضان

تعد مبادرة "صندوق الحب" التي أطلقتها شركة "سيرفيو" خلال شهر رمضان، مثلاً رئيسياً على التزام الشركة بدعم المجتمع. ويتضمن هذا المشروع توزيع المواد الغذائية الأساسية على المجتمعات المحرومة ومعالجة ندرة الغذاء ودعم المحتاجين خلال فترة الصيام. إنه انعكاس لتفاني الخدمة في المسؤولية الاجتماعية، والتأكيد على دورها في رفاهية المجتمع ورفاهية المجتمع. ولا تساعد هذه المبادرة المتلقين فحسب، بل تعزز أيضاً ثقافة التعاطف والخدمة داخل خدمة شركة سيرفيو، بما يتماشى مع أهدافهم البيئية والاجتماعية والحوكمة الأوسع

## الالتزام بتطوير الموظفين

عززت شركة جماكو مشاركة الموظفين وتطويرهم من خلال سلسلة من المبادرات، بما في ذلك أنشطة بناء الفريق مثل زيارات المسجد الحرام والنزهات في المنتزهات، إلى جانب توزيع هدايا رمضان، ورفع الروح المعنوية بشكل فعال، وتعزيز بيئة عمل متماسكة. واستكمالاً لهذه الأنشطة، لم تؤد برامجنا التدريبية المستهدفة في الاستخدام الفعال للموارد وإعادة التدوير إلى رفع مهارات القوى العاملة لدينا فحسب، بل عززت أيضاً التزامنا بالممارسات المستدامة، مما يؤكد تفانينا في التحسين المستمر ورفاهية الموظفين





### ندوة الصحة النفسية

تُظهر شركة ذي فيت أوت التزامها برعاية الموظفين من خلال مبادرات مثل ندوة الصحة العقلية والرفاهية. وإدراكاً للتحديات التي يواجهها الموظفون، وخاصة أولئك البعيدين عن عائلاتهم، قدمت هذه الندوة الدعم الأساسي واستراتيجيات التكيف مع الضغوطات اليومية. وتؤكد هذه المبادرة على التزام شركة ذي فيت أوت بالصحة والسلامة الشاملة للقوى العاملة لديها، مع إعطاء الأولوية للصحة العقلية إلى جانب الصحة البدنية

### ترقيات المكاتب والمستودعات

لقد قطعت شركة ذي فيت أوت خطوات كبيرة في تعزيز رفاهية الموظفين من خلال التحسينات المدروسة للمكاتب والمستودعات. وتبني إعادة تصميم المكتب أسلوباً صناعياً مع لمسات خضراء، مما يخلق أجواء مريحة وإيجابية تساعد على رضا الموظفين وإنتاجيتهم. ويتمتع كل موظف بمساحة عمل واسعة ومجهزة بالتهوية والإضاءة المناسبة لضمان الراحة والصحة. والمنطقة الترفيهية والتي تحتوي على أماكن للجلوس والوسائد ومساحة للأنشطة الترفيهية. بالإضافة إلى ذلك، تمت ترقية مخزن المؤن بوسائل الراحة الوفيرة بما في ذلك مقاعد إضافية وأفران ميكروويف وغلايات وآلة نسبرسو وتلاجة كبيرة، مما يوفر راحة الموظفين أثناء فترات الراحة

وفي المستودع، ركزت شركة ذي فيت أوت على التنظيم والسلامة، وهي الجوانب الرئيسية لرفاهية الموظفين. والمواد والأدوات منظمة جيداً ومصنفة بسهولة الوصول إليها وتعزيز الكفاءة وتقليل الضغط. ويضمن تركيب سلالم واسعة على رفوف ذات درابزين مرتفع السلامة ومنع الحوادث وتوفير مساحات واضحة للمشبي. علاوة على ذلك، يتم تخزين العناصر غير المستخدمة بعناية لإطالة عمرها الافتراضي، مما يعكس التزام شركة ذي فيت أوت بكل من إدارة الموارد وسلامة الموظفين

## المبادرات الخاصة بالشركة

### جائزة المساهمة الاستثنائية

تفتخر الاتحاد العقارية بحصولها على جائزة المساهمة الاستثنائية في مهرجان REM Times Realty Confex & Awards "ريم تايمز ريالتي كونفيكس أند أواردز" وتعد هذه الجائزة المرموقة بمثابة شهادة على التزامنا المستمر بالتميز في قطاع العقارات

ويعكس هذا التكريم التزامنا بالابتكار والاستدامة في جميع جوانب عملياتنا. إنه بمثابة تذكير بجهودنا المستمرة لإحداث تأثير إيجابي على المجتمعات والبيئة من خلال مساعيها العقارية



### أفضل 50 مطوراً في دول مجلس التعاون الخليجي لهذا العام

حصلت الاتحاد العقارية على جائزة أفضل 50 مطوراً في دول مجلس التعاون الخليجي لعام 2023 من قبل مجلة كونستركشن ويك. ويؤكد هذا التكريم التزامنا المستمر بالتميز والابتكار في قطاع العقارات. ولدينا سجل حافل في تقديم المشاريع المتميزة التي تتجاوز معايير الصناعة، مما يعكس التزامنا بالجودة والاستدامة

### جائزة اختيار المسافرين من موقع "تريب TripAdvisor" أدفايزور

حازت حلبة دبي أوتودروم بكل فخر على جائزة اختيار المسافرين المرموقة لعام 2023 من موقع "تريب أدفايزور". ويؤكد هذا الإنجاز الرائع التزامنا الثابت بتقديم خدمات استثنائية ودعم نظام الإدارة الذي يوفر باستمرار تجارب عالية المستوى لزوارنا الكرام

إن نجاح دبي أوتودروم المستمر في الحصول على جائزة اختيار المسافرين من موقع "تريب أدفايزور" يعكس التزامنا



الثابت بتحقيق هذه الرؤية والحفاظ على أعلى معايير الجودة ورضا العملاء

### جائزة شركة إدارة المرافق لهذا العام

حصلت شركة سيرفيو على لقب "شركة إدارة المرافق لهذا العام" في حفل توزيع جوائز الابتكار في إدارة المرافق من قبل سي بي إن وتعد هذه الجائزة التزام شركة سيرفيو بالتميز في قطاع إدارة المرافق، وإظهار قيادتها وتفانيها في تقديم خدمات عالية الجودة

### جائزة تطبيق إدارة المرافق لهذا العام

تم تكريم شركة سيرفيو بحصولها على "جائزة تطبيق إدارة المرافق لهذا العام" في حفل توزيع جوائز الابتكار في إدارة المرافق الذي استضافته سي بي إن. وتعد هذه الجائزة على النهج المبتكر الذي تتبعه شركة "سيرفيو" في الاستفادة من التكنولوجيا لتعزيز خدمات إدارة المرافق، وتبسيط الضوء على استراتيجيات التفكير المستقبلي للشركة في دمج الحلول الرقمية لتحسين الكفاءة وخدمة العملاء

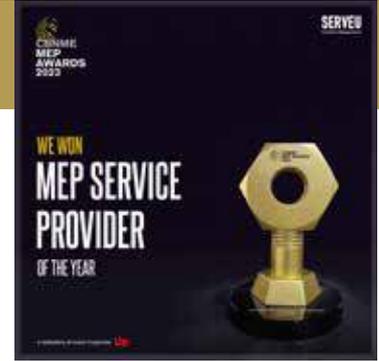


## جائزة شركة التنظيف لهذا العام

في حفل توزيع جوائز الشرق الأوسط للتنظيف والنظافة والمرافق، تم تكريم شركة سيرفيو بحصولها على "جائزة شركة التنظيف لهذا العام". ويؤكد هذا التكريم على تميز شركة سيرفيو وريادتها في صناعة التنظيف، مما يوضح التزامها بالحفاظ على معايير عالية من النظافة في خدمات إدارة المرافق الخاصة بها

## جائزة أفضل مزود خدمة للخدمات الميكانيكية والكهربائية والسباكة للعام

تم تمييز شركة سيرفيو باعتبارها مزود خدمة للخدمات الميكانيكية والكهربائية والسباكة لهذا العام في حفل توزيع جوائز سي بي إن للخدمات الميكانيكية المرموقة لعام ٢٠٢٣. ويسلط CBNME MEP والكهربائية والسباكة في الشرق الأوسط هذا التكريم الموقر الضوء على تفانيها الذي لا يتزعزع في تقديم خدمات ميكانيكية متفوقة في صناعة إدارة المرافق. ونجاحنا متجذر في (MEP) وكهربائية وسباكة نهج ثابت للتميز والابتكار، وهو ما يتجلى في قدرتنا على تأمين عقود كبيرة وتقديم الخدمات التي تحدد المعايير في هذه الصناعة



## جائزة التميز في التدريب

حصلت شركة سيرفيو على "جائزة التميز في التدريب" في حفل توزيع جوائز الشرق الأوسط للتنظيف والنظافة والمرافق. وتسلط هذه الجائزة الضوء على التزام سيرفيو بالتطوير المهني والتميز في التدريب، وتؤكد تفانيها في تعزيز مهارات وخبرات القوى العاملة لديها في قطاع إدارة المرافق



## النخيل اسم أفضل شركة تنظيف

حصلت شركة سيرفيو على لقب "أفضل شركة تنظيف لهذا العام" في دولة الإمارات العربية المتحدة من قبل شركة نخيل، من بين جميع مقدمي خدمات التنظيف في مجتمعات النخيل. ويؤكد هذا التميز على جودة الخدمة الاستثنائية التي تقدمها شركة سيرفيو وكفاءتها في خدمات التنظيف، مما يعكس قيادتها وتميزها في الحفاظ على معايير عالية من النظافة والصحة عبر المجتمعات التي تخدمها

## جائزة رائد التصميم الداخلي لهذا العام

حصلت شركة ذي فيت أوت على جائزة "رائد التصميم الداخلي لهذا العام" في حفل توزيع جوائز التصميم في الشرق الأوسط، الذي استضافته سي بي إن. وتسلط هذه الجائزة الضوء على قدرات شركة ذي فيت أوت الاستثنائية ونهجها المبتكر في صناعة التجهيزات، مما يمثل مساهماتها الكبيرة في قطاع التصميم الداخلي في الشرق الأوسط



## جائزة أفضل مشروع للبيع بالتجزئة لهذا العام

تم تكريم شركة ذي فيت أوت بـ "جائزة أفضل مشروع بيع بالتجزئة لهذا العام" في حفل توزيع جوائز التصميم في الشرق الأوسط الذي استضافته سي بي إن. ويعكس هذا التكريم العمل الاستثنائي الذي تقوم به شركة ذي فيت أوت وابتكارها في تصميم متاجر التجزئة، مع تسليط الضوء على مساهماتها المؤثرة في مشاريع البيع بالتجزئة وصناعة التصميم في الشرق الأوسط

## الحوكمة

تعتبر الحوكمة عنصرًا أساسيًا في هوية شركتنا. ونحن لا نتزعزع في التزامنا بالالتزام بالمعايير التنظيمية التي وضعها سوق دبي المالي (DFM) وقواعد وأنظمة هيئة الأوراق المالية والسلع (SCA). إن تفانينا يمتد إلى ما هو أبعد من الامتثال؛ فهو يجسد قيمنا المتمثلة في النزاهة والشفافية والمساءلة.



### تطور هيكل الحوكمة

المستثمرين والمحليين والهيئات التنظيمية، ضروريًا للحفاظ على الشفافية والتواصل الواضح خلال هذه الفترة الانتقالية

لقد وضعنا جدولًا زمنيًا لعملية الاعتماد، مع التركيز على الامتثال للمتطلبات التنظيمية. وأجريت تمارين الاختبار والمحاكاة لتقييم الآثار العملية. وتم الحفاظ على التوثيق الشامل للقرارات والتحديات والحلول بعناية طوال العملية، مما يساعد في المراجع وعمليات التدقيق المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، تم طلب المشورة المهنية من خبراء المحاسبة ومستشاري الصناعة لضمان الانتقال السلس

في عام ٢٠٢٣، شرعنا في رحلة تحويلية، حيث انتقلنا من الهيكل الهرمي التقليدي إلى إطار المصفوفة الديناميكي. وقد أثر هذا التطور بشكل كبير على نهجنا في عام ٢٠٢٤، مما يؤكد نهجنا التقدمي في الحوكمة. وقد قمنا أيضًا بدمج أداة التقييم الذاتي من مجموعة عمل التمويل المستدام في دبي، مما يعزز إطار الحوكمة البيئية والاجتماعية والحوكمة لدينا ويؤكد ريادتنا في الحوكمة ومسؤولية الشركات

### المركزية من أجل الكفاءة

هيكلاً حوكمة الشركات يمتد التزامنا بحوكمة الشركات إلى إعطاء الأولوية لأفضل الممارسات والمواءمة مع معايير الصناعة لحماية حقوق أصحاب المصلحة. ونحن ملتزمون بتعزيز ثقافة الشركة المتجذرة في الأخلاقيات وتعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال

لتعزيز الكفاءة والتميز التشغيلي، بدأنا جهودًا مركزية عبر أقسام دعم المجموعة المختلفة، بما في ذلك المالية والمشتريات. وقد جلبت هذه المركزية الإستراتيجية مزايًا متعددة لمؤسستنا، بما في ذلك تحسين التحكم، وتبسيط العمليات، وتعزيز الامتثال، والممارسات الموحدة، وتوفير التكاليف بشكل كبير. وتعكس هذه المبادرات التزامنا بتحسين هيكل شركتنا وإدارة الموارد لتقديم قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة لدينا

### الاستعداد لاعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

لقد بدأنا الاستعدادات الشاملة للاعتماد الوشيك للمعيار رقم "١" من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم "٢" من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وقد قادنا التزامنا بالتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية إلى تقييم تأثير هذه المعايير على عملياتنا وبياناتنا المالية وعمليات إعداد التقارير. لقد أعطينا الأولوية للتدريب والتواصل، مما يضمن أن فرق المالية والمحاسبة لدينا على اطلاع جيد بالتغييرات والآثار المترتبة عليها

ولدعم هذا الجهد، قمنا بتقييم أنظمتنا المحاسبية الحالية، وإجراء التحديثات اللازمة لاستيعاب المتطلبات الجديدة. وكان التعامل مع أصحاب المصلحة، بما في ذلك

## الصحة والسلامة وإدارة المخاطر

نحن ملتزمون بشدة بتعزيز أدائنا في مجال الصحة والسلامة المهنية، مع إعطاء الأولوية لرفاهية موظفينا وأصحاب المصلحة قبل كل شيء. ويعمل إطار أنظمة الإدارة المتكاملة لدينا بمثابة مخطط استراتيجي يتماشى مع التوجيهات الإستراتيجية الدولية والوطنية، بالإضافة إلى قيمنا وأهدافنا وغاياتنا. وتم تصميم كل مبادرة وبرنامج بدقة لتلبية متطلبات السياسة ويتم تنفيذها من خلال عملية محكمة، مما يضمن الالتزام بمؤشرات الأداء المقاسة

### نظام الإدارة المتكامل

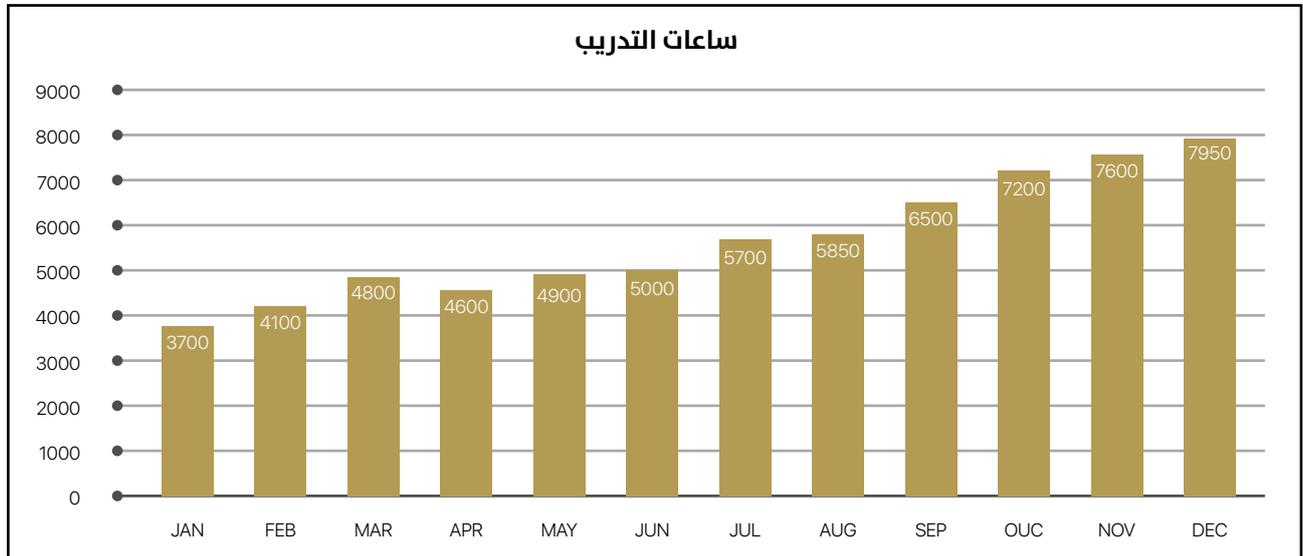


### إدارة حوادث الصحة والسلامة المهنية

من خلال الالتزام بمعايير شهادة الأيزو 45001-2018، قمنا بوضع سياسة قوية لإدارة الحوادث لمعالجة بشكل (OHS) حوادث الصحة والسلامة المهنية شامل. ويتم الإبلاغ عن جميع الحوادث وإدارتها على الفور ضمن إطار نظام الإدارة لدينا. ويتم إجراء التحقيقات على مستويات مختلفة لتحديد الأسباب الجذرية ومنع تكرارها، مع مراقبة النتائج والتوصيات بعناية من خلال آليات مثل تقييمات المخاطر، والضوابط التشغيلية، وعمليات التدقيق الداخلي. وتضمن المراجعات الإدارية المنتظمة الحفاظ على ثقافة التحسين المستمر

### التدريب على الصحة والسلامة المهنية

تم تصميم برامجنا التدريبية لتغطية إجراءات التشغيل القياسية وممارسات العمل ذات الصلة بنطاق الأنشطة، مما يضمن تزويد جميع الموظفين بالمعرفة والمهارات اللازمة للحفاظ على بيئة عمل آمنة





## الشهادات

إن التزام مجموعتنا بتحقيق مختلف الشهادات والحفاظ عليها هو بمثابة شهادة على التزامنا بالجودة والسلامة والإشراف البيئي. وكمجموعة، حصلنا بالفعل على شهادات متعددة بما في ذلك الأيزو ٩٠٠١، والأيزو ٤٥٠٠١ والأيزو ١٤٠٠١ والتي تمتد عبر مجالات إدارة الجودة وإدارة البيئة والصحة والسلامة المهنية. وتؤكد هذه الشهادات التزامنا بالمعايير الدولية وأفضل الممارسات. وإجمالاً، تدعم هذه الشهادات جهودنا المستمرة لدعم أعلى المعايير في جميع جوانب عملياتنا، مما يعزز مكانتنا كشركة رائدة في هذه الصناعة

### شهادة الأيزو ٥٠٠٠١:٢٠١٨

حصل قسم إدارة الطاقة في شركة سيرفيو على شهادة الأيزو ٥٠٠٠١، وهو إنجاز مهم يعكس تفاني الشركة الثابت في تعزيز كفاءة الطاقة واستدامتها. وتؤكد هذه الشهادة التزام سيرفيو بتنفيذ أفضل الممارسات في إدارة الطاقة، وتقليل استهلاك الطاقة، وتقليل التأثير البيئي. ومن خلال حصولها على شهادة الأيزو ٥٠٠٠١، تثبت شركة سيرفيو ريادتها في الاستخدام المسؤول للطاقة وتضع معياراً للتميز في الصناعة

### شهادة الأيزو ٤١٠٠١:٢٠١٨

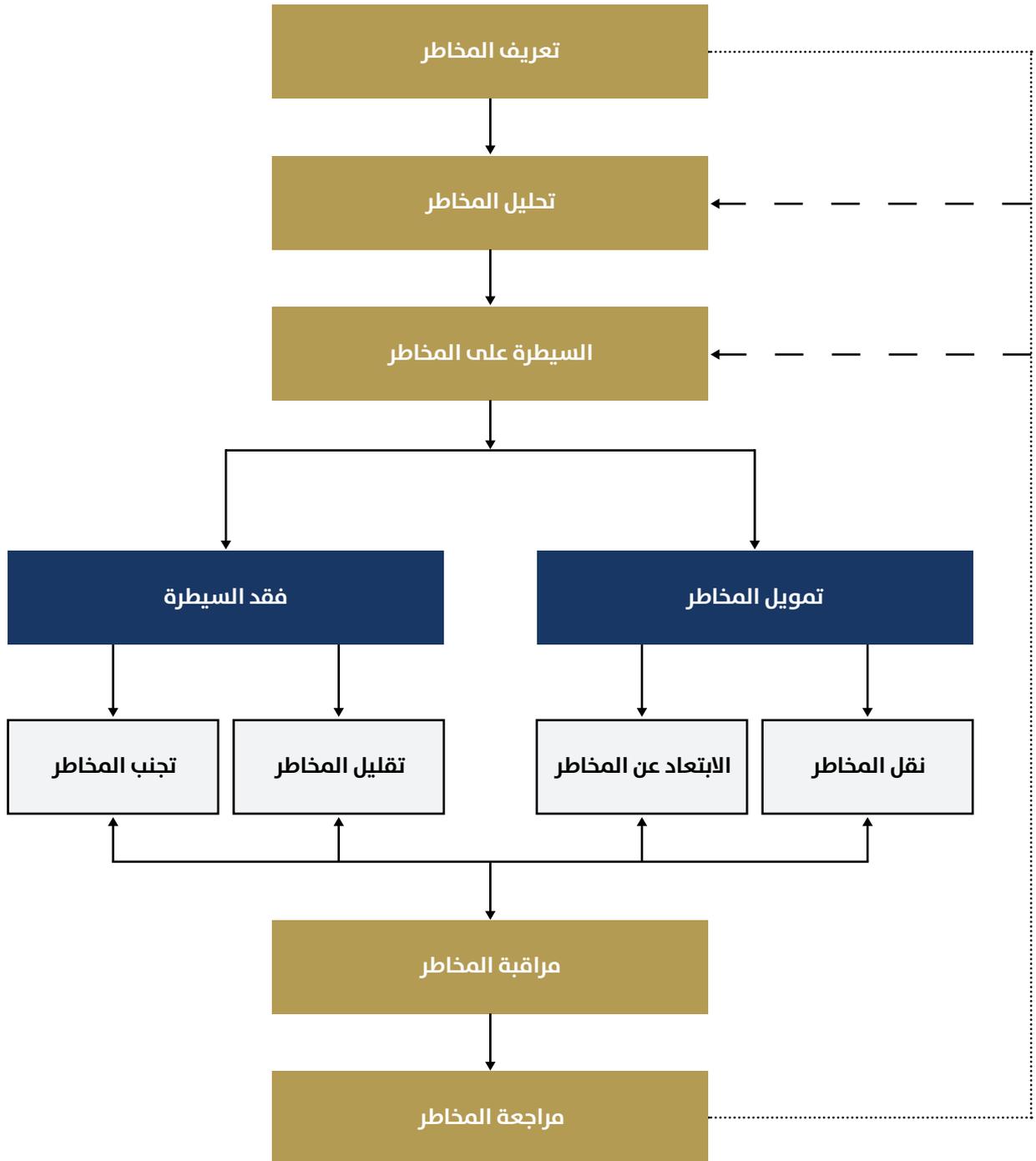
حصلت إيداكوم وشركة سيرفيو بشكل مشترك على شهادة الأيزو ٤١٠٠١:٢٠١٨، مما يمثل علامة فارقة في التزامنا بالتميز في إدارة المرافق والمجتمع. وهذه الشهادة معترف بها دولياً كمعيار لأنظمة إدارة المرافق القوية، مما يعكس جهودنا المستمرة لضمان التميز التشغيلي وتقديم خدمات عالية الجودة

إن معيار شهادة الأيزو ٤١٠٠١:٢٠١٨ ليس مجرد وسام ولكنه قوة دافعة لشركتي سيرفيو وإيداكوم مما يدل على موقفنا الاستباقي الذي يعزز كفاءة عملياتنا التشغيلية وفعالية عروض خدماتنا. وهو يؤكد على اتباع نهج موحد للحفاظ على معايير عالية وتقديم القيمة لعملائنا، وتعزيز بيانات مستدامة وفعالة عبر العقارات التي نديرها



## إدارة المخاطر

ولضمان التعامل بفعالية مع جميع عمليات وأنشطة مجموعتنا، قمنا بوضع برنامج قوي لإدارة المخاطر، مدعومًا بإطار حوكمة قوي. ونحن ندمج معايير الصناعة والمبادئ التوجيهية والنماذج في نهجنا ونعطي الأولوية لبناء علاقات قوية مع أصحاب المصلحة لدينا، ونقدر رؤاهم وقيمهم



## مبادرات تكنولوجيا المعلومات والأمن السيبراني

كجزء من جهودنا المستمرة لتعزيز الحوكمة والكفاءات التشغيلية لدينا، شهد عام ٢٠٢٣ تنفيذ العديد من مبادرات تكنولوجيا المعلومات الرئيسية عبر شركة الاتحاد العقارية والشركات التابعة لها. ولم تعمل هذه المبادرات على تعزيز بنيتنا التحتية التكنولوجية فحسب، بل تتماشى أيضاً مع التزامنا بالاستدامة والأمن البيئيين

### ترحيل الخوادم إلى سحابة أزور

وتتماشى هذه Azure Cloud في قفزة كبيرة نحو التحول الرقمي، أكملنا ترحيل ١٥ خادماً مهماً إلى سحابة أزور الخطوة الإستراتيجية مع أهداف الاستدامة لدينا، مما يقلل من بصمتنا الكربونية بنسبة مذهلة تبلغ ٩٨ بالمائة. وتسلط دراسة أجرتها مياكروسوفت عام ٢٠١٨ الضوء على أن الحل السحابي يمكن أن تكون أكثر كفاءة في استخدام الطاقة بنسبة تصل إلى ٩٣ بالمائة وأكثر كفاءة في استخدام الكربون بنسبة ٩٨ بالمائة مقارنة بالحلول المحلية. ويتم تحقيق هذه الكفاءة من خلال تحسينات تكنولوجيا المعلومات، والكفاءات واسعة النطاق، واستخدام الطاقة المتجددة في البنى التحتية السحابية

### تنفيذ الأجهزة البيومترية

في عام ٢٠٢٣، قمنا بدمج الأجهزة البيومترية لتعزيز الأمن والكفاءة التشغيلية. وتوفر هذه الأنظمة إطاراً أمنياً قوياً من خلال معرفات بيومترية فريدة، مما يخفف من مخاطر الوصول غير المصرح به وسرقة الهوية. وتعمل سهولة وكفاءة المصادقة البيومترية على تبسيط تجربة المستخدم، مع توفير التكاليف أيضاً عن طريق تقليل الحاجة إلى أساليب ضبط الوقت التقليدية. بالإضافة إلى ذلك، تضمن قابلية التوسع ودقة البيانات له الأنظمة القدرة على التكيف والموثوقية في البنية التحتية الأمنية لدينا

### (VAPT) تقييم نقاط الضعف واختبار الاختراق

لضمان أمن وسلامة البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات لدينا، أجرينا تمريناً شاملاً لتقييم نقاط الضعف واختبار الاختراق (VAPT) في عام ٢٠٢٣. وقد ساعدتنا هذه المبادرة المهمة على تحديد نقاط الضعف المحتملة وتعزيز إجراءاتنا الأمنية. وتعتبر تمارين تقييم نقاط الضعف واختبار الاختراق المنتظمة ضرورية لحماية البيانات الحساسة، وتحسين وضعنا الأمني العام، وحماية سمعة علامتنا التجارية ضد التهديدات السيبرانية المحتملة



## مبادرات محددة للشركة



### تجاوز معايير الحوكمة والامتثال

لقد أظهرت إيداكوم تقدماً جديراً بالثناء في تقديم الخدمات والامتثال لها. وفي عام ٢٠٢٣، أدى تنفيذ إيداكوم لتدابير (KPIs) ومؤشرات الأداء الرئيسية (SLAs) الرقابة الصارمة ومنصة المراقبة الجديدة إلى تحسين اتفاقيات مستوى الخدمة مما أدى إلى تحسين جودة خدمة العملاء. علاوة على ذلك، أدى التزام إيداكوم باللوائح المحلية، وخاصة مع مؤسسة التنظيم العقاري، إلى زيادة ملحوظة في تصنيفها. وبالتطلع إلى عام ٢٠٢٤، تتوقع إيداكوم زيادة أخرى في التصنيف، مما يجسد التزامنا على مستوى المجموعة بالتميز في الحوكمة والامتثال التنظيمي

### (NFC) وضع العلامات الذكية على الأصول التي تعمل بتقنية الاتصال قريب المدى

في ديسمبر ٢٠٢٣، أطلقت شركة سيرفيو حل وضع العلامات الذكية على الأصول الذي يعمل بتقنية الاتصال قريب المدى، وهو ترقية ملحوظة من أنظمة الاستجابة السريعة أو الرمز الشريطي التقليدية. وتوفر هذه المبادرة، المتكاملة مع نظام وتماشي (FM) ٣٦٥، نهجاً تحويلياً لإدارة الأصول في إدارة المرافق Microsoft Dynamics مايكروسوفت ديناميكس ٣٦٥ شرائح الاتصال قريب المدى، المستخدمة كعلامات أصول منفصلة، بسلاسة مع المباني الحديثة في دولة الإمارات العربية المتحدة، مما يوفر مزيجاً من الجماليات والوظائف. وقد أدى نشر هذه التقنية إلى تحسين الكفاءة التشغيلية، مع انخفاض ملحوظ في تتبع الأصول ووقت التحديث بنسبة تصل إلى ٣٠٪

## مشاريع ٢٠٢٤

### شهادة إيكوفاديز

تدرس شركة الاتحاد العقارية إمكانية اعتماد إيكوفاديز، وهي منصة عالمية لتقييم الاستدامة. وتقوم إيكوفاديز بتقييم المؤسسات عبر ٢١ معياراً تغطي أربعة مجالات رئيسية: البيئة، والعمل وحقوق الإنسان، والأخلاق، والمشتريات المستدامة. وتتوافق منهجيتها مع المعايير الدولية وتتضمن لوائح من أكثر من ١٦٠ دولة. وتعتمد عملية التقييم على الأدلة، وتأخذ في الاعتبار العوامل الخاصة بالصناعة، وتتضمن وجهات نظر متنوعة. وتحصل الشركات الناجحة على شهادات بالميداليات البلاتينية أو الذهبية أو الفضية أو البرونزية

وتلعب إيكوفاديز دوراً مهماً في تعزيز الإدارة المستدامة لسلسلة التوريد في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تستخدمها العديد من المؤسسات الكبيرة في المنطقة لضمان ممارسات تجارية مسؤولة بين مورديها. ويمكن أن يضع تبني شهادة إيكوفاديز الشركات في طريق النجاح، ويعزز سمعتها في السوق، ويجذب المستهلكين المهتمين بالبيئة مع تجنب الدعاية السلبية والمسائل القانونية المتعلقة بمخاوف الاستدامة. يتوافق هذا المشروع المحتمل مع التزامنا بالاستدامة والممارسات التجارية المسؤولة

### مواءمة السياسات والإجراءات لعام ٢٠٢٤

مع انتقالنا إلى عام ٢٠٢٤، نقوم بمراجعة وتحديث جميع السياسات والإجراءات بنشاط عبر شركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة لتتماشى مع هيكل المصفوفة الجديد الذي سيتم تنفيذه في عام ٢٠٢٣. ويعكس هذا الجهد الاستراتيجي التزامنا بتعزيز الكفاءة والتعاون والاستجابة للتطورات. ديناميات السوق، وهدفنا هو ضمان بقاء إطار الحوكمة لدينا قوياً وقابلاً للتكيف، مما يعزز ثقافة الشفافية والمساءلة

### اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠٢٤

وفي العام المقبل، سنكثف جهودنا للتواصل مع أصحاب المصلحة وتوفير التدريب المستمر لفرقنا المالية والمحاسبية. ونحن ندرك أن إبقاء فرقنا على علم جيد واستعدادها أمر ضروري للتنفيذ الناجح لهذه المعايير. بالإضافة إلى ذلك، سنستمر في تقييم وتحسين أنظمتنا وعملياتنا المحاسبية، وإجراء أي تحديثات ضرورية لضمان توافيقها مع المتطلبات الجديدة

وسيزل التواصل الشفاف مع أصحاب المصلحة أولوية، وسنحتفظ بقنوات مفتوحة لمعالجة أي استفسارات أو مخاوف. وسيتم اتباع الجدول الزمني الخاص بنا لعملية الاعتماد بدقة، مع التركيز على الامتثال للجدول الزمني والمتطلبات التنظيمية

وستستمر تمارين الاختبار والمحاكاة في عام ٢٠٢٤ لمواصلة تقييم الآثار العملية للمعايير الجديدة وضبط نهجنا. وسنحافظ أيضاً على التزامنا بالتوثيق الشامل، والحفاظ على سجلات القرارات والتحديات والحلول طوال عملية الاعتماد. وطلب المشورة المهنية الخبراء في مجال المحاسبة وتنفيذ المعايير، مما يضمن الانتقال السلس إلى المعيار رقم "١" المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم "٣" المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

### مبادرة زراعة الأشجار المحلية

مستوحاة من حملة "من أجل إماراتنا نزرع"، نخطط لدعم مبادرة زراعة الأشجار في مجتمعاتنا في عام ٢٠٢٤. وبمساعدة قسم تنسيق الحدائق في سيرفيو، نهدف إلى جعل مجتمعاتنا أكثر خضرة واستدامة

وتعتبر الأشجار المحلية ضرورية للحفاظ على النظام البيئي المحلي. فهي تتطلب صيانة أقل، وتدعم الحياة البرية، وتعزز التنوع البيولوجي. ستساهم مبادراتنا لزراعة الأشجار عزل الكربون ومكافحة تغير المناخ



### تنفيذ العمليات الاوراقية (٢٠٢٤)

من خلال تبني الإشراف البيئي والكفاءة التشغيلية، من المقرر أن تنتقل الاتحاد العقارية إلى بيئة خالية من الورق للمجموعة بأكملها في عام ٢٠٢٤. ويهدف هذا التحرك الاستراتيجي نحو رقمنة سير العمل والموافقات والوثائق إلى تقليل استخدام الورق بنسبة ٧٥٪، مما يقلل بشكل كبير من بصمتنا البيئية. والمبادرة ليست مجرد قفزة نحو الاستدامة؛ كما يعد أيضًا بتعزيز الكفاءة وتبسيط العمليات الداخلية

ونحن ملتزمون بتدريب القوى العاملة لدينا للتكيف مع هذا التحول الرقمي، ونهدف إلى تحقيق معدل عالٍ من الكفاءة في العمليات الرقمية بحلول نهاية الربع الثالث. ومن المتوقع أن يؤدي تنفيذ هذه العملية الاوراقية إلى تعزيز الكفاءة التشغيلية بنسبة ٤٠٪ وتقليل النفايات المرتبطة بالورق بنسبة ٦٠٪، مما يساهم بشكل كبير في تحقيق أهداف الاستدامة لدينا. وتعد هذه المبادرة خطوة حاسمة في رحلتنا نحو دمج التكنولوجيا والوعي البيئي، مما يعزز مكانتنا كشركة رائدة في مجال التطوير العقاري المستدام

### تنفيذ آلات التغطية للمناظر الطبيعية المستدامة

كجزء من التزامنا المستمر بممارسات تنسيق الحدائق المستدامة، تستكشف إيداكوم إمكانية تنفيذ آلات التغطية في مجتمعاتنا. وستلعب هذه الآلات دورًا محوريًا، من خلال تحويل النفايات العضوية بكفاءة إلى نشارة يمكن استخدامها لإثراء أسرة الحدائق وتعزيز صحة التربة

ولا تؤدي تغطية التربة إلى تعزيز المظهر الجمالي للمناظر الطبيعية لدينا فحسب، بل توفر أيضًا العديد من الفوائد البيئية. فهي تساعد على الاحتفاظ برطوبة التربة، وجمع نمو الأعشاب الضارة، وتنظيم درجة حرارة التربة، وتحسين البنية العامة للتربة. ومن خلال إعادة تدوير مواد النفايات العضوية مثل أوراق الشجر والفروع وقصاصات العشب، فإننا نساهم في تقليل نفايات مدافن النفايات وتقليل بصمتنا البيئية

وتتوافق مبادرتنا مع التزامنا بالاستدامة والإدارة المسؤولة للأراضي. ونحن نهدف إلى إنشاء مساحات خضراء أكثر صحة وحيوية داخل مجتمعاتنا مع إظهار التزامنا بممارسات تنسيق الحدائق الصديقة للبيئة

### توسيع جهود الاستدامة عبر فئات الأصول

في العام المقبل ٢٠٢٤، من المقرر أن تشرع إيداكوم في مبادرة جديدة للاستدامة تؤكد تفانيها في الإشراف البيئي. وتم تصميم هذه المبادرة لمعالجة الأصول القديمة وتوسيع نطاق إنجازات الاستدامة الناجحة عبر فئات الأصول المتنوعة تحت إدارة إيداكوم

واستنادًا إلى سجل الشركة في تقديم الآلات والمعدات المتطورة بالتعاون مع مقدمي الخدمات في مجال التدبير المنزلي والمناظر الطبيعية، تهدف مبادرة التوسع هذه إلى تقليل التأثير البيئي عبر مجموعة واسعة من الأصول. ومن خلال متابعة أهداف الاستدامة هذه بنشاط، تواصل إيداكوم إظهار التزامها بالمسؤولية البيئية ورفاهية المجتمعات التي تخدمها

### العمل مع إنفيروسيرف

الشركة الرائدة في مجال الخدمات البيئية وإدارة Enviroserve، في عام ٢٠٢٤، تتطلع شركة سيرفيو للعمل مع إنفيروسيرف النفايات، مع التركيز على تعزيز ممارسات الاستدامة البيئية لدينا. وتُنظر في البداية في الإدارة المستدامة لغازات التبريد، والتي تعد جزءًا لا يتجزأ من عملياتنا. وهدفنا هو تحقيق خفض في البصمة الكربونية لغازات Rg ٢٢R٤١٠A، مثل آر ٢٢ و آر ٤١٠ التبريد بحلول نهاية العام

وفي الماضي، تضمنت عملياتنا استخدامًا كبيرًا لغازات التبريد هذه. ومن خلال هذه المبادرة الجديدة، نهدف إلى تحسين عمليات إعادة التدوير والاسترداد لدينا. ولن يساعد هذا الجهد في تقليل حجم الغازات المستخدمة فحسب، بل سيساعد أيضًا في تقليل التسربات والانبعاثات المحتملة، مما يساهم في تقليل تأثيرنا البيئي. علاوة على ذلك، نحن ملتزمون بتدريب أعضاء فريقنا على أحدث الممارسات المستدامة، مما يضمن أن المسؤولية البيئية هي قيمة أساسية في عملياتنا اليومية

### نقل المكتب الاستراتيجي لتعزيز الاستدامة

تنتقل جامكو إلى مكتب جديد ذو موقع مركزي يتماشى مع مهمتنا لتقليل استهلاك الموارد والنفقات. وسيعمل موقع المكتب الجديد على تسهيل تقليل استخدام الوقود للتنقلات، مما يساهم في تقليل البصمة الكربونية للعمليات. ومن أجل تعزيز أجندة الاستدامة لدينا، سيتم تجهيز المبنى بألواح شمسية وأنظمة تقنية ذكية، مما يضمن كفاءة الطاقة والالتزام بأهدافنا البيئية. تؤكد هذه المبادرة التزامنا بدمج الممارسات المستدامة في نسيج عملياتنا اليومية وتقليل التأثير البيئي الشامل.

### (FSC) الحصول على شهادة مجلس رعاية الغابات

وتعكس (FSC) في عام ٢٠٢٤، تنطلق ذي فيت أوت في رحلة مهمة من خلال الحصول على شهادة مجلس رعاية الغابات هذه المبادرة التزامنا القوي بالمصادر المسؤولة والإشراف البيئي. وشهادة مجلس رعاية الغابات معترف بها عالمياً للإدارة المسؤولة للغابات، مما يضمن الحصول على مصادر مستدامة للأخشاب. ويتوافق سعينا للحصول على هذه الشهادة تماماً مع أهداف الاستدامة لدينا، مع التركيز على إنتاج الأخشاب الأخلاقي والحفاظ على البيئة.

ويعد السعي للحصول على شهادة مجلس رعاية الغابات في عام ٢٠٢٤ بمثابة علامة فارقة بالنسبة لـ ذي فيت أوت، مما يؤكد من جديد ريادتنا في الاستدامة ومسؤوليتنا تجاه الأجيال القادمة.

## - 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, P.O. Box 24649, Dubai, UAE

# إمسح الرمز



نبذة عن الاتحاد العقارية



نبذة عن تكايا





الاتحاد العقارية  
Union Properties

# تقرير الحوكمة ٢٠٢٣



## 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 الدولة

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

### بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال نظام حوكمة الشركات خلال عام ٢٠٢٣، وكيفية تطبيقها

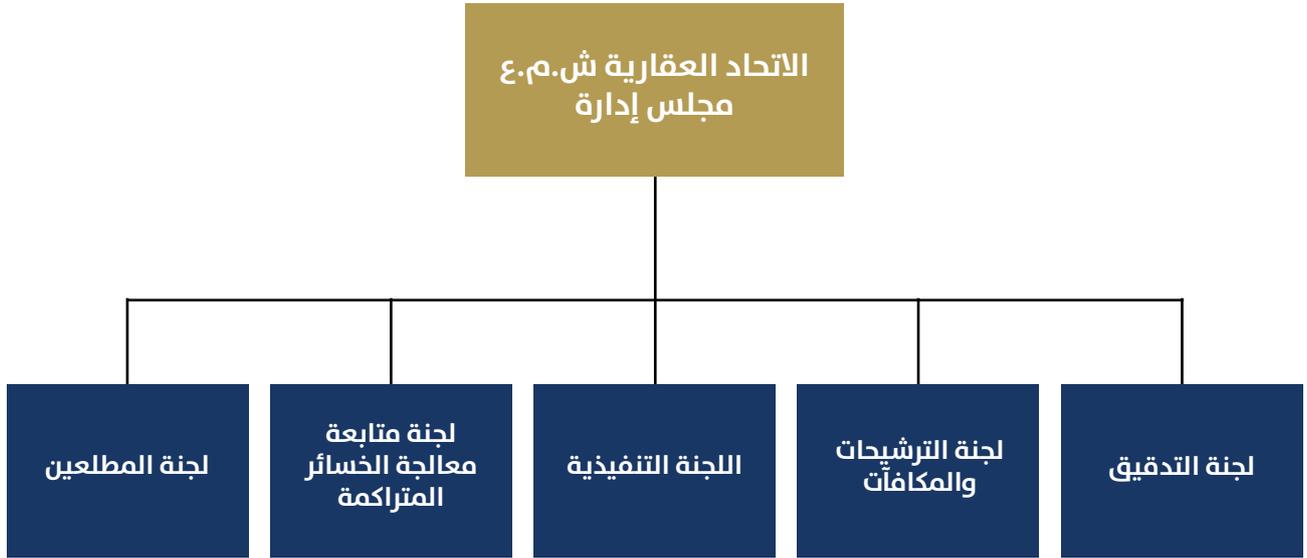
تلتزم شركة "الاتحاد العقارية (ش.م.ع)" بتطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية، مدفوعة بمجموعة متكاملة من القيم الجوهرية التي تجمع بين الأخلاقيات المهنية والنزاهة المؤسسية وأفضل الممارسات الدولية في مجال الإمتثال، وتتمثل القيم المؤسسية التي يستند إليها إطار عمل الشركة في الشفافية والنزاهة والإفصاح والمساءلة والتي تمثل مجملها 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 "وسوق دبي المالي" والأحكام الواردة ضمن القانون الإتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في شأن الشركات التجارية في تحديد إتجاهات ومتطلبات شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع

وتلتزم "الاتحاد العقارية" بتطبيق " قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٣/ر.م) لسنة ٢٠٢٠م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والنظام الأساسي للشركات وتعديلاته و القانون الإتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في شأن الشركات التجارية 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 هيكلية واحدة



### مجلس الإدارة (المادة ٦ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠) وتعديلاته

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة و يحدد النظام الأساسي الخاص بشركة الاتحاد العقارية المسائل المتعلقة بتعيين مجلس الإدارة (المجلس) والأدوار المنوطة به ومسؤولياته. ومدة العضوية فيه وقد روعي ان يكون الرئيس واغلبية أعضاء مجلس الادارة من المتمتعين بجنسية الدولة في عضوية المجلس، 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 بتطبيق أحقت مجلس الإدارة في انتخابه من بين أعضائه عضواً منتدباً للإدارة، ويحدد المجلس اختصاصاته ومكافاته ولا يجوز للعضو المنتدب أن يكون رئيساً تنفيذياً أو مديراً عاماً لشركة أخرى

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

يتمتع المجلس بصلاحيات تشكيل لجان المجلس وتفويض الصلاحيات إلى هذه اللجان حسب ما يراه ضرورياً أو مناسباً. كما يقوم المجلس بتفويض مهام معينة إلى تلك اللجان ولا يعني 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 و لا يعني هذا إعفاء مجلس الإدارة من المسؤولية عن الأنشطة والمهام والصلاحيات التي قام بتفويضها لهذه اللجنة و على 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 وان 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 بمدققي 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 و تعقد اللجنة اجتماعها مرة واحدة على الأقل في العام او كلما دعت الحاجة وتكون مهامها ان تساعد المجلس على الاضطلاع بمسؤولياته في ما يتعلق بمؤهلات وأجور وتعيين وإحلال موظفي الإدارة العليا. كما تشرف اللجنة على عملية الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ووضع السياسة الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة وتهدف اللجنة إلى مراعاة التنوع بين الجنسين ضمن التشكيل وتشجيع المرأة من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية، وموافاة الهيئة بنسخة من هذه السياسة وبأية تعديلات تطرأ عليها. وإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والجوائز والبروتاب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها، ومراجعتها بشكل سنوي، وعلى اللجنة أن تتحقق من أن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا معقولة وتناسب وأداء الشركة في الأجل الطويل. وكذلك مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شؤون التغييرات التي يمكن إجرائها مع ضمان وجود خطة مناسبة ومحدثة لتتابع السلطة لكبار التنفيذيين بالشركة ولرؤساء لجان مجلس الإدارة فيما يتمشى 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 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والنظام الأساسي للشركة وتعديلاته من وقت إلى آخر. وكذلك تعمل بشكل مستمر على مراقبة استقلالية أعضاء المجلس المستقلين

### اللجنة التنفيذية (المادة 01 من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠) وتعديلاته

يشكل مجلس الإدارة لجنة تسمى باللجنة التنفيذية وتكون مهامها ان تساعد المجلس على ان تتولى اللجنة التنفيذية المهام التالية

٣#

تنفيذ إدارة المخاطر  
الإطار المعتمد من قبل  
لجنة المراقبة

٢#

تطوير وتنفيذ  
استراتيجية الشركة المعتمدة من  
قبل لجنة المراقبة

1#

الإدارة اليومية للشركة

على ان يكون عضو اللجنة التنفيذية مسؤولاً ومسؤولية تامة عن مهامه حتى إذا فوض بعض صلاحياته إلى لجان أو أفراد أو إلى الغير ويشكل غالبية أعضاء اللجنة التنفيذية نصاباً قانونياً للاجتماع ولا يجوز تمثيل عضو اللجنة عن طريق الوكالة في الاجتماعات بواسطة أي عضو آخر من أعضاء اللجنة التنفيذية، ويجوز لغير أعضاء مجلس الإدارة حضور الاجتماعات بتصريح من رئيس اللجنة التنفيذية وتصدر قرارات اللجنة التنفيذية بغالبية الأصوات الحاضرة وفي حالة التساوي يكون للرئيس صوت فرجح وتوثق اجتماعات اللجنة التنفيذية بمحاضر تشمل على تفاصيل الاجتماع وعلى وجه الخصوص أسماء الحضور، ومداواتهم، ونتائج التصويت، والتوصيات، وأي تحفظات إن وجدت، وتوقع هذه المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين

### لجنة المطلعين "لجنة الإشراف ومتابعة تداولات المطلعين المادة ٣٣ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠

قام مجلس إدارة الشركة بإصدار قواعد مكتوبة بخصوص تعاملات أعضاء مجلس إدارة الشركة وموظفيها في الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة ، وقد قام بتشكيل لجنة خاصة لجنة الإشراف ومتابعة تداولات المطلعين على ان تقوم بإدارة ومتابعة و الاشراف والمتابعة على تعاملات الأشخاص المطلعين وملكياتهم والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم

وتم إعداد سجل خاص ومتكامل لجميع الاشخاص المطلعين بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم أشخاص مطلعين بصورة مؤقتة والذين يحق أو يتوافر لهم الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة قبل نشرها، كما يتضمن السجل الإفصاحات المسبقة واللاحقة الخاصة بالمطلعين مع الالتزام بإخطار الهيئة والسوق بقائمة محدثة بأسماء المطلعين في بداية كل سنة مالية وأية تعديلات تطرأ عليها خلال السنة المالية

### لجنة متابعة معالجة الخسائر المتراكمة (المادة ٣ من القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠

قام مجلس الإدارة بمناقشة نسبة الخسائر المتراكمة التي سجلتها الشركة والتي تضمنتها بياناتها المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٣ حيث بلغت نسبة الخسائر المتراكمة إلى رأس المال (٤٩,٠٨٪) وحيث ان المادة (0) من قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة



رقم (٣٢/ر.م) لسنة ٢٠١٩ بشأن الإجراءات الخاصة بالشركات المدرج أسهمها في السوق والبالغ خسائرها المتراكمة نسبة ٢٠٪ فأكثر من رأسمالها تفيد بأن تلتزم الشركة المساهمة العامة المحلية التي بلغت خسائرها المتراكمة نسبة ٥٠٪ فأكثر بالإفصاح لكل من الهيئة والسوق عن خطة لمعالجة الخسائر المتراكمة وفقاً للنموذج المعد لذلك من قبل الهيئة على أن تتضمن بشكل خاص تحليل تفصيلي للخسائر المتراكمة، ومقدارها، ونسبتها إلى رأس المال، وأسبابها، وإجراءات معالجتها، والجدول الزمني لذلك، ومراعاة أي تحفظات أو ملاحظات وردت بتقرير مدقق الحسابات الخارجي للشركة

على أن تعتمد الخطة من جهة ذات خبرة فنية ومالية توافق عليها الهيئة خلال فترة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ الإفصاح عن البيانات المالية المرحلية أو السنوية. ويلتزم مجلس إدارة الشركة بتشكيل لجنة تسمى (لجنة متابعة تنفيذ خطة معالجة الخسائر المتراكمة) لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة من بينهم أحد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين والجهة ذات الخبرة التي وافقت عليها الهيئة. على أن تتولى اللجنة متابعة تنفيذ الخطة، ورفع تقرير دوري إلى مجلس إدارة الشركة عن تطور تنفيذ الخطة ونتائج التنفيذ وفقاً للجدول الزمني

وعليه قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة متابعة تنفيذ خطة معالجة الخسائر وإعداد الخطة التي قامت اللجنة بدورها بمتابعة تنفيذ خطة معالجة الخسائر وتم رفع التقارير الخاصة بتطورات تنفيذ الخطة إلى مجلس الإدارة وكذلك تزويد هيئة الأوراق المالية والسلع بها بشكل دوري



### بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام ٢٠٢٣ وفقاً للجدول التالي

م.	التفاصيل	المنصب / صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء
١.	محمد فردان علي الفردان	رئيس مجلس الإدارة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-
٢.	عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب	عضو مجلس الإدارة و العضو المنتدب	٤٤,٧٩٩,٩٤٢	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٢٩٩,٩٤٢
٣.	سيف عبدالعزيز يعقوب يوسف السركال	عضو مجلس الإدارة	١٩,٦٦٠	-	-
٤.	درويش عبدالله درويش احمد الكتبي	عضو مجلس الإدارة	٣,٠٠٠	-	-

## تشكيل مجلس الإدارة

يتشكل مجلس ادارة الشركة الحالي من سبعة اعضاء، من بينهم ستة اعضاء مستقلين غير تنفيذيين وعضو واحد تنفيذي وعنصر نسائي من اجل الامتثال الى قرار رئيس هيئة الاوراق المالية والسلع رقم ٢٠٢٠/٦ على ضرورة ترشيح العنصر النسائي في مجلس الادارة كما هو واضح في البيانات ادناه التي توضح تشكيل مجلس ادارة الشركة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١

### السيد / محمد فردان علي الفردان

رئيس مجلس لادارة



تم انتخاب السيد / محمد الفردان كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٣. ومن ثم قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في ٢٨ ابريل ٢٠٢٣ بتعيين السيد محمد الفردان رئيس مجلس 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 وشرق الأوسط. وقد ساهم السيد / الفردان في وضع الخطط الاستراتيجية، وتعزيز الأهداف ، وتطوير الأفكار التي ساهمت في تحقيق نمو وتوسيع في مجال الأعمال والصناعات العقارية. السيد / الفردان حاصل على بكالوريوس إدارة اعمال من جامعة عجمان للعلوم والتكنولوجيا وقد شغل مناصب متعددة ومنها

- ◀ مدير عام شركة عقارات الفردان
- ◀ 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 للإستثمار ليمتد





## السيد / عبدالوهاب الحاببي

نائب رئيس مجلس الادارة

تم انتخابه كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٣. ومن ثم قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في ٢٨ ابريل ٢٠٢٣ بتعيين السيد عبد الوهاب الحبابي نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / عبدالوهاب الحبابي 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 الحبابي مناصب مختلفة مثل عضو مجلس الإدارة في بنك ابوظبي الاسلامي و عضو مجلس ادارة مصالح الاستثمارية و ايضا مدير في Houlihan Lokey MEA Limited و عضو مجلس الادارة في TPL Properties limited و عضو مجلس ادارة 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 خانصاحب

عضو مجلس الادارة والعضو  
المنتدب شركة الاتحاد العقارية  
ش.م.ع.  
مدير شركة خانصاحب للاستثمار  
عضو مجلس إدارة بنك الشارقة



تم انتخاب السيد عامر عبد العزيز حسين خانصاحب كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٣. ومن ثم قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في ٥ يونيو ٢٠٢٣ بتعيين السيد عامر عبد العزيز حسين خانصاحب كعضو منتدب للشركة و منحه الصلاحيات اللازمة لادارة الشركة

المهندس عامر خانصاحب شخصية قيادية برؤية طموحة وبمسيرة مهنية حافلة بالتميز. ويتولى خانصاحب منصب عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة "الاتحاد العقارية" (ش.م.ع.)، إحدى أكبر شركات التطوير العقاري الرائدة التي تُعرف بجودة وتميز مشاريعها في دولة الإمارات. ويقود المهندس خانصاحب العمليات التشغيلية في "الاتحاد العقارية" والشركات والمجمعات التابعة لها، بما في ذلك "موتور سيتي"، و"دبي أوتودروم"، و"سرفيو"، و"إيداكوم"، و"ذا فيت أوت"، و"جمامكو"، و"أب تاون مردف"

ويشغل خانصاحب أيضاً منصب مدير شركة "خانصاحب للاستثمار" منذ عام ٢٠١٢، وهي واحدة من أقدم الشركات العائلية التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتمكنت الشركة في ظل إدارته من ترسيخ مكانتها في السوق، ونجحت في تنفيذ استراتيجياتها التوسعية وتعزيز التميز في أعمالها

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 محلاً 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 و ٢٠١٩

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



## السيد / درويش عبدالله درويش احمد الكتبي

عضو مجلس الادارة



تم انتخاب السيد درويش عبدالله درويش احمد الكتبي كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ ابريل 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 حالياً المناصب التالية

- ◀ عضو مجلس إدارة درويش سايرتيك الهند الخاصة المحدودة
- ◀ مدير الاستثمار والمحافظ لدى درويش بن أحمد وأولاده

## السيد/ سيف السركال

عضو مجلس الادارة



تم انتخاب السيد سيف السركال كعضو مجلس ادارة 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 الى 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 يتأسر 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 أيضاً



## السيدة/ عفاف القنطار

عضو مجلس الادارة

تم انتخاب السيدة/ عفاف القنطار كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٣

حاصلة السيدة عفاف القنطار على درجة البكالوريوس في ادارة الاعمال، السيدة عفاف هي خبيرة موارد بشرية ذات خبرة عالية ، وقد كان لها تأثير كبير كرئيسة للموارد البشرية في مجموعة درويش بن أحمد وأولاده. لقد أظهرت مهارات قيادية استثنائية أثناء إدارتها لوظيفة الموارد البشرية والعلاقات العامة والإدارة لقوة عاملة واسعة ومتنوعة تضم أكثر من 70٠٠ موظف عبر مواقع متعددة في الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان. لديها أكثر من ١٠ سنوات من الخبرة في إدارة المبيعات والعمليات وإدارة سلسلة التوريد وتطوير الأعمال. يتضمن سجلها الرائع دفع نمو الإيرادات وزيادة الكفاءة التشغيلية وتوسيع نطاق المنتجات لدخول أسواق جديدة. وهي ماهرة في إدارة البيع الحصري في سوق الإمارات العربية المتحدة ، بالإضافة إلى التعامل مع أقسام المبيعات لمختلف المعدات MAN لشاحنات وحافلات المتعلقة بالبناء وحقل النفط والغاز وتوليد الطاقة والبحرية ومناولة المواد / صناعة الخدمات اللوجستية



## السيد/ عبدالرحمن شرف

عضو مجلس الادارة



تم تعيين السيد عبدالرحمن شرف كعضو مجلس ادارة لشركة الاتحاد العقارية بقرار مجلس الادارة المتخذ بالتمرير بتاريخ ٢ اغسطس ٢٠٢٣ ليكمل ولاية العضو المستقيل

يتمتع السيد عبدالرحمن شرف بخبرة عملية تزيد عن ١٥ عاماً في قطاع أسواق رأس المال 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

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

### يشغل السيد/ عبد الرحمن شرف حالياً منصب مستشار مكافحة غسل الأموال في وزارة الاقتصاد

حصل عبد الرحمن شرف على درجة البكالوريوس في المحاسبة من كلية 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 ٢٠٢٣) في حالة عدم تمثيل يرجى ذكر أنه لا يوجد تمثيل

خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٣ تم انتخاب السيدة عفاف القنطار كعضو في مجلس إدارة الشركة

**بيان بالمكافآت والبدلات والأتعاب التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة -  
مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام ٢٠٢٢.**

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	٢٠٠,٠٠٠ درهم
فراس عبدالكريم إسماعيل حسن الرمحي	٢٠٠,٠٠٠ درهم
درويش عبدالله درويش احمد الكتبي	٢٠٠,٠٠٠ درهم
سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	٢٠٠,٠٠٠ درهم
عبير بن حيدر	٢٠٠,٠٠٠ درهم
<b>الإجمالي</b>	<b>١,٤٠٠,٠٠٠ درهم</b>

**مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام ٢٠٢٣ والتي سيتم عرضها  
في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمصادقة عليها**

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

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	٢٠٠,٠٠٠ درهم
درويش عبدالله درويش احمد الكتبي	٢٠٠,٠٠٠ درهم
سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	٢٠٠,٠٠٠ درهم
عفاف القنطار	٢٠٠,٠٠٠ درهم
عبدالرحمن شرف	٢٠٠,٠٠٠ درهم
<b>الإجمالي</b>	<b>١,٤٠٠,٠٠٠ درهم</b>

بيان بتفاصيل بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية للعام ٢٠٢٣ وفقاً للجدول التالي

لا يوجد

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

لا يوجد

عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عقدت خلال السنة المالية ٢٠٢٣ 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.	١٠ امارس ٢٠٢٣	٦ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي <ul style="list-style-type: none"> <li>• محمد الفردان</li> <li>• عامر خانصاحب</li> <li>• درويش الكتيبي</li> <li>• فراس الرمحي</li> <li>• سيف السركال</li> <li>• عبير بن حيدر</li> </ul>	لا يوجد	عبد الوهاب الحلبي
٢.	٢٨ ابريل ٢٠٢٣	٧ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي <ul style="list-style-type: none"> <li>• محمد الفردان</li> <li>• عبد الوهاب الحلبي</li> <li>• عامر خانصاحب</li> <li>• درويش الكتيبي</li> <li>• فراس الرمحي</li> <li>• سيف السركال</li> <li>• عفاف القنطار</li> </ul>	لا يوجد	لا يوجد
٣.	٠٥ يونيو ٢٠٢٣	٧ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي <ul style="list-style-type: none"> <li>• محمد الفردان</li> <li>• عبد الوهاب الحلبي</li> <li>• عامر خانصاحب</li> <li>• درويش الكتيبي</li> <li>• فراس الرمحي،</li> <li>• سيف السركال</li> <li>• عفاف القنطار</li> </ul>	لا يوجد	لا يوجد
٤.	٢٦ يوليو ٢٠٢٣	٦ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي : ( نظراً لاستقالة عضو مجلس الادارة فراس الرمحي <ul style="list-style-type: none"> <li>• محمد الفردان</li> <li>• عبد الوهاب الحلبي</li> <li>• عامر خانصاحب</li> <li>• درويش الكتيبي</li> <li>• سيف السركال</li> <li>• عفاف القنطار</li> </ul>	لا يوجد	لا يوجد

لا يوجد	لا يوجد	<b>٧ أعضاء من أجمالي ٧ كما يلي</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• محمد الفردان</li> <li>• عبد الوهاب الحلبي</li> <li>• عامر خانصاحب</li> <li>• درويش الكتبي</li> <li>• سيف السركال</li> <li>• عفاف القنطار</li> <li>• عبدالرحمن شرف</li> </ul>	١ نوفمبر ٢٠٢٣	0.
---------	---------	--	---------------	----

عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية ٢٠٢٣ مع بيان تواريخ انعقادها

قام مجلس الإدارة باتخاذ اربعة قرارات بالتمرير بتاريخ

١. ٩ مايو ٢٠٢٣
٢. ٢ أغسطس ٢٠٢٣
٣. ٢٤ أغسطس ٢٠٢٣
٤. ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣



## لجان مجلس الإدارة

### لجنة التدقيق

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

يقر السيد عبدالرحمن شرف ، رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها

أسماء أعضاء لجنة التدقيق، وبيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها

من تاريخ ٢٨ ابريل ٢٠٢٣

١. السيد/ فراس الرمحي (رئيس اللجنة)
٢. السيد / عبد الوهاب الحلبي (عضو)
٣. السيد / درويش الكتبي (عضو)

اتخذ السادة أعضاء مجلس الإدارة قرارات بالتمرير في تاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٣

لإعادة تشكيل لجنة التدقيق حيث تم اعادة تشكيل اللجنة من السادة الأعضاء التالية أسمائهم:

من تاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٣

١. السيد/ عبدالرحمن شرف (رئيس اللجنة)
٢. السيد / عبد الوهاب الحلبي (عضو)
٣. السيد / درويش الكتبي (عضو)

عدد الاجتماعات التي عقدها لجنة التدقيق خلال عام ٢٠٢٣ وتواريخها لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأي أمور أخرى، وبيان عدد مرات الحضور الشخصي للأعضاء في الاجتماعات المنعقدة

م.	السيد/ عبد الوهاب الحلبي	السيد/ درويش الكتبي	السيد/ فراس الرمحي	السيد/ عبدالرحمن شرف
١.	حضر	حضر	حضر	
٢.	حضر	حضر	حضر	
٣.	حضر	حضر	حضر	
٤.	حضر	حضر		
٥.	حضر	حضر		حضر
٦.	حضر	حضر		حضر

## اختصاصات ومهام لجنة التدقيق:

١. مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة
  ٢. مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها ( السنوية و نصف السنوية وربع السنوية) وأنظمة الرقابة الخاصة بها، ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة، وعليها التركيز بشكل خاص على ما يلي
- أي تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية
  - إبراز النواحي الخاطئة لتقدير الإدارة
  - التأكد من تحديث الشركة بشكل سنوي لسياساتها وإجراءاتها وأنظمة الرقابة بها
  - التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق
  - افتراض استمرارية عمل الشركة
  - التقيد بالمعايير المحاسبية التي تفررها الهيئة
  - التقيد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية



١. التنسيق مع مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية العليا والمدير المالي أو المدير القائم بنفس المهام في الشركة في سبيل أداء مهامها.
٢. النظر في أي بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إبرادها في تلك التقارير والحسابات، وعليها إيلاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها المدير المالي للشركة أو المدير القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدقق الحسابات
٣. رفع توصية لمجلس الادارة بشأن اختيار أو استقالة أو عزل مدقق الحسابات وفي حالة عدم موافقة مجلس الإدارة على توصيات لجنة التدقيق بهذا الشأن، فعلى مجلس الإدارة أن يضمن في تقرير الحوكمة بيانات يشرح توصيات لجنة التدقيق والأسباب التي دعت مجلس الإدارة لعدم الأخذ بها
٤. وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات، ورفع تقرير لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترمي أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.
٥. التأكد من إستيفاء مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين واللائحة والقرارات المعمول بها والنظام الاساسي للشركة ومتابعة ومراقبة استقلاليتها.
٦. الاجتماع بمدقق الحسابات للشركة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقا لمعايير التدقيق المعتمدة.
٧. اعتماد أي أعمال إضافية يقوم بها مدقق الحسابات الخارجي لصالح الشركة والآتعاب التي يتقاضاها مقابل تلك الأعمال.



١. بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات وخطة عمله ومراسلاته مع الشركة وملاحظاته ومقترحاته وتحفظاته وأي استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية العليا بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة ومتابعة مدى استجابة إدارة الشركة لها وتوفيرها للتسهيلات اللازمة للقيام بعمله
٢. التأكد من رد مجلس الإدارة في الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات.
٣. مراجعة وتقييم أنظمة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر في الشركة.
٤. مناقشة نظام التدقيق الداخلي مع مجلس الإدارة، والتأكد من أدائها لواجبها في إنشاء نظام فعال للرقابة الداخلية.
٥. النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل التدقيق الداخلي التي يكلفها بها مجلس الإدارة أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة مجلس الإدارة.
٦. الاطلاع على تقييم المدقق لإجراءات التدقيق الداخلي والتأكد من وجود التنسيق فيما بين المدقق الداخلي ومدقق الحسابات الخارجي.
٧. التأكد من توفر الموارد اللازمة لوظيفة التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية تلك الإدارة.
٨. دراسة تقارير التدقيق الداخلي ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
٩. وضع الضوابط التي تمكن موظفي الشركة من الإبلاغ عن أي مخالفات محتملة في التقارير المالية أو التدقيق الداخلي أو غيرها من المسائل بشكل سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات.
١٠. مراقبة مدى تقييد الشركة بقواعد السلوك المهني.
١١. مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة قبل إبرامها.
١٢. ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل مجلس الإدارة.
١٣. تقديم التقارير والتوصيات إلى مجلس الإدارة عن المسائل المذكورة أعلاه والواردة في هذه المادة.
١٤. النظر في أي موضوعات أخرى يحددها مجلس الإدارة.

## لجنة الترشيحات والمكافآت

إقرار من رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته. يقر السيد سيف عبد العزيز السركال، رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليتها.

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

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

من تاريخ ٢٨ ابريل ٢٠٢٣

١. السيد/ عفاف القنطار (رئيس اللجنة)
٢. السيد / سيف السركال (عضو)
٣. السيد / درويش الكتبي (عضو)

اتخذ السادة أعضاء مجلس الإدارة قرارات بالتمرير في تاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٣

إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت حيث تم إعادة تشكيل اللجنة من السادة الأعضاء التالية أسمائهم و قامو بانتخاب الرئيس كما يلي

من تاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٣

١. السيد/ سيف السركال (رئيس اللجنة)
٢. السيد / عبد الوهاب الحلبي (عضو)
٣. السيد / درويش الكتبي (عضو)

عدد الاجتماعات التي عقدتها لجنة التدقيق خلال عام ٢٠٢٣ وتواريخها لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأي أمور أخرى، وبيان عدد مرات الحضور الشخصي للأعضاء في الاجتماعات المنعقدة

**بيان اختصاصات ومسؤوليات ومهام لجنة الترشيحات والمكافآت.**

١. وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية تهدف إلى مراعاة التنوع 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 يوما من تاريخ إخطاره، ويصدر مجلس الإدارة قرارا باعتبار العضو مستقلا أو غير مستقل في أول اجتماع يلي رد العضو أو انقضاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة دون رد.
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 الأخير 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
١٢. والموظفين وأسس اختيارهم
١٣. إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة
١٤. تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.

الأعضاء الحاضرين					
م.	السيد / سيف عبدالعزيز السركال	السيدة/ عفاف القنطار	السيد/ درويش الكتبي	السيد فراس الرمحي	السيد / عبدالوهاب الحلبي
١.	حضر		حضر	حضر	
٢.	حضر	حضر	حضر		

لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين-

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

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



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

رئيس قسم المالية: السيد/ روي كويلهو (رئيس اللجنة)  
رئيس قسم الشؤون القانونية: السيد/ فادي سابا (عضو)  
العضو المنتدب: السيد/ عامر خانصاحب (عضو)

قرر السادة أعضاء مجلس الإدارة باجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠٢٣ إعادة تشكيل لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين حيث تم إعادة تشكيل اللجنة من السادة الأعضاء التالية أسمائهم

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

### ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام ٢٠٢٣

قرر السادة أعضاء مجلس الإدارة في اجتماعهم المنعقد في تاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٢ تشكيل لجنة الإشراف والمتابعة على معاملات المتطلعين ، وتم تحديد وظيفتها والموافقة على ميثاق اللجنة وتحديث قائمة المتطلعين وتم تزويد الهيئة وسوق دبي المالي بالقائمة المحدثة وان الشركة ملتزمة بشكل دوري بتزويد السوق المالي بالقائمة المحدثة في حال طرأ أي تعديل وبشكل دوري، وعليه تم تشكيل اللجنة التي قامت على الأعمال التالية :

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

### اللجنة التنفيذية

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



## أسماء أعضاء اللجنة، وبيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها

- السيد / عبد الوهاب الحليبي \_ (رئيس اللجنة )
- السيد/ سيف السركال – (عضو اللجنة)
- السيد / عامر خانصاحب- (عضو اللجنة )
- السيد/ روي كويلهو – (عضو اللجنة)
- السيد فادي سابا – (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
- العمل كمنبر لتمثيل رئيس مجلس الإدارة في الإدارة العامة لأعمال وشؤون الشركة
- اتخاذ القرارات التي تم رفعها إلى المجلس بناءً على مستوى الصلاحيات المفوضة

### الصلاحيات

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



## المسؤوليات: تشمل 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 و تعيين المدراء و منحهم الصلاحيات.
- مراجعة وتعديل وتقديم التوصيات بشأن السياسات التي وجهها المجلس لعرضها على المجلس من خلال اللجنة.

بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام ٢٠٢٣ وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة

الأعضاء الحاضرين						
م.	السيد / عمر خانصاحب	السيد / سيف عبدالعزیز السركال	السيد / رومي كويله	السيد / فادي سابا	السيد / عبد الوهاب الطيبی	
١.	حضر	تغيب	حضر	حضر	حضر	الاجتماع الاول تاريخ: ٢٥ يوليو ٢٠٢٣
٢.	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	الاجتماع الثاني تاريخ: ٤ اكتوبر ٢٠٢٣

بيان مهام واختصاصات مجلس الإدارة التي قام بها أحد أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية خلال عام ٢٠٢٣ بناءً على تفويض من المجلس مع تحديد مدة وصلاحيه التفويض حسب الجدول التالي

م.	اسم الشخص المفوض	صلاحيه التفويض	مدة التفويض
	السيد/ عمر عبدالعزيز حسين خانصاحب	عضو مجلس الادارة و العضو المنتدب ينوب عن الشركة و يمثلها في جميع الأمور المالية و القانونية و التشغيلية و الادارية و هو المفوض بالتوقيع عن الشركة و شركاتها التابعة بموجب الوكالة القانونية الممنوحة له من قبل مجلس إدارة الشركة	تنتهي بتاريخ: ٣٠ مايو ٢٠٢٦

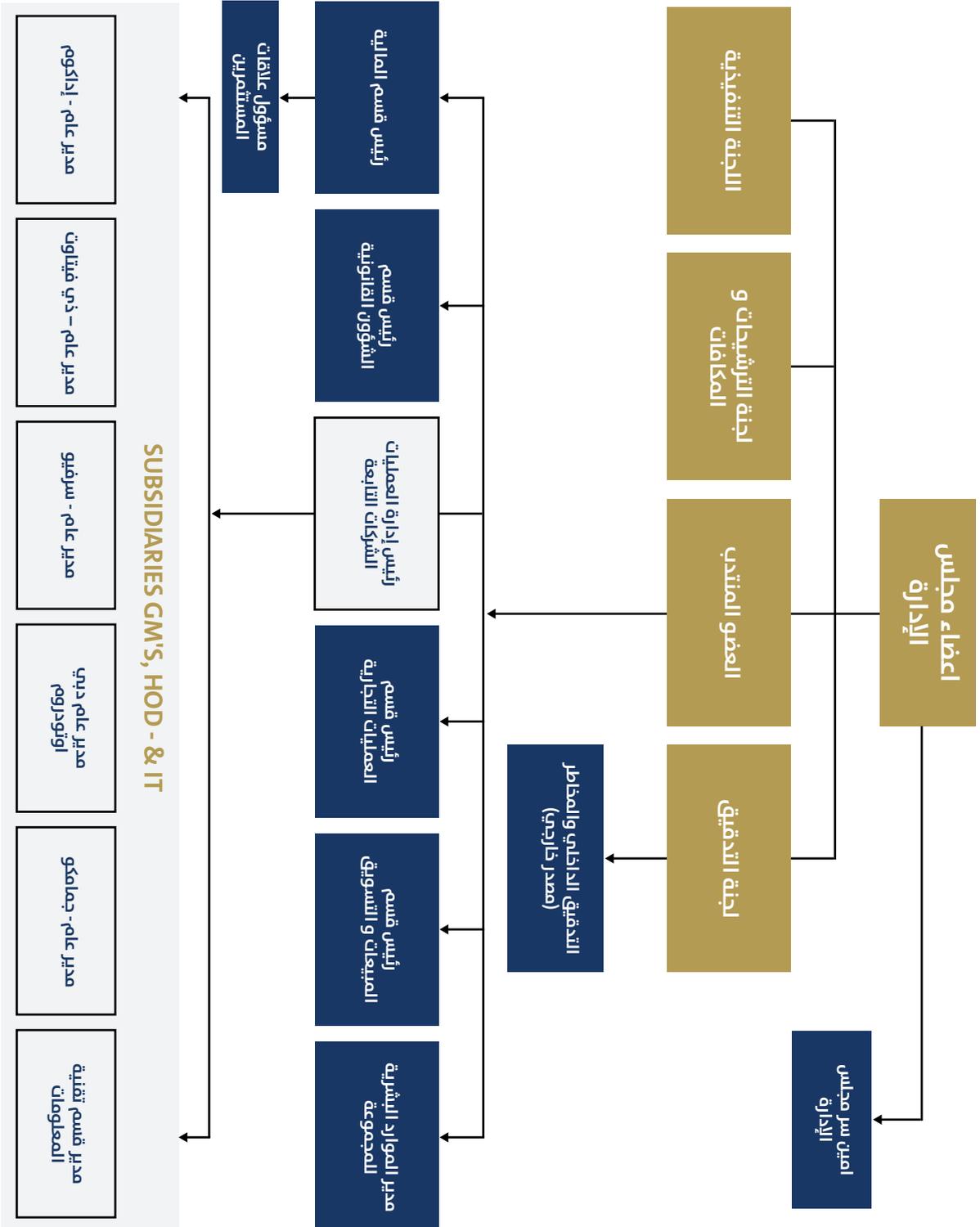
بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) خلال عام ٢٠٢٣ على أن يشمل التالي

لا يوجد



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

التنظيمي للشركة الهيكل



بيان تفصيلي لكبار الموظفين التنفيذيين في الصف الأول والثاني حسب ما ورد في الهيكل التنظيمي للشركة (حسب ٣ - ذ) ووظائفهم وتواريخ تعيينهم مع بيان بمجموع الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم، وذلك حسب الجدول التالي

المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام ٢٠٢٣ (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام ٢٠٢٣ (Bonuses) (درهم)	أي مكافآت أخرى نقدية/عينية للعام ٢٠٢٣ أو تستحق مستقبلاً
١. رئيس إدارة العمليات	١ فبراير ٢٠٢٣	٣٥٩,٣٤٩	-	-
٢. رئيس قسم العمليات التجارية	١٨ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٢١,٢٠٠	-	-
٣. رئيس قسم المالية	٢١ فبراير ٢٠٢٢	٩٧٦,٥٠٠	-	-
٤. رئيس قسم الشؤون القانونية	١٠ فبراير ٢٠٢٢	٩١٢,٩٠٠	-	-
٥. رئيس قسم المبيعات و التسويق	٢ يناير ٢٠٢٣	٩٦١,٩٠١	-	-
٦. مدير قسم تكنولوجيا المعلومات	٧ مارس ٢٠٢٢	٣٦٩,٩٥٠	-	-
٧. مدير قسم الموارد البشرية	١ يوليو ٢٠٢٢	٤٦٠,٧٠٠	-	-
٨. مدير قسم المشتريات	٦ سبتمبر ٢٠٢٠	٥٧٨,٠٠٠	-	-



## مدقق الحسابات الخارجي

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. حيث ان في دولة الإمارات العربية المتحدة، تتم إدارة 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

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 اسامة البكري
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	٢
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	٢
إجمالي قيمة أتعاب التدقيق لعام ٢٠٢٣ (درهم)	٧٤٦,٠٠٠ درهم
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى التي قام بها مدقق حسابات الشركة (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	-
قيمة أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام ٢٠٢٣ (درهم) إن وجدت وفي حال عدم وجود أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	-
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال ٢٠٢٣ (إن وجد) وفي حال عدم وجود خدمات مقدمة من مدقق خارجي آخر يتم ذكر ذلك صراحة	-

بيان يوضح التحفظات التي قام مدقق حسابات الشركة بتضمينها في القوائم المالية المرحلية والسنوية للعام ٢٠٢٣ وفي حال عدم وجود أي تحفظات يجب أن يتم ذكر ذلك صراحة

- لم يكن هناك أي تحفظ من قبل مدققي الحسابات في البيانات المالية المرحلية الموحدة غير المدققة للربع الاول و للربع الثالث و السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
- في البيانات المالية المرحلية المكثفة الموحدة غير المدققة للربع الثاني المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، توصل مدقق الحسابات لدينا إلى استنتاج متحفظ حول الخسارة الناتجة عن استثمار مجموعة الإتحاد العقارية في شركة زميلة، والتي تم الإبلاغ عنها في تلك البيانات المالية بناءً على السجلات المحاسبية للشركة الزميلة.

## نظام الرقابة الداخلية:

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



يقرّ مجلس الإدارة بمسؤوليته تجاه تطبيق ومراجعة وفعالية نظام الرقابة الداخلية من خلال الحفاظ على آلية رقابة داخلية فعالة وقوية وقد ألزم مجلس الإدارة نفسه بتعزيز ونشر أفضل الممارسات في إدارة المخاطر والتطبيق السليم لقواعد الحوكمة والتحقق من إمتثال الشركة وموظفيها للقوانين واللوائح والقرارات التي تستند إليها عملياتها، وكذلك للإجراءات والسياسات الداخلية ومراجعة البيانات المالية التي يتم إرسالها إلى الإدارة العليا للشركة والمستثمرين وجميع المساهمين بشكل عام

### اسم مدير الإدارة ومؤهلاته وتاريخ التعيين

شركة Standard Mentors Auditing and Assurance تم تعيينهم في ٢٠٢٢ و تم تجديد العقد في ٢٠٢٣

### اسم ضابط الامتثال ومؤهلاته وتاريخ التعيين

تقوم الشركة حالياً بإنهاء اجراءات تعيين ضابط الامتثال ذو كفاءة عالية لضمان استمرار العملية الوظيفية على أكمل وجه

كيفية تعامل إدارة الرقابة الداخلية مع أي مشاكل كبيرة بالشركة أو تلك التي تم الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية

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

### تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال عام ٢٠٢٣ وبيان أسبابها، وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً

حسب سجلات الشركة، فقد تم اخطار الشركة مخالفة خلال العام ٢٠٢٣ من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع ، وهي مخالفات عدم الالتزام بالإفصاح عن البيانات المالية المرحلية للربع الأول من العام، وحيث تبين عدم قيام الشركة بالإفصاح عن البيانات المالية المرحلية خلال الفترة القانونية المحددة للربع الاول من العام ٢٠٢٣ عن طريق نظام XBRL

## بيان بالمساهمات النقدية والعينية التي قامت بها الشركة خلال العام ٢٠٢٣ في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة. (في حالة عدم وجود مساهمات فيجب ذكر أن الشركة لم تقم بأي مساهمات

الوجبة؛ لقد كانت بمثابة منصة لتعزيز الروابط بين موظفيها وعملائها ومجتمع الشركة الأوسع. و طوال الشهر الكريم، أتاحت هذه الإفطارات الفرصة لأعضاء الفريق من مختلف المستويات والعملاء وأصحاب المصلحة للالتقاء في بيئة تحثني بالتنوع الثقافي والاحترام المتبادل.

0. في إطار جهد تعاوني مع شرطة دبي، استضافت الشركة فعالية "العودة إلى المدرسة" النابضة بالحياة في أب تاون مردف مول، مما خلق تجربة مليئة بالمرح والتفاعل للمجتمع. اجتمعت العائلات والأطفال في أب تاون مردف مول للاحتفال ببدء العام الدراسي الجديد.

1. تحسينات المناظر الطبيعية حيث ان في عام ٢٠٢٣، وبالتعاون مع فريق تنسيق الحدائق المتخصص في شركة سيرفيو، شرعوا في مهمة لتنشيط المساحات الخضراء في الموتر سيتي. ولم تكن النتائج أقل من رائعة حيث أدخلوا نباتات وأشجارًا جديدة وتخطيطات محسنة، مما خلق جوًا أكثر متعة واسترخاءً للمقيمين لدينا. تتيح هذه التحسينات للمقيمين فرصة التواصل مع الطبيعة والمشاركة في الأنشطة الخارجية والاسترخاء وسط جمال موتور سيتي الهادئ. لا تعمل المناظر الطبيعية المحسنة على تعزيز الرفاهية الاجتماعية فحسب، بل تساهم أيضًا بشكل كبير في الجاذبية الجمالية لمجتمعنا.

1. في فبراير ٢٠٢٣، قامت الشركة بدعم جهود الإغاثة من الزلازل في سوريا وتركيا. تم وضع صناديق التبرعات في مكاتب الشركة في الفترة من ٢٠ إلى ٢٧ فبراير ٢٠٢٣. وساهم الموظفون بالتبرع بالملابس والبطانيات ومستلزمات النظافة وغير ذلك الكثير، حيث قامت الشركة بفرز التبرعات وتوزيعها للتأكد من وصولها إلى المحتاجين، مما يعكس التزامها بالمسؤولية الاجتماعية.

٢. تماشيًا مع التزام الشركة بالمسؤولية الاجتماعية والإشراف البيئي، قامت الشركة و جميع الشركات التابعة بالمشاركة بفعالية في مبادرة تنظيف الشاطئ التي نظمتها بلدية دبي. أُقيم هذا الحدث الجدير بالثناء في Secret Beach في ١٠ مارس ٢٠٢٣، حيث تعاون فريق الشركة المتفاني بحماس من أجل هذه القضية.

٣. تظهرت الشركة التابعة ذي فيتاوت التزامًا قويًا بالاستدامة البيئية، ويتجلى ذلك من خلال اختياراتها الصارمة لانبعاثات المداخل وممارسات مراقبة جودة الهواء. تضمن فترات المراقبة المنتظمة أن يكون لعملياتها تأثير ضئيل على البيئة، مما يعكس تفانيًا لا يتزعزع في الإشراف البيئي. يعد هذا النهج أمرًا بالغ الأهمية للحفاظ على معايير جودة الهواء العالية وتقليل الانبعاثات، وهو حجر الزاوية في استراتيجيتهم البيئية.

٤. احتضانًا لروح شهر رمضان، استضافت الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة سلسلة من فعاليات الإفطار، مما يؤكد التزام الشركة بالمشاركة المجتمعية والاحترام الثقافي. لم تكن هذه التجمعات تتعلق فقط بمشاركة

## معلومات عامة:

بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام ٢٠٢٢

جدول حركة التداول السوقي للسهم

نهاية شهر	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير ٢٠٢٣	٠,٢٩	٠,٢٥٨	٠,٢٧٣
فبراير ٢٠٢٣	٠,٢٧٧	٠,٢٣٦	٠,٢٣٧
مارس ٢٠٢٣	٠,٢٤٠	٠,٢٠٠	٠,٢٣١
أبريل ٢٠٢٣	٠,٢٨٤	٠,٢٢٠	٠,٢٥٩
مايو ٢٠٢٣	٠,٣٠٥	٠,٢٥٨	٠,٢٧٤
يونيو ٢٠٢٣	٠,٣٥٠	٠,٢٦٩	٠,٣٣٥
يوليو ٢٠٢٣	٠,٤٦٨	٠,٣٣٠	٠,٤٠٨
أغسطس ٢٠٢٣	٠,٤٣٣	٠,٣٧٥	٠,٤٠٦
سبتمبر ٢٠٢٣	٠,٤١٦	٠,٣٨٥	٠,٣٨٧
أكتوبر ٢٠٢٣	٠,٤٢٤	٠,٣١٢	٠,٣٣٠
نوفمبر ٢٠٢٣	٠,٣٥٤	٠,٣١٢	٠,٣١٢
ديسمبر ٢٠٢٣	٠,٣١٣	٠,٢٧٢	٠,٢٩٠

بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو الآتي: التالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي

م.	تصنيف المساهم	أفراد	شركات	حكومة	المجموع
١.	محلي	٦٣,٦٩٩٨	١٦,٩٤٣٩	٠,٠٠٧٣	٨٠,٦٥١٠
٢.	عربي	١٢,٨٦٤٢	١,٩٨٩٣	٠,٠٠٠٠	١٤,٨٥٣٥
٣.	أجنبي	٣,٠٦٤٩	١,٤٣٠٥	٠,٠٠٠٠	٤,٤٩٥٤
٤.	المجموع	٧٩,٦٢٨٩	٢٠,٣٦٣٧	٠,٠٠٧٣	٪١٠٠

بيان بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة  
كما في 31/12/2023 حسب الجدول التالي

م.	الاسم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
1.	سالم عبدالله سالم الحوسني	22,000,000	5,1288%

بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31/12/2023 حسب الجدول التالي

م.	الاسم	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
1.	أقل من 0,000	6,102	83,102,098	1,939
2.	من 0,000 إلى أقل من 000,000	3,788	621,424,991	14,487
3.	من 000,000 إلى أقل من 0,000,000	1,094	1,440,790,436	33,089
4.	أكثر من 0,000,000	122	2,144,172,609	49,981

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/ بتول شريده

بيانات التواصل مع مسؤول علاقات المستثمرين ( البريد الإلكتروني - الهاتف - المحمول - الفاكس):  
البريد الإلكتروني : ir@up.ae  
الهاتف: +971-48-666-30

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

بيان بالقرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقد خلال عام 2023 والإجراءات المتخذة بشأنها

النظر في استمرارية الشركة في مباشرة نشاطها او حلها قبل الأجل المحدد لها و وافق السادة المساهمين بالأغلبية على استمرارية الشركة في مباشرة نشاطها

اسم مقرر اجتماعات مجلس الإدارة وتاريخ تعيينه

تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة (رقم 03 /ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة تم تعيين الأستاذة منار ابراهيم أمين سر مجلس الإدارة للشركة خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 10 مارس 2022 و حتى تاريخ 0 يونيو 2023

و من تاريخ 0 يونيو ٢٠٢٣ قام السادة اعضاء مجلس الإدارة بتعيين السيد فادي سابا أمين سر مجلس الإدارة حيث ان السيد فادي سابا مرخص كأمين سر من قبل الجهات الحكومية و يتمتع بخبرة واسعة في مجال امانة السر و لديه خبرة في التعامل مع هيئة الاوراق المالية و السلع و سوق دبي المالي

#### بيان تفصيلي بالأحداث الجوهرية والإفصاحات الهامة التي صادفت الشركة خلال العام ٢٠٢٣

الاتحاد العقارية تعلن عن تحقيق ربحية في عام ٢٠٢٢ بفضل خطة التعافي الاستراتيجية	١٣ مارس ٢٠٢٣
الاتحاد العقارية بصفتها المطور لمنطقة الموتور سيتي قد قامت بتسجيل دعوى عقارية لدى محاكم دبي ضد دبي لاند بسبب عدم قيام دبي لاند بإصدار شهادات عدم ممانعة للشرك	١٣ ابريل ٢٠٢٣
شركة الاتحاد العقارية قد قامت بالتوقيع على اتفاقية التسوية مع كل من السادة خليفة الحمادي و افراد عائلته و اخر	١١ يوليو ٢٠٢٣
اخر التطورات المتعلقة باتفاقية التسوية الموقعة بين الشركة و السيد خليفة الحمادي و افراد عائلته و اخر	٨ اغسطس ٢٠٢٣
الاتحاد العقارية تعلن بدء تنفيذ اتفاقية التسوية الموقعة مع رئيس مجلس الادارة السابق	٤ اكتوبر ٢٠٢٣



#### بيان نسبة التوطين في الشركة بنهاية الأعوام ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣



نسبة التوطين عام ٢٠٢٣



نسبة التوطين عام ٢٠٢٢



نسبة التوطين عام ٢٠٢١

## بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام ٢٠٢٣

### التعاون مع AGMC والمساهمة في COP28 و الشراكة مع AGMC

خلال مؤتمر (COP28). تم دعم هذه المبادرة من خلال تركيب ٢٠ محطة شحن للسيارات الكهربائية في دبي أوتودروم، مدعومة بمشروع الشركة الطاقة الشمسية بقدرة ٢,٨ ميجاوات. وقد قامت هذه المحطات بتلبية احتياجات أسطول التنقل الإلكتروني من سيارات BMW خلال المؤتمر، بما يتماشى مع هدف الشركة المتمثل في تعزيز الممارسات المستدامة

بعد COP28 ، تستمر محطات الشحن هذه في خدمة عملاء BMW AGMC ، مما يضمن الوصول المستمر إلى مرافق الشحن الصديقة للبيئة. وتدل هذه المساهمة الدائمة على الالتزام بالممارسات المستدامة طويلة المدى وتعزيز التنقل الإلكتروني في المنطقة

مما يضمن الوصول المستمر إلى مرافق الشحن الصديقة للبيئة. ، BMW AGMC ٢٨ ، تستمر محطات الشحن هذه في خدمة عملاء COP بعد وتدل هذه المساهمة الدائمة على الالتزام بالممارسات المستدامة طويلة المدى وتعزيز التنقل الإلكتروني في المنطقة مما يضمن الوصول المستمر إلى مرافق الشحن الصديقة ، BMW AGMC ٢٨ ، تستمر محطات الشحن هذه في خدمة عملاء COP بعد للبيئة وتدل هذه المساهمة الدائمة على الالتزام بالممارسات المستدامة طويلة المدى وتعزيز التنقل الإلكتروني في المنطقة

### تخفيض استهلاك الكهرباء والمياه

التزام الشركة التابعة ايداكوم بالاستدامة في نجاحها في خفض استهلاك الكهرباء والمياه حيث ان في عام ٢٠٢٣ وحده، حققت الشركة انخفاضاً ملحوظاً في الانبعاثات بنسبة ٢٩٪، أي ما يعادل ١٤,٧ مليون كيلوغرام. وعلى مدار ثلاث سنوات، أدت شركة ايداكوم جهود بشكل تراكمي إلى انخفاض ملحوظ قدره ٢٣,٧ مليون كيلوجرام من الانبعاثات، مما أدى إلى توفير مالي قدره ١٣,٨ مليون درهم إماراتي

### تقديم فريق الروبوت

المعروفة Leomop، كجزء من مبادرة الاستدامة، قدمت شركة سيرفيو فريقاً من روبوتات التنظيف المتقدمة في مطار أبوظبي. توفر مصمم للمساحات الكبيرة، ويغطي ما يصل Rex، بالتنظيف الصديق للبيئة. ١٠ ساعات من التشغيل، وساعتين من الشحن، وتشغيل صامت LionsBot ثلاثي الأبعاد يصل إلى ٢٠٠ متر. يقدم Lidar إلى ٤٠٠٠ متر مربع في الساعة، ويقلل من استهلاك المياه بنسبة ٤٨٪، ويتميز بنطاق إدارة تطبيقات الهاتف المحمول لما يصل إلى ٨ روبوتات، مما يوفر بيانات في الوقت الفعلي عن الحالة والتنظيف والمزيد. تعمل هذه بمطار أبوظبي، مما يمثل خطوة مهمة في جهود الشركة البيئية مع خطط لمزيد A الروبوتات على تعزيز الكفاءة والاستدامة في المبنى من التوسع في عام ٢٠٢٤

توقيع رئيس لجنة الترشيحات  
والمكافآت

التاريخ: ٣٠ / ٣ / ٢٠٢٤

توقيع رئيس لجنة  
التدقيق

التاريخ: ٣٠ / ٣ / ٢٠٢٤

توقيع رئيس مجلس  
الإدارة

التاريخ: ٣٠ / ٣ / ٢٠٢٤

NOT FOR PUBLICATION, FOR SHAREHOLDERS' USE ONLY



**Union Properties PJSC**

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

**Up**.ae