



الاتحاد العقارية
Union Properties

شركاتنا التابعة



مجتمعاتنا



الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) وشركاتها التابعة

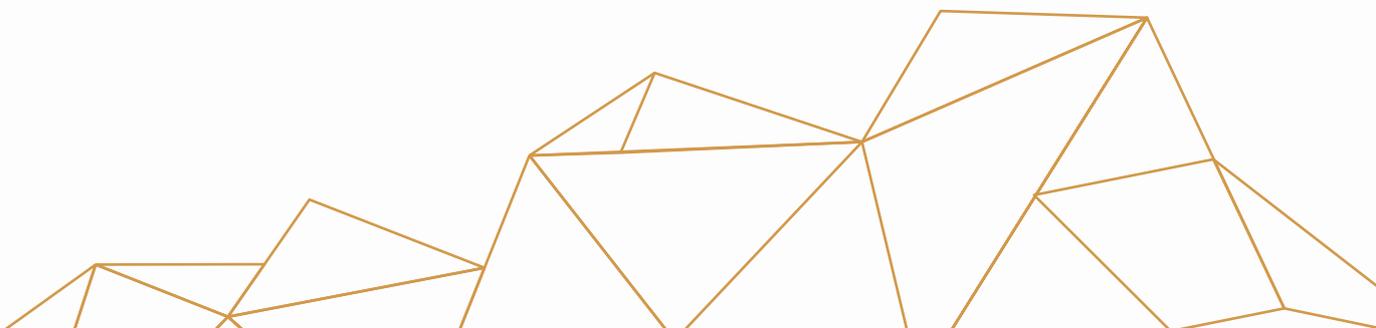
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحات	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
٧٣ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة





تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مرفقاً مع البيانات المالية الموحدة المُدققة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

على حد علمنا، تعرض المعلومات المالية الواردة في التقرير بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الوضع المالي

بلغت إيرادات المجموعة ما قيمته ٧٣٦,٩ مليون درهم إماراتي لسنة ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٥٢٨,٨ مليون درهم إماراتي)، كما بلغت أرباح تقييم الاستثمارات العقارية ما قيمته ٢٧٥,٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٦٦,٣ مليون درهم إماراتي) مما أدى إلى إجمالي أرباح قبل خصم الضرائب بقيمة ٥٠٨,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٠٤,١ مليون درهم إماراتي)، وبلغ إجمالي الدخل الشامل ما قيمته ٤٦٢,٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٩٥,٨ مليون درهم إماراتي).

نظرة عامة عن الأداء المالي

حققت المجموعة أرباحاً تشغيلية بقيمة ٢٤٠,٧ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٦١,٨ مليون درهم إماراتي)، محققةً بذلك نمو سنوي بنسبة ٤٩٪ على مستوى الأرباح التشغيلية. هذا وقد حققت الشركات التابعة للمجموعة أداءً مبهراً هي الأخرى، حيث ارتفعت إيراداتها إلى ما قيمته ٧٣٦,٩ مليون درهم إماراتي، ما يمثل زيادة بنسبة ٣٩٪، مقارنةً بمبلغ ٥٢٨,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤. تحسن أداء الشركة التابعة نتيجة استحواذ القيمة المستحقة لشركة هاوس كيبنج ذ.م.م. وشركة هاوس كيبينج دومينيك ووركيك ذ.م.م. بما في ذلك شركاتها التابعة.

يتبين من ذلك قدرة المجموعة على الاستدامة في تحقيق الأرباح بوتيرة ثابتة لثلاث سنوات مالية متتالية: إذ تحولت المجموعة من صافي خسائر قدرها ٣٠,٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٢ إلى تحقيق أرباح قدرها ٨٣٧,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣، ثم تحقيق أرباح قدرها ٢٧٥,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤، ثم تحقيق صافي أرباح بعد خصم الضريبة قدرها ٤٦٢,٥ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٥.

يبرهن هذا الإنجاز على الأداء المتميز الذي حققته شركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة من نمو مستدام في ظل سوق يشهد العديد من التغيرات الديناميكية، ولا يقتصر أثر هذا النجاح على تعزيز مكانة المجموعة في السوق، بل يمتد ليشمل المجتمع بأسره من خلال الإسهام في التنمية الاقتصادية وتوفير فرص نمو جديدة. ويعكس هذا الأداء التحول الملحوظ الذي تشهده المجموعة مقارنةً بعام ٢٠٢٤ حيث سجلت صافي أرباح بعد خصم الضريبة بقيمة ٤٦٢,٥ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٥، إذ يرجع هذا التحول إلى العديد من العوامل الأساسية، من بينها كفاءة نهج المجموعة في تعزيز مكانتها السوقية وزيادة الملحوظة في الطلب على العقارات.

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

لقد أسهمت عملية إعادة هيكلة الديون، التي انطلقت خلال السنة المالية ٢٠٢٢-٢٠٢٣ وأعيد التفاوض بشأنها في عام ٢٠٢٤، في ارتكاز شركة الاتحاد العقارية على أسس متينة تمكّنها من تحقيق قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمساهميها. بفضل الإدارة الفعّالة للديون، انخفض إجمالي ديون الشركة بشكل ملحوظ من ٥٧٥,٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤ إلى ٢٩٧,٧ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٥، وذلك بعد سداد ٣٦٧,٣ مليون درهم إماراتي من ديون البنوك.

ولم يكن أثر هذه الاستراتيجية منحصراً في تحسين الربحية، بل شمل كذلك تعزيز تحقيق التدفقات النقدية من خلال التخفيض الفعال لتكاليف تمويل المجموعة بمقدار ١,٩ مليون درهم إماراتي من ٣١,٧ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤ إلى ٢٩,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٥.

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

وأولت المجموعة اهتماماً خاصاً بما يلي:

- النمو - دفع عجلة النمو لرفع الكفاءة وتعزيز المكنة التنافسية وزيادة العائد للمساهمين
- الأداء المالي - تحسين الأداء المالي لوحدة الأعمال لتصبح في صدارة التطورات التي يشهدها القطاع
- ترشيد التكلفة - خفض التكلفة ورفع الكفاءة التشغيلية
- تحصيل الذمم المدينة المستحقة - دفع الجهود الخاصة بتحصيل الذمم المدينة المستحقة.

سعيًا لضمان استمرارية أعمالها كمطور عقاري، قامت الشركة، في إطار خطة تعافٍ موسعة، ببيع أصول "غير أساسية" بتقييمات جيدة، وحققت منذ ذلك ١,١ مليار درهم إماراتي. كما نجحت في توفير المبالغ اللازمة لاتفاقيات تسوية الديون، وتمويل المشاريع العقارية الجديدة، بما في ذلك مشروع "تكليا" الذي أطلق في أكتوبر ٢٠٢٤ تم إطلاق مرداد في أكتوبر ٢٠٢٥ بجانب عدد من مشاريع أخرى تمر بمراحل مختلفة من التطوير. كما أتاح الوفاء باتفاقية "دائرة الأراضي والأملاك بدبي" في ٢٠٢٣ الاستفادة من كامل إمكانات مخزون الأراضي للشركة، مع الأخذ في الاعتبار طلب السوق، وإمكانية تطويرها خلال السنوات الخمس القادمة.

تُهيئ هذه الأولويات الاستراتيجية المجموعة لتحقيق نجاح مستدام وخلق قيمة طويلة الأجل للمساهمين في المستقبل. يتألف برنامج تحويل شركة الاتحاد العقارية من ثلاثة محاور أساسية وهي: الحوكمة، والتحول التنظيمي، وتحول الأعمال.

أسهم الانضباط المالي، الذي كان محور التركيز في عامي ٢٠٢٤ و٢٠٢٥، بالإضافة إلى نمو الإيرادات السنوية، في تحسين الأداء المالي وتحقيق نسبة موجبة من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء. وتمثل الهدف في الحد من تراجع الربحية وتحقيق تحول نوعي للمجموعة لتصبح مؤسسة تحقق أرباحاً مستدامة، بما يكفل أداءً ثابتاً وعوائد مجزية للمساهمين على المدى الطويل.

الاستنتاج

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

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

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

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

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

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

كما تواصل المجموعة تعزيز ثقافتها المؤسسية وتجديد ميثاقها الأخلاقي والإفصاح عن معلوماتها على نحو ملائم فضلاً عن تعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال.



الدعاوى القضائية والمطالبات الهامة

في الوقت الذي واجهت فيه المجموعة دعاوى أو قضايا مختلفة مع الأطراف النظيرة والأطراف الثالثة بسبب ممارسات تتعلق بأعمال سابقة، إلا أنها واجهت هذه التحديات بفعالية. وقد برهنت الإدارة الجديدة على التزامها بكل أي قضايا قانونية محتملة بطريقة تتسم بالكفاءة والشفافية. كما استطاعت المجموعة، من خلال اتخاذ تدابير استباقية وتنفيذ استراتيجيات قانونية قوية، الحد من تأثير تلك القضايا أو الدعاوى على أداء أعمالها ومواصلة مسارها نحو النمو المستدام وتحقيق أعلى عائد للمساهمين.

الامتثال والسمعة

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

المخاطر والضوابط الرقابية

وضع مجلس الإدارة مجموعة راسخة من المعايير والمبادئ للرقابة الداخلية داخل المجموعة، تهدف إلى توفير مشورة تتسم بالموضوعية والاستقلالية والموثوقية. ومن شأن هذه المعايير أن تخلق بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلي متطلبات مجلس الإدارة وتعزز أدوار مجلس الإدارة وإدارة التدقيق، ولجنة المخاطر والامتثال، واللجنة التنفيذية، مما يضمن الأداء السليم للواجبات والمهام والمسؤوليات المنوطة بكل من تلك الإدارات واللجان. وتجدر الإشارة 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 للقيادة الرشيدة لدولة الإمارات العربية المتحدة على رؤيتها وطموحاتها وأعمالها التي تشكل أساس متين يستند إليه جميع المعنيين والمشاركين في التنمية الاقتصادية في دفع عجلة الاقتصاد والنمو بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما نتوجه بالشكر أيضاً للجهات التنظيمية والهيئات الحكومية ومساهمي الشركة وحاملي سنداتنا وعمالنا وشركائنا وموظفيها الذين لطالما كانوا هم حجر الأساس في مسيرتنا.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ محمد فردان علي الفردان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبدالوهاب الحلبي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة
السيدة/ أروى محمد العويس	عضو مجلس الإدارة
السيد/ عبد الرحمن حسام الدين شرف	عضو مجلس الإدارة
السيد/ سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	عضو مجلس الإدارة
السيد/ أحمد سالم عبدالله سالم الحوسني	عضو مجلس الإدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

محمد فردان علي الفردان
رئيس مجلس الإدارة



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيتنا

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:	١) تقييم الاستثمارات العقارية
<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم وفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بعملية التقييم؛ • قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية المبينة أعلاه؛ • تقييم مدى كفاءة واستقلالية ومؤهلات خبراء التقييم الخارجيين، واطلنا على بنود تعاقدهم لأداء مهام التقييم، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت حدود على نطاق عملهم؛ 	<ul style="list-style-type: none"> • تم تسجيل محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة بقيمة ٢,٠٠٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤)؛ • ٢,٢٢٠ مليون درهم إماراتي (على النحو المبين في الإيضاح رقم ١٤ حول هذه البيانات المالية الموحدة)، بموجب نموذج القيمة العادلة بما في ذلك صافي أرباح للقيمة العادلة المسجل بمبلغ ٢٧٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤)؛ أرباح بقيمة ١٦٦ مليون درهم إماراتي). استعانت المجموعة بشركات تقييم خارجية لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية.
<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتنفيذ إجراءات تدقيق لعينة من البيانات لتقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المُستخدمة لتحديد القيمة معقولة وذلك بمقارنتها بالمعلومات الثبوتية ذات الصلة؛ 	<ul style="list-style-type: none"> • تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد المجالات الهامة التي تستلزم وضع أحكام مدعومة بعدد من الافتراضات.
<ul style="list-style-type: none"> • قمنا كذلك بالاستعانة باستشاري لدينا مُختص في التقييم العقاري، الذي قام بمراجعة عينة من منهجيات التقييم المطبقة والتحقق من الافتراضات المتعلقة بتقدير قيمة الإيجارات السوقية وإيرادات الإيجارات المستقبلية 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 الاستعانة بلخصائي التقييم لدينا، قمنا كذلك بمناقشة إدارة المجموعة لتقييم مدى ملاءمة المنهجية المتبعة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم؛ 	<ul style="list-style-type: none"> • إن وجود عدم يقين جوهري بخصوص التقديرات يستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها لهذه الاستثمارات العقارية. يرجى الاطلاع على الإيضاح ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة والذي يتضمن الإفصاحات بشأن استخدام الأحكام والتقديرات الموضوعية من الإدارة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
<ul style="list-style-type: none"> • أجرينا تحليل حساسية الافتراضات الهامة المستخدمة لتقييم مدى تأثير التغييرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛ 	
<ul style="list-style-type: none"> • وقمنا بتقييم مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بما يتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالية. 	

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمور التدقيق الرئيسية (تابع)
أمر التدقيق الرئيسي
كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

٢ الاعتراف بالإيرادات	لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:
<p>تعترف المجموعة بإيرادات بمبلغ ٧٣٦,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٥٢٨,٨ مليون درهم) من بيع العقارات، والدخل المتحقق من أنشطة التصنيع والمقاولات والتجارة والخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، إضافة إلى دخل الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ (على النحو المبين في الإيضاح رقم ٦ حول هذه البيانات المالية الموحدة).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات؛ • قمنا بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية للاعتراف بالإيرادات المطبقة من قبل المجموعة ومدى التزامها بالمعايير الدولية للتقارير المالية؛ • قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية ذات الصلة بالمكونات التي تستند إلى النظم الرقابية؛
<p>تحقق المجموعة إيرادات من عدة مصادر، يشمل معظمها بيع العقارات، عقود التجهيزات الداخلية، وخدمات توريد العمالة، وخدمات مرافق السباقت. يتم الاعتراف بالإيرادات المتحققة من هذه الأنشطة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء". وبناءً على الشروط التعاقدية والمتطلبات القانونية والتنظيمية ذات الصلة في نطاق الاختصاص القضائي الذي تُنفذ فيه العقود، تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة زمنية. 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 محدد كما ينطوي هذا الأمر على مخاطر احتمال حدوث احتيال.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 باختبار بلود جوهرية من عملية الاحتساب، على أساس العينة، من خلال مقارنتها بالمستندات الداعمة ذات الصلة، بما في ذلك شهادات الدفع، للتحقق من تحقيق الإيرادات المعترف بها خلال السنة ومدى دقتها، وكذلك للتأكد من موافقتها للمعيار الدولي للتقارير المالية؛ • قمنا بتقييم طريقة احتساب الإدارة للإيرادات المعترف بها على مدى فترة زمنية، وقد شمل ذلك تقييم المنهجية المطبقة لتحديد نسبة الإنجاز. كما شمل ذلك التحقق من المدخلات الأساسية المستخدمة في عملية الاحتساب، مثل التكاليف المتكبدة حتى تاريخه، وإجمالي التكاليف التقديرية لإكمال المشروع، وميزانيات المشاريع، ومطابقة هذه العناصر مع المستندات الداعمة الأساسية؛
<ul style="list-style-type: none"> • وقمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة بخصوص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. 	

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى المسادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا

أمر التدقيق الرئيسي

- ٣) تجميع الأعمال في نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣:
- خلال السنة، حصلت المجموعة على السيطرة على عدة شركات كما هو مبين في الإيضاح رقم ١١. وقد قامت الإدارة بتقييم هذه المعاملات واعتبرتها مستوفية لتعريف عمليات تجميع الأعمال وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣، "تجميع الأعمال". وفي إطار عملية تخصيص سعر الشراء، استعانت الإدارة بخبراء تقييم خارجيين للمساعدة في تحديد وقياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات المستحوذ عليها، بما في ذلك الأصول غير الملموسة القابلة للتحديد والشهرة التجارية.
- وقد كانت المحاسبة عن تجميع الأعمال من أمور التدقيق الرئيسية نظراً لأهمية عمليات الاستحواذ في البيانات المالية للمجموعة ولما تتطلبه من مستوى مرتفع الأحكام المطبقة. إذ تتطلب تقييمات الإدارة استخدام تقديرات جوهرية لتحديد القيم العادلة للأصول والالتزامات القابلة للتحديد، واختيار المنهجيات والافتراضات الملائمة لعملية التقييم، وتقييم مدى توافق السياسات المحاسبية للجهات المستحوذ عليها مع سياسات المجموعة. ولتلك الأحكام تأثير جوهرى على المبالغ المعترف بها للشهرة التجارية، والأصول غير الملموسة، وغيرها من الأرصدة المستحوذ عليها.
- ٣
- قمنا نحن، أو قام مدققو المكونات، بتنفيذ الإجراءات التالية:
- تقييم تقدير الإدارة بشأن ما إذا كانت عملية الاستحواذ ينطبق عليها تعريف تجميع الأعمال وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣، بما يشمل مراجعة اتفاقيات المعاملات الأساسية والنظر في طبيعة الترتيبات المنفذة؛
 - تقييم كفاءة خبراء التقييم الخارجيين الذين استعانت بهم المجموعة وقدراتهم ومدى التزامهم بالموضوعية، بجانب تقييم طبيعة مشاركتهم ومداهم؛
 - الحصول على تقارير التقييم التي أعدها خبراء الإدارة ومراجعتها لفهم المنهجيات المطبقة لتحديد القيمة العادلة للأصول والالتزامات المستحوذ عليها القابلة للتحديد؛
 - الاستعانة بخبراء التقييم الدخليين لدى شركتنا لمراجعة هذه التقارير. شمل ذلك إجراء مناقشات مع الإدارة والنظر في مدى معقولية الافتراضات ونتائج التقييم بما يتماشى مع توقعاتنا. وقد تضمنت هذه الافتراضات الرئيسية توقعات التدفقات النقدية استناداً إلى الإيرادات والأرباح قبل الفوائد والضرائب، ومعدلات النمو، ومعدلات الخصم؛
 - تقييم تحديد الأصول غير الملموسة المستحوذ عليها، بما في ذلك التحقق مما إذا كانت جميع الأصول ذات الصلة التي تستوفي معيار الاعتراف وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ قد تم تحديدها وتقييمها على نحو مناسب؛
 - وتقييم تخصيص مقابل الشراء، بما في ذلك الشهرة التجارية المعترف بها، وتقييم في ما إذا كان التخصيص يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣.



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

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي عقب تاريخ إصدار تقرير مدقق الحسابات. إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، وبالتالي فإننا لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تلتصق 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.

مسؤوليات الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وإعدادها وفقاً للأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته 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 تعترض 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 لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دوماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

يُمكن أن تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجتمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

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

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



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقييمات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من جانب الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس 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 معتل 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.
- تخطيط وتنفيذ عملية تدقيق للمجموعة بهدف الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن توجيه وإشراف ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة وتحتمل 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 والضمانات ذات الصلة، حيثما كان ذلك ملائماً.
- من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يحظر القانون أو اللوائح التنفيذية الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء هذا الإفصاح.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نُشير، وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لما يلي:

- (١) قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة الجوانب الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)؛
- (٣) احتفظت المجموعة بدفاتر محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بقدر ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢، اشترت المجموعة أسهماً واستثمرت فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٢١ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه 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 ٢٠٢٥، أيًا من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته) أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- (٨) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١، لم تقدم المجموعة أي مساهمات اجتماعية جوهرية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

جرائت ثورنتون



J. Anand Prabhakar

أناند برايهو

سجل مدققي الحسابات رقم: ٥٥٦٧
دبي، الإمارات العربية المتحدة

١٣ فبراير ٢٠٢٦

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		إيرادات
٥٢٨,٧٥٢	٧٣٦,٨٨٢	١-٦	
(٤٢٦,١١٨)	(٦٢٢,٨٥١)	٢-٦	تكاليف مباشرة
١٠٢,٦٣٤	١١٤,٠٣١		إجمالي الأرباح
(١٤٥,٨٩٤)	(١٩٥,٨٤٣)	٧	مصروفات إدارية وعمومية
٤٦,٦٣٤	٣٣,٦٤٣	٢-٨	دخل تشغيلي آخر
-	١٤٤,٣٧٥	٥-١٤	أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
١٥٨,٤٧٢	١٤٤,٤٧٩	٣-١٤	أرباح من بيع استثمارات عقارية
١٦١,٨٤٦	٢٤٠,٦٨٥		أرباح تشغيلية
١٦٦,٣٥٠	٢٧٥,٤٨٧	٢-١٤	أرباح من تقييم استثمارات عقارية، بالصافي
(١٠,٧٧١)	(٢,٣٠٦)	١٦	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
١٨,١٠٩	٢١,٣٨٩	٨	دخل آخر
(٣١,٦٥٩)	(٢٩,٧٨٩)	٩	تكاليف التمويل
٢٧٥	٢,٩٤٣		دخل التمويل
٣٠٤,١٥٠	٥٠٨,٤٠٩		أرباح السنة قبل خصم الضريبة
(٢٨,٥١١)	(٤٥,٩٥٢)	٣٥	ضريبة الدخل للسنة
٢٧٥,٦٣٩	٤٦٢,٤٥٧		أرباح السنة
			الدخل الشامل الآخر:
			بنود لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
١٢٠,١٧٤	-	٢٤	إعادة تقييم أرض بعد خصم الضريبة
٣٩٥,٨١٣	٤٦٢,٤٥٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,٠٦٤٣	٠,١٠٧٨	٢٦	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات	الأصول
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		أصول غير متداولة
-	٦٦,٨٣٦	١١	شهرة تجارية
-	٣٧,٧٥٧	١٢	أصول غير ملموسة
٤٥٥,٧٩١	٤٧٣,٩١٥	١٠	ممتلكات وألات ومعدات
١٤,٢٢٤	١٥,٦٩٩	١٣	أصول حق الاستخدام
٢٣٠,٥٢٨	٥٥١,٠٤٩	٢-١٥	عقارات لغرض التطوير
٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٠٠٤,٦٧٠	١٤	استثمارات عقارية
٩,١٤٣	٦,٨٨٣	١٦	استثمارات في شركة زميلة
٢٨,٣٤٧	٨,٠٦٩	١٨	ذمم مدينة غير متداولة
-	٥,٣٨٩	٣٥	أصول الضريبة المؤجلة
٢,٩٥٨,١٧٦	٣,١٧٠,٢٦٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٥٤٠,٩٦٠	-	٥-١٤	استثمارات عقارية مُحَقَّقَظَ بها للبيع
٩٦٥	٤٦٠	١٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٧٥٨	٦,١٧٨	١-١٥	المخزون
١٧,٨٢٩	٢٨,٥٠٩	١٩	أصول الحقوق
٧١١,٦٩٦	١,١٠٠,٠٨٤	٢٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٨١,٢١٣	٤٩٤,٢٤٩	٢٢	النقد وما يعادله
١,٤٥٧,٤٢١	١,٦٢٩,٤٨٠		إجمالي الأصول المتداولة
٤,٤١٥,٥٩٧	٤,٧٩٩,٧٤٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٢٨٩,٥٤٠	٢,٨٥٧,٩٢٦	٢٣	رأس المال
٤٣٧,٩٥٣	٥٦,٢٦٦	٢٤	احتياطي قانوني
٣٢٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣	٢٤	فائض إعادة تقييم الأصول
(١,٨٦٩,٥٦٧)	٤٠٦,١٩١		أرباح محتجز (أخسائر متراكمة)
٣,١٩٠,٧٨٩	٣,٦٥٣,٢٤٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير متداولة
١٧٦,٣٦٠	٢٣١,٦٨٠	٢٧	الجزء غير المتداول من القروض المصرفية
٨٤,٠٠٠	-		ذمم دائنة غير متداولة
١٢,٦٦٩	١٣,٠١٣	١٣	التزامات الإيجار
٣٢,١٢٨	٥٢,٦٨٠	٢٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢٨,٠٧٣	٥٠,٦٣١	٣٥	التزامات الضريبة المؤجلة
٣٢٣,٢٣٠	٣٤٨,٠٠٤		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤١٠,٠٩١	٤٦١,٨١٦	٣٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤٢,٣٢١	٢٠٩,١١٩	٢٨	التزامات الحقوق
٢,٠٧٠	٢,٨٥٣	١٣	التزامات الإيجار
٢٦,١٠١	٢٧,٥٣٩	٣١	محويات مصرفية على المكشوف
١٢,٣٢٣	٢٠,١١٧	٣٥	التزام الضريبة الحالية
٣٩٨,٦٧٢	٦٦,٠٥٣	٢٧	الجزء المتداول من القروض المصرفية
٨٩١,٥٧٨	٧٩٨,٤٩٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٢٢٤,٨٠٨	١,١٤٦,٥٠١		إجمالي الالتزامات
٤,٤١٥,٥٩٧	٤,٧٩٩,٧٤٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٦

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٠٤,١٥٠	٥٠٨,٤٠٩	الأنشطة التشغيلية
		أرباح السنة قبل خصم الضريبة
		تعديلات على:
١١,٤١١	٢٠,٣٢٧	١٠ استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٢,١٨٩	٤,٠١٥	١٣ استهلاك أصول حق الاستخدام
-	٣,٦٩٤	١٢ إطفاء أصول غير ملموسة
(١٥٨,٤٧٢)	(١٤٤,٤٧٩)	٣-١٤ أرباح من بيع استثمارات عقارية
-	(١٤٤,٣٧٥)	٥-١٤ أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
(١٦٦,٣٥٠)	(٢٧٥,٤٨٧)	٢-١٤ أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية
١٠,٧٧١	٢,٣٠٦	١٦ الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
١٦,٣٥٠	١١,٢٩٢	٣٤ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٦٦)	٥٠٥	١٧ خسائر/(أرباح) من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٨,١٠٩)	(٩,٨٣٨)	٨ رد قيمة الالتزامات التي لم تعد مطلوبة
(٢٧٥)	(٢,٩٤٣)	دخل التمويل
٣١,٦٥٩	٢٩,٧٨٩	٩ تكاليف التمويل
٣٣,٠٥٨	٣,٢١٥	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
١,٠٩٤	(١,٤٢٠)	التغير في المخزون
١١,٧٤٦	(١٠,٦٨٠)	التغير في أصول العقود
٢٩,٨٦٩	١٦٦,٧٩٨	التغير في التزامات عقود
(١٦,٧٧٢)	٢٠,٦٣٨	التغير في الذمم المدينة غير المتداولة
٦١	١٨٣,٢٨٧	التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(١٦٠,٠٠٠)	(٨٤,٠٠٠)	التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة
(٢٦,٩٥٥)	(٢١,٤١٤)	التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١,٥٢٨	١,٨٨٧	التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين - بالصافي
(١٢٦,٣٧١)	٢٥٨,٣١١	صافي النقد الناتج من/المستخدم في (الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٢٥,٤٥٩)	(٥٣,٠٨١)	١٠ إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
(٥٥٩)	(٩٤٩)	١٤ إضافات لاستثمارات عقارية
(٤,٩٠٥)	(٤٥,٤٦٢)	٢-١٥ إضافات إلى عقارات لغرض التطوير (بالصافي)
٢٠٦,١٣٤	٣٦٧,٥٠٠	٥-١٤ متحصلات من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
٦٧٨,٣٣٧	١٩٢,٥٠٠	٣-١٤ متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٢٧٥	٢,٩٤٣	فوائد مقبوضة
٢٥,٢٣٥	(١٠٢,٩١٤)	٢٢ التغير في ودائع لدى البنوك وحسابات الضمان
-	(١٠٠,٦٣٧)	استحواذ على شركة تابعة، بعد خصم النقد المكتسب
٨٧٩,٠٥٨	٢٥٩,٩٠٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٩٠,٤١٠	٩٠,٠٠٠	٢٧ قروض مصرفية تم الحصول عليها
(٧٢٣,٢٤٣)	(٣٦٧,٢٩٩)	٢٧ سداد قروض مصرفية
(٢,٧٦٣)	(٣,٧٤١)	١٣ سداد التزامات الإيجار
(٢٣,٩٣٠)	(٢٨,٤٨٧)	فوائد مدفوعة
(٦٥٩,٥٢٦)	(٣٠٩,٥٢٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٩٣,١٦١	٢٠٨,٦٨٤	صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٢٩,٨١٢	١٢٢,٩٧٣	النقد وما يعادله في بداية السنة
١٢٢,٩٧٣	٣٣١,٦٥٧	٢٢ النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الإحصاء الطارئة (الرمز ج) وشركتها التابعة
بيان التدفقات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي	(خسائر مترجمة) أرباح مكتوبة ألف درهم إماراتي	تأجيل إصدار تقييم الأصول ألف درهم إماراتي	إحتياطي تقويسي ألف درهم إماراتي	رأس المال ألف درهم إماراتي
٢,٧٩٤,٩٧٦	(٢,١٠٥,١١٠)	٣١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠
٣٩٥,٨١٣	٧٥٥,٦٣٩	١٢٠,١٧٤	-	-
-	(٤٠٠,٩٦١)	-	٤٠٠,٩٦١	-
٣,١٩٠,٧٨٩	(١,٨١٩,٥٦٧)	٣٣٢,٨٦٣	٤٣٧,٩٥٣	٤,٢٨٩,٥٤٠
٣,١٩٠,٧٨٩	(١,٨١٩,٥٦٧)	٣٣٢,٨٦٣	٤٣٧,٩٥٣	٤,٢٨٩,٥٤٠
٤٦٢,٤٥٧	٤٦٢,٤٥٧	-	-	-
-	١,٨٥٥,٦٨٣	-	(٤٢٤,٠٦٩)	(١,٤٣١,٦١٤)
-	(٤٢,٣٨٧)	-	٤٢,٣٨٧	-
٣,٦٥٣,٢٤٦	٤٠٦,١٩١	٣٣٢,٨٦٣	٥٦,٢٦٦	٢,٨٥٧,٩٢٦

في ١ يناير ٢٠٢٤
إجمالي الدخل الشامل للسنة
التحركات في الأسهم الأخرى
التحولات إلى الاحتياطي التقويسي (إبصار رقم ٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

في ١ يناير ٢٠٢٥
إجمالي الدخل الشامل للسنة
تخفيض رأس المال (إبصار رقم ٣٧)
التحركات في الأسهم الأخرى
التحولات إلى الاحتياطي التقويسي (إبصار رقم ٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تتطلب الإيضاحات من ١ إلى ٢٨ جزئياً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مطلق المسببات المستقل متدرج 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 الإتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المُسجّل للمجموعة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

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

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة باسم ("المجموعة") على النحو المبين في الإيضاح رقم ٥-٢.

لم تقدّم المجموعة أي مساهمات اجتماعية مالية جوهرية خلال السنة المُنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

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

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢-٢ أساس القياس

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

٣-٢ معلومات المقارنة

تطرح البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة.

٤-٢ عمليات دمج الأعمال

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب عمليات دمج الأعمال. يُحتسب المبلغ المقابل المُحوّل من المجموعة نظير السيطرة على شركة تابعة على أنه مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للأصول المُحوّلة والالتزامات المُتكبّدة وحصص الملكية الصادرة من المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناشئ عن ترتيب مبلغ مقابل محتمل. كما يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصروفات عند تكبدها. في حالة استحواذ المجموعة على حصة مسيطرة في شركة كانت تمتلك فيها سابقاً حصة ملكية، يُعاد قياس حصة الملكية تلك بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ مع الاعتراف بأي أرباح أو خسارة ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، حيثما ينطبق. لا يشمل المقابل المُحوّل كجزء من مجموعة أعمال المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات القائمة مسبقاً. يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة الناتجة عن تسوية أي علاقة قائمة مسبقاً في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأصول المُستحوذ عليها والالتزامات المُتكبّدة بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ.

٥-٢ أساس توحيد البيانات المالية

تشمل هذه البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كما هو مُبيّن في الصفحات التالية.



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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٥-٢ أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة المستثمر فيها عندما تتعرض المجموعة؛ أو يكون لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة من تاريخ بدء السيطرة عليها وحتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة.

المعاملات المحذوفة عند توحيد البيانات المالية

يتم حذف الأرصدة والمعاملات الداخلية التي تتم بين شركات المجموعة والإيرادات والمصروفات غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة، بالكامل عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

٦-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة (الدرهم الإماراتي) وهو أيضاً العملة الوظيفية للشركة وشركاتها التابعة. تم تقريب كافة المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف درهم إماراتي، ما لم يُذكر غير ذلك.

٧-٢ استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والدخل والمصروفات.

تخضع التقديرات والافتراضات الرئيسية ذات الصلة إلى المراجعة بصفة دورية. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات اعتباراً من تاريخ التعديل فصاعداً.

وعلى وجه الخصوص، تم في الإيضاح رقم ٣٦ بيان المعلومات حول المجالات الهامة لحالات عدم اليقين في التقديرات والأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة.

٨-٢ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية مثل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبعض الأصول غير المالية مثل الاستثمارات العقارية وأرض ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

تتمثل القيمة العادلة في السعر المقرر استلامه نظير بيع أحد الأصول أو سيتم دفعه نظير تحويل أحد الالتزامات في إطار معاملة اعتيادية بين أطراف مشاركة في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛
- أو في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون للمجموعة إمكانية الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٨-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

تُقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي كان ليستخدمها الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير الأصول أو الالتزامات، بافتراض أن الأطراف المشاركة في السوق تتصرف بما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لبند الأصول غير المالية يأخذ بالاعتبار قدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام بند الأصول بأفضل الطرق الممكنة وبيعه إلى متعامل آخر في السوق والذي يمكنه استخدام بند الأصول بأفضل الوسائل الممكنة.

كما تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تناسب الظروف الراهنة وحيث تتوفر البيانات الكافية لها لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

إن كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة الموضح أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم تكون فيها مدخلات أدنى مستوى لازم لقياس القيمة العادلة ملحوظة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، و
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تكون فيها مدخلات أدنى مستوى لازم لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة.

في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ضمن مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن نفس المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينطوي على المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لعملية القياس بأكملها.

أما بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد تمت فيما بين مستويات التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيف (على أساس أن أقل مستوى للمدخلات يمثل أهمية لعملية القياس بأكملها) في نهاية فترة كل تقرير.

تطبق المجموعة إطار رقابي راسخ فيما يتعلق بقياس القيم العادلة.

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

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



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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٨-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

تقيس المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتستعين بخبير تقييم خارجي من أجل تحديد القيمة العادلة لكافة عقاراتها.

حددت القيمة العادلة لمعظم هذه الاستثمارات العقارية من خلال استخدام نهج التقييم القائم على الدخل، بينما تم استخدام نهج القيمة المتبقية لتقييم الاستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات جوهرية ذات صلة بأسعار الإيجار المستقبلية، ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية

١-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية السارية في ٢٠٢٥

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي تسري للمرة الأولى في عام ٢٠٢٥ (للمنشآت التي فيها السنة المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥):

- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)
- ليس لتعديلات المعايير والتفسيرات هذه أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، وبالتالي لم يتم تقديم أي إفصاحات أخرى بشأنها.

٢-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّقها المجموعة قبل موعد سرياتها

المعايير والتعديلات الأخرى التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّقها المجموعة قبل موعد سرياتها تشمل ما يلي:

- تعديلات على طرق تصنيف الأدوات المالية وقياسها (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- عقود مرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الموارد الطبيعية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - المجلد ١١
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، في فترة تطبيقها المبني، وبالتالي لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية (تابع)

٢-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبَّقها المجموعة قبل موعد سريانها (تابع)

من المتوقع أن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية" الذي يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، تأثير جوهري، وبالتالي تم إدراج الإفصاحات ذات الصلة أدناه.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أبريل ٢٠٢٤ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية". على الرغم من أن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ يتضمن العديد من متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١، إلا أنه يقدم متطلبات جديدة تهدف إلى تحسين هيكل البيانات المالية الموحدة، وتوفير معلومات أكثر تفصيلاً وفائدة للمستثمرين، بما في ذلك:

- اثنين من المبالغ الإجمالية الفرعية المُعرَّفة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المدرجة باسم (١) الأرباح التشغيلية و(٢) الأرباح أو الخسائر قبل التمويل وضرائب الدخل.
- تصنيف جميع الدخل والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في واحدة من خمس فئات.
- مطلب جديد للإفصاح عن مقاييس الأداء المُحددة من جانب الإدارة.
- تحسين المبادئ المتعلقة بعمليتي تجميع وفصل المعلومات في البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

تم نقل بعض متطلبات الإفصاح الواردة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي رقم ١ إلى معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ دون إحداث أي تغييرات جوهرية. ينطبق ذلك بشكل خاص على الإفصاحات المتعلقة بالسياسات المحاسبية ومصادر عدم اليقين من التقديرات المحاسبية. ونتيجة لتلك التغييرات، سيعاد تسمية معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ ليصبح "أساس إعداد البيانات المالية".

كما أدى نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ إلى تعديلات لاحقة على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ٧.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧ مع السماح بالتطبيق المبكر. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ على بعض الأحكام الانتقالية بأثر رجعي. إن المجموعة بصدد تقييم التأثير الذي سيحدثه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ على البيانات المالية الموحدة.

المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ١ – المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

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

المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ – الإفصاحات المتعلقة بالمناخ

- المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ - يحدد هذا المعيار متطلبات تحديد الفرص والمخاطر المتعلقة بالمناخ وقياسها والإفصاح عن معلومات بشأنها والتي يُمكن أن تعود بالنفع على مستخدمي التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.
- إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيارين الدوليين لإفصاحات الاستدامة ١ و ٢ على البيانات المالية الموحدة.



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

٤ السياسات المحاسبية الهامة

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تمارس المجموعة عليها تأثيراً جوهرياً. يتمثل التأثير الجوهري في القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر بها وليس فرض سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات التي وُضعت عند تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة تتشابه مع تلك الاعتبارات اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. يجري تعديل القيمة الدفترية للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي أصول الشركة الزميلة من تاريخ الاستحواذ عليها.

يوضح بيان الأرباح أو الخسائر حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات الزميلة.

يظهر مُجمَل حصة الشركة من أرباح أو خسائر شركة زميلة في صدر بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، خارج نطاق الأرباح التشغيلية، ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد خصم الضريبة والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة لتلك الشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقرير الخاصة بالمجموعة، عندما تقتضي الضرورة، يتم إجراء تعديلات بحيث تصبح السياسات المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تُحدد المجموعة ما إذا كانت تقتضي الضرورة الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة لاستثماراتها في الشركة الزميلة. تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بالتحقق مما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرض الاستثمار في الشركة الزميلة لانخفاض في القيمة. إذا وجد مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مقدار الانخفاض في القيمة على أنه الفرق بين القيمة القبلية للاسترداد من الشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ثم تقوم بالاعتراف بالخسائر ضمن "الحصة من أرباح الشركات الزميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

في حالة زوال التأثير الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأي استثمار مُحْتَقَظ به بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة في حالة زوال التأثير الجوهري، وكذلك الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المُحتَقَظ به والمتحصلات من الاستبعاد في الأرباح والخسائر.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التصنيف كمتداول مقابل غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في بيان المركز المالي الموحد بناءً على التصنيف على أساس أنها متداولة/غير متداولة. ويتم تصنيف الأصول على أنها متداولة عندما يكون:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو من المقرر بيعه أو استهلاكه في سياق دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- يتم الاحتفاظ به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- من المتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- يكون في شكل نقد أو ما يعادله، ما لم يحظر استبداله أو استخدامه لسداد التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الأصول الأخرى على أنها غير متداولة. يتم تصنيف الالتزامات على أنها متداولة عندما يكون:

- من المتوقع أن يتم تسويتها في دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- يتم الاحتفاظ بها في المقام الأول لغرض المتاجرة،
- من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير

تقوم المجموعة بتصنيف كافة الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

تراول المجموعة أعمال تطوير العقارات وبيعها وتأجيرها فضلاً عن قيامها بأعمال التصنيع والمقاولات والتجارة وتقديم الخدمات.

لتحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات، تتبع المجموعة الإجراءات المكوّن من خمس خطواتٍ على النحو التالي:

١. تحديد العقد مع العميل
٢. تحديد التزامات الأداء
٣. تحديد سعر المعاملة
٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء؛
٥. والاعتراف بالإيرادات متى/عندما يتم الوفاء بالتزام/التزامات الأداء.

ترد إفساحات عن أحكام وتفسيرات وافتراضات محاسبية هامة تتعلق بالإيرادات من العقود مع العملاء، في الإيضاح رقم ٣٦.

أنشطة تجارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الاداء، أي يتم تحويل الأصل إلى العميل، وذلك عادةً عند تسليم البضائع. وتتراوح مدة الائتمان العادية بين ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ توصيل البضائع.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن عقود الأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم المحرز نحو الوفاء بشكل كامل بتقديم الخدمة، وذلك بسبب حصول العميل واستخدامه بصورة منزمنة للمنافع المُقدَّمة من جانب المجموعة.

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن عقود أعمال التصميم الداخلي مع مرور الوقت باستخدام طريقة المخرجات والتي تقيس بشكل مباشرة قيمة البضائع أو الخدمات المُحوَّلة إلى العميل مقارنةً بالتزامات الأداء المتبقية. تتضمن القياسات المقبولة الإنجازات المرئية أو تقييم الأعمال المُكتملة، حيثما كان مناسباً.

تأخذ المجموعة في الاعتبار ما إذا كانت هناك تعهدات في العقد تُمثل التزامات أداء منفصلة، والتي يتعين تخصيص جزء من سعر المعاملة لها (على سبيل المثال، التسليم أو التركيب أو الضمانات أو ما شابه ذلك). عند تحديد سعر المعاملة، تضع المجموعة في الاعتبار تأثيرات الثمن المقابل المتغير ووجود مكونات مالية جوهرية والمقابل غير النقدي والمبلغ المقابل المستحق الدفع للعميل (إن وجد).

المقابل المتغير

إذا تضمن الثمن المقابل في أحد العقود مبلغ متغير، تقوم المجموعة عندئذ بتقييم المبلغ المقابل المستحق نظير تحويل بضائع للعميل. يتم تقييم المبلغ المقابل المتغير عند بدء العقد ويتم تعديده إلى أن تكون هناك احتمالية كبيرة بعدم حدوث عكس إيرادات جوهرية بقيمة الإيرادات المترتبة المعترف بها، عند تلاشي عدم اليقين المرتبط بالمبلغ المقابل المتغير لاحقاً.

تنص العقود المُبرمة مع العملاء على أن تتحمل المجموعة مسؤولية دفع غرامة أو تعويضات الأضرار إذا لم يتم استيفاء بعض الشروط المحددة في العقد لأسباب لا تعود إلى العميل.

قد يختلف مبلغ الغرامة هذا باختلاف العقود و/أو العملاء. عندما تُحدد المجموعة وجود المقابل المتغير، عندئذ تُقدّر مبلغ المُقابل في بداية العقد من خلال نهج القيمة المُتوقعة، وتعترف بالالتزام الخسائر المُستقبلية المُقدَّرة.

تعديلات العقد

تعتبر أوامر التغيير أو التعديلات على العقود الأصلية أموراً شائعة لدى المجموعة بالنظر إلى طبيعة التعاقدات طويلة الأجل للأعمال. تُحدد شروط أوامر التغيير في كل عقد. بشكل عام، يتم تسعير التغييرات بالرجوع إلى أسعار الوحدة المتفق عليها في العقد والكميات المُعدَّلة المطلوبة لإتمام العقد. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بحساب التعديل من خلال تعديلات الأوضاع التراكمية، إذا كانت البضائع أو الخدمات في التعديل غير مُميَّزة وكانت جزءاً من التزام أداء واحد يتم الوفاء به جزئياً فقط عند تعديل العقد. وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بحساب تعديل العقد كعقد منفصل إذا زاد نطاق العقد بسبب إضافة بضائع أو خدمات مُميَّزة وزاد سعر العقد بمبلغ يعكس أسعار البيع المستقلة للمجموعة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أنشطة المقاولات (تابع)

التزامات الضمان

تقدم المجموعة لعملائها ضماناً ضد العيوب الناشئة عن الاستخدام والصيانة سواء المعتادة و/أو المتوقعة لمدة سنة واحدة من تاريخ استلام شهادات التسليم. قدرت الإدارة أن ضمان السنة الواحدة للعيوب تعتبر تأميناً في صورة ضمان، حيث يعد هذا الضمان ضرورياً لضمان مطابقة المنتجات/الخدمات المقدمة للمواصفات المحددة في العقد لفترة زمنية لها حد أدنى. لا يوجد التزام أداء منفصل لهذا الضمان.

عادة ما يهدف الضمان الممتد الذي تقدمه المجموعة لمدة أطول من المدة المطلوبة في الظروف العادية، إلى اكتشاف الأخطاء أو العيوب في العمل المنجز ويكون ضرورياً للتأكيد على أن السلع أو الخدمات تتوافق مع المواصفات المتفق عليها، وبالتالي، يتم التعامل مع هذه الضمانات على أنها تأميناً في صورة ضمان. بخلاف ذلك، سيتم التعامل في حالات نادرة مع هذا الضمان على أنه خدمة في صورة ضمان، وبالتالي سيتم اعتباره التزام أداء منفصل.

عندما يعتبر الضمان تأميناً في صورة ضمان، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الوفاء بالتزام الضمان على أساس التجارب السابقة وفقاً لأحكام معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧.

إدارة المنشآت والصيانة وخدمات سباقات السيارات

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن الخدمات مع مرور الوقت، وذلك بسبب حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المُقدّمة من جانب المجموعة، على أساس عقد ثابت أو باستخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم المحرز نحو الوفاء بتقديم الخدمة بشكل كامل. يتم الاعتراف بتأجيل الرعاية المتعلقة بفاعليات سباق السيارات في الفترة التي تقام فيها هذه الفعالية.

إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بالتزام الأداء، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على مدى فترة زمنية عند استيفاء أحد المعايير التالية:

- حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المترتبة على أداء المجموعة لالتزاماتها بمجرد الوفاء به؛
- يترتب على أداء الشركة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل؛ أو
- لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ لاستلام الدفعات مقابل الالتزامات التي تم الوفاء بها حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

أرصدة العقود

أصول العقود

يتمثل أصل العقود في الحق في الثمن المقابل مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تنفذ العقد عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل إعداد فواتير بشأن الإنجازات المرورية أو قبل استحقاق السداد، عندئذ يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.



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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أرصدة العقود (تابع)

نم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ من المقابل غير مشروط (على سبيل المثال، يلزم مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع المقابل). يُرجى الاطلاع على السياسات المحاسبية للأصول المالية الواردة في قسم "الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق"

التزامات العقود

التزامات العقود هي الالتزامات بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي استلمت المجموعة ثمنها (أو مبلغ مستحق) من العميل. إذا دفع العميل مقابل قبل قيام المجموعة بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقود عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق).

كما يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بإتمام التزام الأداء بموجب العقد.

تكلفة الحصول على عقد

اخترت المجموعة تطبيق الحل العملي الاختياري بالنسبة لتكاليف الحصول على عقد يسمح للمجموعة بتحصيل هذه التكاليف بشكل فوري (الواردة في بند "تكلفة المبيعات") لأن فترة إطفاء الأصل التي كانت المجموعة ستستخدمها لولا ذلك هي سنة واحدة أو أقل.

تكاليف العقود

تشتمل تكاليف العقود على تكاليف عقود مباشرة وتكاليف أخرى ذات صلة بنشاط التعاقد بشكل عام والتي يُمكن تخصيصها للعقود. علاوة على ذلك، تتألف تكاليف العقود من تكاليف أخرى يتم تحميلها على وجه التحديد على العميل بمتقضى شروط العقود.

ضريبة القيمة المضافة

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

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة استحواد الأصل أو كجزء من بند المصروفات، حسبما يكون مناسباً
- عندما يتم بيان الذمم المدينة والدائنة مع قيمة ضريبة القيمة المضافة المدرجة.

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

ضريبة الدخل

تتألف مصروفات الضريبة المُعترف بها في الأرباح أو الخسائر من مجموع الضرائب المؤجلة والضرائب الحالية غير المُعترف بها في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة.

يستند احتساب الضريبة الحالية والضريبة المؤجلة إلى المعدلات والقوانين الضريبية التي تم تطبيقها أو سنّها بشكل جوهري في نهاية فترة التقرير. تُحتسب ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام. تُراجع القيم الدفترية للضريبة المؤجلة في نهاية كل فترة تقرير على أساس المبلغ الأكثر احتمالاً ويتم تعديلها متى تطلب الأمر ذلك. يتطلب تقييم المبلغ الأكثر احتمالاً للضريبة الحالية والمؤجلة في حالات عدم اليقين (على سبيل المثال: نتيجة للحاجة إلى تفسير متطلبات قانون الضرائب المعمول به) أن تُطبّق المجموعة الأحكام عند النظر فيما إذا كان من المُحتمل أن توافق السلطة الضريبية على المُعالجة الضريبية المُتَّبعة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الضريبة المؤجلة

يتم رصد مخصص للضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة بين الأوعية الضريبية للأصول والالتزامات وبين قيمها النقدية لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة لكافة الفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها وترحيل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة. ويتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون من المحتمل أن تتوفر فيه تلك الأرباح الخاضعة للضريبة والتي يُمكن استخدام الفروقات المؤقتة التي يُمكن اقتطاعها وترحيل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة مقابلها، باستثناء ما يلي:

- عندما ينشأ أصل الضريبة المؤجلة المتعلق بالفروقات المؤقتة التي يُمكن اقتطاعها من الاعتراف المبني بالشهرة التجارية أو بأصل أو التزام في معاملة لا تمثل عملية دمج للأعمال ولا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة في وقت المعاملة.
- يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتم عكس الفروقات المؤقتة في المستقبل القريب وأن تتوفر الأرباح الخاضعة للضريبة التي يُمكن استخدام الفروقات المؤقتة مقابلها.

تتم مراجعة القيمة النقدية لأصول الضريبة المؤجلة في كل تاريخ تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه أن تتحقق أرباح خاضعة للضريبة وذلك للسماح باستخدام كافة أو بعض الأصول الضريبية المؤجلة.

يتم إعادة تقييم أصول الضريبة المؤجلة غير المُعترف بها في كل تاريخ تقرير، كما يتم الاعتراف بها بقدر ما يصبح من المحتمل أن تسمح الأرباح الضريبية المستقبلية باسترداد الأصل الضريبي المُؤجل.

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

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

إن الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المُعترف بها خارج الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة المتعلقة بالمعاملات ذات الصلة إما في الدخل الشامل الأخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المزايا الضريبية المكتسبة كجزء من اندماج 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 التجارية (طالما أنه لا يتجاوز الشهرة التجارية) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو تم الاعتراف به في الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بمقاصة أصول والتزامات الضريبة المؤجلة في حال فقط إذا كان لها حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة الأصول الضريبية الحالية والالتزامات الضريبية الحالية وأصول الضريبة المؤجلة والتزامات الضريبة المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تعترف إما تسوية التزامات وأصول الضريبة الحالية على أساس الصافي، أو لتسوية الأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد، في كل فترة مستقبلية يتوقع فيها تسوية أو استرداد مبالغ كبيرة من التزامات أو أصول الضريبة المؤجلة.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تُسجّل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملية الوظيفية من خلال تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الوظيفية والعملية الأجنبية في تاريخ المعاملة على المبلغ بالعملية الأجنبية. يُعاد تحويل الأصول والالتزامات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الإغلاق. تُمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية بشأن البنود النقدية الفرق بين التكلفة المُطفاة في العملة الوظيفية في بداية الفترة، المُعدلة للفائدة الفعلية والمنفوعات خلال الفترة، والتكلفة المُطفاة في العملة الأجنبية المُحوّلة على أساس سعر الصرف السائد في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بكافة فروقات العملات الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات في منشآت أخرى

تُحوّل أصول والتزامات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير، ويتم تحويل بيان الأرباح أو الخسائر الخاصة بها بأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات. يتم الاعتراف بفروق صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يُعاد تصنيف مكون الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعينة إلى الأرباح أو الخسائر.

دخل ومصروفات التمويل

يتألف دخل التمويل من دخل الفوائد على قرض لشركة زميلة. يتم الاعتراف بدخل الفوائد عند استحقاقه ضمن الأرباح أو الخسائر، باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتألف مصروفات التمويل من مصروفات الفائدة على قروض مصرفية فضلاً عن مصروفات الفائدة على التزامات الإيجار. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض في الأرباح أو الخسائر، باستثناء الحد الذي يتم فيه رسمتها وفقاً للفقرة التالية، وذلك من استخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تُضاف تكاليف الاقتراض المُتعلّقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل يتطلب فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المرجو منه أو بيعه، إلى تكلفة الأصل. يتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تتألف تكاليف الاقتراض من مصروفات الفائدة والمصروفات الأخرى التي تتكدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك

الاعتراف والقياس

يتم قياس بنود الممتلكات والآلات والمعدات، فيما عدا الأراضي، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (يرجى الاطلاع أدناه)، والخسائر المتركمة لانخفاض القيمة (يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت. تشمل التكلفة على المصروفات العائدة مباشرة للاستحواذ على الأصول. في حال كان لأحد الأجزاء الهامة من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والآلات والمعدات. تشمل تكلفة الأصول التي شيدتها المجموعة على تكلفة المواد والعمالة المباشرة بالإضافة إلى جزء من النفقات العامة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تقاس الأرض بالقيمة العادلة ناقصاً الخسائر المتركمة لانخفاض القيمة المُعترف بها عقب تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم بوتيرة كافية ضماناً لعدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المُعاد تقييمه بشكل جوهري عن قيمته العادلة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك (تابع)

يُسجّل فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر ويُضاف إلى فائض إعادة تقييم الأصول في حقوق الملكية. ومع ذلك، يتم الاعتراف بهذه الزيادة في الأرباح الخسائر بالقدر الذي يعكس عجز إعادة تقييم الأصل نفسه المُعترف به سابقاً في الأرباح والخسائر. يتم الاعتراف بعجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، إلا بالقدر الذي يعادل الفائض الحالي على نفس الأصل المُعترف به في فائض إعادة تقييم الأصول. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والآلات 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 ممتلكات وآلات ومعدات. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية وقرارات المقارنة:

عدد السنوات	الأصول
٢ إلى ٢٠	مباني وتحسينات على العقارات المستأجرة
٥ إلى ١٠ سنوات	آلات وماكينات
٢ إلى ٤ سنوات	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية
٤	مركبات
٢ إلى ٣ سنوات	معدات وآلات

تتم إعادة تقييم طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ التقرير.

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتراكمة لانخفاض القيمة (يُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وُجدت، لحين اكتمال الإنشاء. فور اكتمال الإنشاء، يتم تحويل تكلفة هذا الأصل بالإضافة إلى التكلفة المرتبطة مباشرة بالبناء (بما يشمل تكاليف الاقتراض وإيجار الأراضي بعد رسمته) إلى فئة الأصول ذات الصلة. لا يتم احتساب استهلاك للأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

الأصول غير الملموسة والشهرة التجارية

يتم قياس الأصول غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل بالتكلفة عند الاعتراف المبني. تتمثل تكلفة الأصول غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال في قيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. يتم تسجيل الأصول غير الملموسة عقب الاعتراف المبني، بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء مترامم وأي خسائر متراممة للانخفاض في القيمة. لا يتم رسمة الأصول غير الملموسة المنشأة داخلياً، باستثناء تكاليف التطوير المرسمة، ويتم عكس النفقات ذات الصلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي يتم تكبدها خلالها. يتم تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة إما كأعمار محددة أو غير محددة. يتم احتساب إطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى العمر الاقتصادي الإنتاجي ويتم تقييمها لتحديد الانخفاض في قيمتها عندما يكون هناك مؤشر على احتمال حدوث انخفاض في قيمة الأصول غير الملموسة. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بمصروفات إطفاء الأصول غير الملموسة محددة الأجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم إطفاء الأصول غير الملموسة غير محددة الأجل، في حين يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة إما على المستوى الفردي أو على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. يتم سنوياً مراجعة الأعمار غير محددة الأجل لتحديد ما إذا كانت فعالة. في حال عدم إمكانية الاعتماد عليه، يتم تغيير العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد منذ ذلك الحين فصاعداً. ويتم إيقاف الاعتراف بالأصل غير الملموس عند استبعاده (أي في التاريخ الذي يحصل فيه الطرف المستلم على السيطرة) أو عندما يكون من المتوقع عدم تحقق أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول غير الملموسة والشهرة التجارية (تابع)

فيما يتعلق بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف بالأصول (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية للأصول)، يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الإطفاء على أساس طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر على النحو التالي:

عدد السنوات	أصول غير ملموسة
٦	برامج الكمبيوتر
٤,٤	العقود مع العملاء
٣	علاقات العملاء
١٠	الاسم التجاري

العقود مع العملاء

إن العقود المبرمة مع العملاء لها مدة محددة ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم، وتمثل بشكل رئيسي عقوداً طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مبرمة مع العملاء لتقديم الخدمات التي تم الحصول عليها ضمن عمليات دمج الأعمال. يحسب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة والتي تتمثل في ٤,٤ سنوات (٢٠٢٤: لا شيء).

علاقات العملاء

تشكل علاقات العملاء منافع اقتصادية مستقبلية في شكل أعمال مستقبلية مع العملاء تتجاوز المبلغ المضمون في أي ترتيبات تعاقدية حالية. ومع ذلك، فإن علاقات العملاء المكتسبة ضمن عملية دمج الأعمال التي لا تنشأ عن عقد، قد تكون قابلة للتحديد نظراً لقابلية فصلها. تمثل هذه العلاقات بصورة رئيسية علاقات غير تعاقدية مكتسبة ضمن عمليات دمج الأعمال، وتستوفي معايير الاعتراف بها كأصول غير ملموسة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨. تتمتع علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد وتسجل بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم. يحسب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة والتي تتمثل في ٣ سنوات (٢٠٢٤: لا شيء).

الاسم التجاري

تتكون الأسماء التجارية من كلمات أو أسماء أو رموز تعريفية أخرى تُستعمل في سياق الأعمال بهدف إبراز الهوية التجارية للمنشأة وتمييز عملياتها من عمليات غيرها. تمثل الأسماء التجارية منافع اقتصادية مستقبلية في شكل الأعمال المستمرة والسمعة السوقية ذات صلة بالشركات التابعة المُستحوذ عليها خلال عمليات دمج الأعمال.

قد يكون للأسماء التجارية المُحددة والمُعترف بها كجزء من عمليات الاستحواذ أعمار إنتاجية مُحددة أو غير مُحددة. تُسجل الأسماء التجارية التي تم تقييمها على أنها ذات عمر إنتاجي مُحدد بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة لانخفاض القيمة. يحسب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المُقَدَّر والذي يتمثل في ١٠ سنوات (٢٠٢٤: لا شيء).

برامج الكمبيوتر

يتم رسملة تراخيص برامج الكمبيوتر المشتراة بالتكلفة، باعتبارها النفقات المتكبدة لاقتناء برامج معينة وإعدادها للاستخدام المقصود. وبالتالي، تُسجل هذه البرامج بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة لانخفاض القيمة. يتم إطفاء برامج الكمبيوتر على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة والتي يتمثل تقييمها في ٦ سنوات.

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

- ٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)
١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول غير الملموسة والشهرة التجارية (تابع)

الشهرة التجارية

تمثل الشهرة التجارية المنافع الاقتصادية المستقبلية الناشئة عن دمج الأعمال، والتي لم يتم تحديدها بشكل فردي والاعتراف بها بشكل منفصل. تدرج الشهرة التجارية بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتركمة لانخفاض القيمة.

استثمارات عقارية

الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق دخل إيجابيه أو زيادة قيمة رأس المال أو لكلي الغرضين كاستثمارات عقارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كاستثمارات عقارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي العقار، حينئذٍ تتعامل المجموعة مع العقار على أنه استثمار عقاري إذا كانت هذه الخدمات بمثابة عنصر غير مهم نسبياً في التعاقد ككل.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير أحد الاستثمارات العقارية لمواصلته استخدام مستقبلاً كاستثمار عقاري، يظل العقار استثماراً عقارياً، ويُقاس وفقاً لنموذج القيمة العادلة، ولا يُعاد تصنيفه على أنه عقار قيد التطوير خلال إعادة تطويره.

القياس

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. يتم تسجيل الاستثمارات العقارية، عقب الاعتراف المبدئي، بالقيمة العادلة التي تعكس أوضاع السوق في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يجريه خبير تقييم خارجي مستقل معتمد باستخدام نموذج التقييم الموصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية عندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير بصورة موثوقة، ويتم قياس العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي يمكن فيه قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، أيهما أقرب.

التحويل من استثمارات عقارية إلى عقارات لغرض التطوير

تُحوّل بعض العقارات من استثمارات عقارية إلى عقارات لغرض التطوير عند انتهاء عقد الإيجار، أو بهدف زيادة رأس المال، أو لكليهما. تُحوّل العقارات المُدرجة ضمن الاستثمارات العقارية إلى عقارات لغرض التطوير بالقيمة العادلة. يتم تحديد قيمة هذه العقارات، عقب الاعتراف المبدئي، بالقيمة الدفترية أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول الطرف المُستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحبها بشكل دائم من الاستخدام ويكون من غير المتوقع تحقيق أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد وبين القيمة الدفترية للأصل في الفترة التي يتم فيها إيقاف الاعتراف بالأصل. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناشئة عن إيقاف الاعتراف بالعقارات الاستثمارية وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥.

عقارات لغرض التطوير

تتكون العقارات لغرض التطوير من العقارات التي يتم تطويرها بشكل رئيسي لغرض البيع، وتُدرج بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة على جميع التكاليف المباشرة الخاصة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للأصول المؤهلة (إن وجدت)، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. تتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً التكاليف المُقدّرة للإنجاز ومصروفات البيع المتغيرة القابلة للتطبيق.



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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة ما، والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

(١) الأصول المالية

الاعتراف المبني والقياس

عند الاعتراف المبني، يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية وعلى نموذج أعمال إدارتها لدى المجموعة. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بديل عملي بشأنها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصول المالية بقيمتها العادلة زائداً، في حال لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بديل عملي بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. يرجى الاطلاع على السياسات المحاسبية الواردة في قسم "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"

لكي يتم تصنيف الأصول المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا بد أن يترتب عليها تدفقات نقدية تمثل دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم فقط. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأصلي والفائدة، ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة.

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

يتم الاعتراف بمشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق (التداولات بالطريقة العادية) في تاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- إذا كان يتم الاحتفاظ بالأصول المالية ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- ينتج عن البنود التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق.

يتم قياس الأصول المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إيقاف الاعتراف بالأصول أو يتم تعديلها أو تتعرض لانخفاض القيمة.

تشتمل الأصول المالية بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة على الذمم المدينة التجارية وضم المحتجزات المدينة، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تابع)
(١) الأصول المالية (تابع)

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشمل على الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف المبدي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الأصول المالية التي يتعين قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات المتضمنة المنفصلة، كمحتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. بالنسبة للأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة، يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير تصنيف أدوات الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، على النحو المذكور أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدي إذا كان ذلك سيزيل أو يحد بشكل كبير من عدم التوافق المحاسبي.

إن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) بشكل أساسي (أي يتم حذفه من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) في الحالات التالية:

- انقضاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل؛
- تحول المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول أو عندما تأخذ على عاتقها التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف آخر بموجب ترتيب "تمرير"؛ وإما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي كافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بكافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، إلا أنها حوّلت السيطرة على الأصول.

عندما تحوّل المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تبرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر وامتيازات الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ.

في حالة عدم التنازل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل بشكل جوهري، عدم نقل السيطرة على الأصل، يتم الاعتراف بالأصل بقدر استمرار مشاركة المجموعة في الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالاعتراف بالالتزامات ذات الصلة. تقاس الأصول المحولة والالتزامات ذات الصلة على نحو يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المنقول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل، والحد الأقصى للمبلغ الذي قد يُطلب من المجموعة سداذه، أيهما أقل.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تابع)

(١) الأصول المالية (تابع)

انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تركز خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بمعدل مقارب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لا تتطوي على زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدي، يتم رصد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي تتطوي على زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدي، يتعين رصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة وأصول العقود، بما تضمنه من ذمم مدينة من بيع العقارات التي تتطوي على عجز تمويل جوهرى، تطبق المجموعة نهج مبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تعترف بمخصص خسائر على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل تقرير. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان لدى المجموعة، وتم تعديلها بعد مراعاة العوامل الاستشرافية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم شطب الأصل المالي عندما يكون من غير المتوقع بشكل معقول استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(٢) الالتزامات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية، عند الاعتراف المبدي، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلفيات، أو ذمم دائنة أو كمشقات مُصنّفة على أنها أدوات تحوط في التحوط الفعال، حسبما يكون مناسباً.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والذمم الدائنة، بالإضافة إلى صافي تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة.

تشمل الالتزامات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات الإيجار والقروض والسلفيات بما في ذلك السحوبات المصرفية على المكشوف.

القياس اللاحق

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تصنيفها، على النحو المبين أدناه:

ذمم دائنة تجارية وأخرى

يتم الاعتراف بالتزامات مقابل المبالغ مستحقة الدفع في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم أم لم يتم إصدار فواتير بها من قبل المورد. يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم الدائنة التجارية والأخرى بالقيمة العادلة وقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام معدل الفائدة الفعلية.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تابع)

(٢) الالتزامات المالية (تابع)

القياس اللاحق

القروض والسلفيات

بعد الاعتراف المبني، تُقاس لاحقاً القروض والسلفيات المحملة بالفائدة والتزامات الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إيقاف الاعتراف بالالتزامات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تُحتسب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكلفة التي تُعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم بيان إطفاء معدل الفائدة الفعلي على أنه تكاليف التمويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المتعلق به أو إلغاؤه أو انتهاءه. وعندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل على أنه بمثابة إيقاف للاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بالفرق في القيم الدفترية المعنية.

(٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويُسجل صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للنفذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وكانت هناك نية للتسوية على أساس الصافي لتسييل الأصول وتسوية الالتزامات بصورة متزامنة.

النقد وما يعادله

يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية أو الودائع (ذات فترات استحقاق تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، باستثناء الودائع المرهونة). تشكل السحوبات المصرفية على المكشوف المُستحق دفعها عند الطلب، والكمبيالات المخصومة ذات فترة استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت، جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة، وتُسجل كأحد مكونات النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

يمثل النقد المحتفظ به في حسابات الضمان المبالغ المستلمة من العملاء والمودعة في حسابات ضمان خاضعة لإدارة وكلاء ضمان معتمدين. ويقتصر استخدام النقد المحتفظ به في حسابات الضمان على عقارات لغرض التطوير محددة تتعلق بها تلك المقبوضات النقدية، ويجوز استخدامه في سداد المدفوعات المتعلقة بتلك المشروعات. وعليه، يُعد هذا النقد بمثابة النقد وما يعادله.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم وجود دليل على انخفاض قيمة أحد الأصول. في حالة وجود أي مؤشر، أو عندما يلزم إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل. تتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو الوحدات المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع والقيمة من الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الأصل للأصل الفردي، ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة عن الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصول أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، يتم اعتبار الأصول أنها تعرضت لانخفاض في القيمة، ويتم تخفيضها إلى قيمتها القابلة للاسترداد.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

انخفاض قيمة الأصول غير المالية (تابع)

عند تقييم القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم دعم هذه الحسابات بمضاعفات التقييم أو عوامل تقييم أسعار الأسهم للشركات المدرجة، أو غير ذلك من مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

تعتمد المجموعة في حسابات انخفاض القيمة على موازنات مفصلة وحسابات تقديرية، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة والتي يتم تخصيص الأصول الفردية لها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادةً فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. بالنسبة للفترة الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل الآخر الموحد ضمن فئات المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصول التي انخفضت قيمتها.

فيما يتعلق بالأصول باستثناء الشهرة التجارية، يتم في تاريخ كل تقرير إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً قد زالت أو انخفضت. وفي حالة وجود مؤشر على هذا، فإن المجموعة تقدر المبلغ الذي يمكن استرداده من الأصول أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسائر انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، لو لم يتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. كما يتم الاعتراف بهذا العكس ضمن بيان الدخل الشامل الآخر الموحد، ما لم يتم تسجيل الأصل بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يُعامل هذا العكس كزيادة في قيمة إعادة التقييم.

المخزون

يتم تحديد قيمة المخزون بسعر التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تستند تكلفة المخزون الآخر على أساس طريقة المتوسط المرجح وتشتمل على المصروفات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله لمكانه ووضع الحالين. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصروفات البيع.

عقارات محتفظ بها للبيع

تُصنّف المجموعة بعض الأصول على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة". تُقاس الأصول على أنها محتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. كما تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تُحققه المجموعة جزاء بيع هذه العقارات في سياق الأعمال الاعتيادية.

تتكون الأصول المحتفظ بها للبيع، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بشكل رئيسي من الاستثمارات العقارية. إن إعادة تصنيف هذه الأصول على أنها محتفظ بها للبيع يُوضح رغبة المجموعة في استبعاد تلك الأصول على المدى القريب، غالباً خلال سنة واحدة.

تفصح المجموعة عن الفئات الرئيسية للأصول المحتفظ بها للبيع وتعرض القيم الدفترية لتلك الأصول بشكل منفصل عن الأصول الأخرى في بيان المركز المالي الموحد.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقارات محتفظ بها للبيع (تابع)

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

تعترف المجموعة بأي أرباح أو خسائر تنشأ عن إيقاف الاعتراف بالأصول المُصنَّفة على أنها محتفظ بها للبيع، في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم فيها استيفاء معايير التصنيف على أنها محتفظ بها للبيع. يُعاد تقييم معايير التصنيف، في كل فترة تقرير، وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ للتأكد من مدى ملاءمة التصنيف.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارج من الموارد التي تُجسد منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. إن المبلغ المعترف به كمخصص يمثل أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المتعلقة بالالتزام. إذا توقعت المجموعة سداد جزء أو كل قيمة المخصص، فعلى سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم الاعتراف بالقيمة المُسددة كأصل منفصل، وذلك فقط عندما يكون السداد شبه مؤكد.

تُعرض المصروفات المتعلقة بالمخصص في الأرباح أو الخسائر بعد خصم أية تسديدات. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المُخصصات باستخدام سعر ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، حيثما يكون ملائماً، المخاطر الخاصة بالالتزامات. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكلفة تمويل.

مخصص صيانة العقود

يتم الاعتراف بمخصص صيانة العقود عندما يدخل العقد المعني فترة الصيانة. يتم رصد المخصص على أساس كل حالة على حدة، مقابل كل مهمة تبدأ فيها فترة الصيانة، ويستند إلى بيانات تكلفة الصيانة السابقة، وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

عمليات دمج الأعمال

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب عمليات دمج الأعمال. يُحتسب المبلغ المقابل المُحول من المجموعة نظير السيطرة على شركة تابعة على أنه مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للأصول المحولة والالتزامات المتكبدة وحصص الملكية الصادرة من المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناشئ عن ترتيب مبلغ مقابل محتمل. كما يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصروفات عند تكبدها.

في حالة استحواذ المجموعة على حصة مسيطرة في شركة كانت تمتلك فيها سابقاً حصة ملكية، يُعاد قياس حصة الملكية تلك بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ مع الاعتراف بأي أرباح أو خسارة ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، حيثما ينطبق.

لا يشمل المبلغ المقابل المُحول كجزء من دمج أعمال المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات القائمة مسبقاً. يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة الناتجة عن تسوية أي علاقة قائمة مسبقاً في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأصول المستحوذ عليها والالتزامات المحتملة بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ.



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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار

تقوم المجموعة بإجراء تقييم عند بداية العقد فيما إذا كان العقد يشكل أو يشمل عقد إيجار؛ أي إذا ما كان العقد يحق له تحويل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل.

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

تُطبق المجموعة طريقة واحدة للاعتراف والقياس في شأن جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول ذات قيمة منخفضة. تعترف المجموعة بالتزامات الإيجار لسداد دفعات الإيجار وأصول حق الاستخدام التي تُمثل الحق في استخدام الأصول الأساسية.

أصول حق الاستخدام

تقوم المجموعة بالاعتراف بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الأصول ذات الصلة للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم للتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة أصول حق الاستخدام على مبلغ التزامات الإيجار المعترف به والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للأصول ما بين ٢ إلى ٢٥ سنة، أيهما أقصر.

تخضع أصول حق الاستخدام أيضاً إلى انخفاض القيمة. يُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية الواردة في البند - انخفاض قيمة الأصول غير المالية.

التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي ينبغي سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات الإيجار مبالغ محددة (بما في ذلك دفعات ثابتة ضمنية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدينة، ودفعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل، وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار أيضاً دفعات عن غرامات فسخ عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل على أنها مصروفات خلال الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

لاحتماب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي لديها في تاريخ بدء عقد الإيجار لأن سعر الفائدة المدرج في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار بما يعكس الفائدة المتركمة وخفضه مقابل دفعات الإيجار المُسددة. علاوة على ذلك، تتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار ((مثل التغييرات في الدفعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل يستخدم لتحديد دفعات عقد الإيجار هذه) أو تغيير في تقييم خيار لشراء الأصل ذي الصلة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

المجموعة بصفته الطرف المستأجر (تابع)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول ذات قيمة منخفضة

تُطبق المجموعة الإعفاء من الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (بما يعني عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء الإيجار ولا تتطوي على خيار الشراء). كما تُطبق أيضاً الإعفاء من الاعتراف بإيجار الأصول منخفضة القيمة على عقود إيجار الأصول الذي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات إيجار عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول ذات قيمة منخفضة كمصروفاتٍ على أساس القسط الثابت طوال فترة الإيجار.

المجموعة بصفته الطرف المؤجر

كما تُصنف عقود الإيجار التي لا تنقل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الأصل الأساسي بشكل جوهري على أنها عقود إيجار تشغيلية. يتم احتساب دخل الإيجار الناشئ على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. تُضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء عملية التفاوض والاتفاق على عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة النفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت باعتبارها دخل إيجار. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة تحصيلها.

دخل الإيجار

يتم الاعتراف بالدخل من تأجير الاستثمارات العقارية كدخل آخر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمُخفّضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر العادية إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الموجودة خلال الفترة. أما ربحية السهم المُخفّضة فتُحدّد من خلال تعديل الأرباح أو الخسائر العادية إلى المساهمين حاملي الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بما يعكس آثار كافة الأسهم العادية المحتملة المُخفّضة.

التقارير عن القطاعات

يعد القطاع التشغيلي أحد مكونات المجموعة الذي يزاول أنشطة تجارية تحقق إيرادات وتتكبد مصروفات، بما في ذلك المعاملات مع المكونات الأخرى للمجموعة. تتم مراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بانتظام من قبل مجلس الإدارة لاتخاذ قرارات بشأن الموارد التي سيتم تخصيصها للقطاع ولتقييم أدائه والتي تتوفر بشأنها معلومات مالية منفصلة.

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

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



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

• إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

- المخاطر المالية
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق
- إدارة رأس المال

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المبينة أعلاه ويصف أعراض المجموعة وسياساتها والإجراءات المتبعة من قبلها لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، يرد في هذه البيانات المالية الموحدة المزيد من الإفصاحات الكميّة.

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. حيث يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بهدف تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، مع وضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر ومراقبتها والالتزام بتلك الحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المقدمة.

المخاطر المالية

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

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

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مع العميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم المدينة التجارية في المقام الأول) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والأدوات المالية الأخرى.

• إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

نمذمة مدينة تجارية وأصول العقود

يتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال كل وحدة من وحدات الأعمال وفقاً لسياسة وإجراءات وضوابط المجموعة المعتمدة لإدارة مخاطر ائتمان العملاء. ويتم تقييم الجودة الائتمانية للعميل وتحديد حدود ائتمانية فردية وفقاً لهذا التقييم. كما تتم متابعة أرصدة العملاء والأصول المتعلقة بالعقود بصفة منتظمة. كان لدى المجموعة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة الناتجة عن بيع العقارات، نظراً لسماحها للعملاء بالسداد على أقساط خلال فترة تتراوح من ٢ إلى ٥ سنوات. للحد من مخاطر الائتمان، تستلم المجموعة دفعات مقدمة من عملائها عند البيع، بالإضافة إلى شيكات مؤجلة مقابل الرصيد المتبقي عند التسليم. وعليه، فإن مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال تعثر العميل منخفضة، حيث إن ملكية العقار تُعد ضماناً.

علاوة على ذلك، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء التي تتطوي على سمات خسائر مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). على جانب آخر، يعكس احتساب نتيجة الاحتمال المُرجح والقيمة الزمنية للنقود فضلاً عن معلومات معقولة وداعمة متاحة في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات المستقبلية للظروف الاقتصادية. بشكل عام، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا تجاوزت مدة استحقاقها سنة واحدة ولم تكن خاضعة لإجراءات التنفيذ. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير يمثل القيم الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٣٤. لا تحتفظ المجموعة بأي تأمينات كضمان.

وتقيم المجموعة مستوى تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وأصول العقود كمستوى منخفض، نظراً لكون الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء الذين يزاوون أنشطتهم في قطاعات مختلفة.

تتم مناقشة التعرض لمخاطر الائتمان الناشئة عن الذمم المدينة التجارية في الإيضاح رقم ٣٤.

الأدوات المالية والودائع النقدية

يقوم قسم الخزينة لدى المجموعة بإدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية وفقاً لسياسة المجموعة. تعتبر المجموعة أن مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة البنكية منخفضة للغاية، لأن الأطراف المقابلة هي بنوك تتمتع بتصنيفات ائتمانية عالية صادرة عن وكالات تصنيف ائتماني دولية. لا تستثمر المجموعة إلا في الأسهم المدرجة وسندات الدين ذات مخاطر الائتمان المنخفضة.

تُمثل القيمة الدفترية الحد الأقصى لما تتعرض له المجموعة من مخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي الموحد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣٤.



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

• إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالتزاماتها المالية التي تتم تسويتها عن طريق الدفع نقداً أو من خلال تقديم أصول مالية أخرى. تتعلق مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم لدائنة غير المتداولة)، وودائع الضمان والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة والتزامات الإيجار والقروض المصرفية قصيرة الأجل وأخرى وطويلة الأجل. يهدف منهج المجموعة من إدارة السيولة إلى ضمان أن يكون لديها دائماً السيولة الكافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف الحرجة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض سمعة المجموعة للخطر. يتم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣٤ عن تحليل استحقاق التزامات التمويل للمجموعة.

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

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في تلك المخاطر التي تؤدي إلى تغيرات في أسعار السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار الأسهم التي تؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة بشراء وبيع بعض الأوراق المالية القابلة للتداول. تراقب إدارة المجموعة مزيج من الأوراق المالية في محفظة الاستثمار بناء على توقعات السوق ووافق مجلس الإدارة على معاملات الأوراق المالية القابلة للتداول.

مخاطر أسعار 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 السائدة في السوق يتعلق بشكل أساسي بالتزامات الدين لدى المجموعة ذات أسعار فائدة متغيرة.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية أسعار الفائدة في الإيضاح رقم ٣٤.

مخاطر صرف العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي 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 بأنشطة التمويل الخاصة بها فيما يتعلق بالتزامات الدين المقومة بالجنية المصري.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية مخاطر صرف العملات الأجنبية في الإيضاح رقم ٣٤.

إدارة رأس المال

ويتمثل الهدف الأساسي لإدارة رأس مال المجموعة في الحفاظ على رأس مال مثالي يمكنها من دعم أعمالها وزيادة العائد للمساهمين وتحقيق المنافع للأطراف المعنية الأخرى.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٦ الإيرادات والتكاليف المباشرة
٦-٦ معلومات تفصيلية عن الإيرادات والتكاليف

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥					القطاعات
العقارات	المقاولات	البيضنغ والخدمات	إدارة المنشآت	الإجمالي	
الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	
-	-	٣٨٦,٢٢٩	٩٥,٦٠٩	٤٨١,٨٣٨	أنواع البيضنغ أو الخدمات
-	٦٩,١٢٤	-	-	٦٩,١٢٤	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	-	٨٢,٠٨٤	-	٨٢,٠٨٤	أعمال التصميم الداخلي
-	-	٢٢,٨١٥	-	٢٢,٨١٥	خدمات سباقات السيارات
٢٩,٦٧٣	-	-	-	٢٩,٦٧٣	بيع البيضنغ
٢٩,٦٧٣	٦٩,١٢٤	٤٩١,١٢٨	٩٥,٦٠٩	٦٨٥,٥٣٤	تطوير العقارات والمبيعات
٥١,٣٤٨	-	-	-	٥١,٣٤٨	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
٨١,٠٢١	٦٩,١٢٤	٤٩١,١٢٨	٩٥,٦٠٩	٧٣٦,٨٨٢	دخل تشغيلي آخر
-	-	١٠٤,٨٩٩	-	١٠٤,٨٩٩	إيجارات العقارات
٢٩,٦٧٣	٦٩,١٢٤	٣٨٦,٢٢٩	٩٥,٦٠٩	٥٨٠,٦٣٥	إجمالي الإيرادات
٢٩,٦٧٣	٦٩,١٢٤	٤٩١,١٢٨	٩٥,٦٠٩	٦٨٥,٥٣٤	توكيف الاعتراف بالإيرادات
٥١,٣٤٨	-	-	-	٥١,٣٤٨	بيضنغ وخدمات مقدمة في وقت زمني محدد
٨١,٠٢١	٦٩,١٢٤	٤٩١,١٢٨	٩٥,٦٠٩	٧٣٦,٨٨٢	بيضنغ وخدمات مقدمة على مدى فترة زمنية
(٦٤,٧١٩)	(٧١,٣٥١)	(٤٠٩,٣٧٨)	(٧٧,٤٠٣)	(٦٢٢,٨٥١)	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
١٦,٣٠٢	(٢,٢٢٧)	٨١,٧٥٠	١٨,٢٠٦	١١٤,٠٣١	إيجارات العقارات
					إجمالي الإيرادات
					تكاليف مباشرة
					إجمالي الأرباح/(الخسائر)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					القطاعات
العقارات	المقاولات	البيضنغ والخدمات	إدارة المنشآت	الإجمالي	
الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	
-	-	٣٧٥,٠٤٣	-	٣٧٥,٠٤٣	أنواع البيضنغ والخدمات
-	٢٥,٦٠٦	-	-	٢٥,٦٠٦	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	-	٦٤,٢٢١	-	٦٤,٢٢١	أعمال التصميم الداخلي
-	-	١٦,٥٧٠	-	١٦,٥٧٠	خدمات سباقات السيارات
-	-	-	-	-	بيع البيضنغ
-	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٤٨١,٤٤٠	تطوير العقارات والمبيعات
٤٧,٣١٢	-	-	-	٤٧,٣١٢	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٥٢٨,٧٥٢	دخل تشغيلي آخر
-	-	٨٠,٧٩١	-	٨٠,٧٩١	إيجارات العقارات
-	-	٣٧٥,٠٤٣	-	٣٧٥,٠٤٣	إجمالي الإيرادات
-	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٤٨١,٤٤٠	توكيف الاعتراف بالإيرادات
٤٧,٣١٢	-	-	-	٤٧,٣١٢	بيضنغ وخدمات مقدمة في وقت زمني محدد
٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٥٢٨,٧٥٢	بيضنغ وخدمات مقدمة على مدى فترة زمنية
(١٧,٤٢٠)	(٣١,٣٥٥)	(٣٧٧,٢٤٣)	-	(٤٢٦,١١٨)	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
٢٩,٨٩٢	(٥,٧٤٩)	٧٨,٤٩١	-	١٠٢,٦٣٤	إيجارات العقارات
					إجمالي الإيرادات
					تكاليف مباشرة
					إجمالي الأرباح/(الخسائر)

تم تحقيق كافة الإيرادات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.



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

٦ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)
٢-٦ معلومات عن التكاليف المباشرة

تتضمن التكاليف المباشرة ما يلي.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٠٥,٨٠٥	٣١٦,٢٩٩	تكاليف الموظفين
١٩٤,١١١	٢٤٩,٧٩٦	تكاليف المشاريع
١٣,٤٩٦	١٤,٢٩٤	مرافق
٧,٥٩٤	٩,٦٩٦	الاستهلاك (إيضاح رقم ١٠-٢)
٥,١١٢	٣٢,٧٦٦	أخرى
٤٢٦,١١٨	٦٢٢,٨٥١	

٣-٦ أرصدة العقود

نمم مدينة تجارية

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

نمم المحتجزات المدينة

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

أصول العقود

تمثل المبالغ المتعلقة بأصول العقود الأرصدة المستحقة من العملاء بموجب العقود التي تنشأ حين تستلم المجموعة المدفوعات من العملاء وفقاً لسلسلة من المراحل المرتبطة بالأداء. وتتكون المجموعة قد اعترفت بـ "أصل العقد" نظير أي عمل مُنجز. يتم إعادة تصنيف أي مبلغ تم الاعتراف به سابقاً كأصل من أصول العقد إلى ذمم مدينة تجارية وقت إصدار الفاتورة للعميل. تتضمن هذه العقود التزامات أداء متبقية والمتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. تم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأصول العقود بمبلغ قدره ١١,٠ مليون درهم إماراتي في سنة ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١١,٤ مليون درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٩).

التزامات العقود

تتمثل التزامات العقود الدفعات المُستلمة مُقدماً من العملاء نظير تنفيذ المشروعات وتقديم البضائع والخدمات والدفعات المقدمة المتعلقة بتأجير العقارات والفواتير الزائدة عن قيمة الأعمال المنجزة (إيضاح رقم ٢٨).

٤-٦ التزامات الأداء

تم تلخيص المعلومات حول التزامات أداء المجموعة أناه:

بيع البضائع

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

تتلقى المجموعة دفعات مقدمة قصيرة الأجل مقابل الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة، والتي لا تحتوي على أي عنصر تمويل.

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

٦ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٤-٦ التزامات الأداء (تابع)

المقاولات

يتم الوفاء بالتزامات الأداء الخاصة بالأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة والديكورات الداخلية على مدى فترة زمنية، وذلك لأن العميل يحصل على تلك المنافع ويستهلكها في نفس وقت تقديمها من جانب المجموعة أو لأن أداء المجموعة يُنشئ أو يُحسن أصلاً يتحكم فيه العميل عند إنشائه أو يُنشئ أصلاً ليس له استخدام بديل، وللجهة حق قابل للإنفاذ في الحصول على مقابل للأداء المُنجز حتى تاريخه. وتُسحق الدفعات عموماً عند تقديم شهادات الدفع وقبول العملاء لها.

إيرادات الإيجار من العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات تأجير الاستثمارات العقارية بموجب عقود الإيجار التشغيلي، بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، ما لم يكن هناك أساس بديل يمثل بشكل أفضل نمط الامتيازات التي سيتم الحصول عليها من الأصول المؤجرة.

الخدمات

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

٧ مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٦٤,٨٤٦	٨١,٥٦٢	تكاليف الموظفين
٢٩,٣٩٩	٣٩,١٨٦	أتعاب مهنية وترخيص
١٦,٣٥١	١١,٤٩٣	مصروفات خسائر الائتمان المتوقعة من ذمم مدينة تجارية وأصول العقود
٦,٩٠٧	٢٥,٣١١	مصروفات التسويق والإعلان
٣,٨١٧	١٠,٦٣١	استهلاك ممتلكات والآلات ومعدات (إيضاح رقم ١٠-٢)
١,٢٣٨	٣,٠٢٤	استهلاك أصول حق الاستخدام (إيضاح رقم ١٣)
٢٣,٣٣٦	٢٤,٦٣٦	مصروفات أخرى
١٤٥,٨٩٤	١٩٥,٨٤٣	

٨ الدخل الآخر والدخل التشغيلي الآخر

١-٨ الدخل الآخر

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	١١,٥٥١	مبلغ التسوية من العملاء (إيضاح رقم أ)
٣,٧١٤	٩,٨٣٨	رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات (إيضاح رقم ب)
١٤,٣٩٥	-	أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح رقم ج)
١٨,١٠٩	٢١,٣٨٩	



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

٨ الدخل الآخر والدخل التشغيلي الآخر (تابع)

١-٨ الدخل الآخر (تابع)

(أ) مبلغ التسوية من العملاء

إن المبلغ الإجمالي البالغ ٦,٢ مليون درهم إماراتي يتألف من مبلغ قدره ٣,٢ مليون درهم إماراتي ناتج عن متحصلات مستردة بعد تعثر عميل في سداد وحدة مباعه سابقاً، ومبلغ قدره ٣,٠ مليون درهم إماراتي يمثل تعويضاً عن التكاليف القانونية التي حكمت بها المحكمة بموجب حكم صادر ضد عميل آخر.

(ب) رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات

بالنسبة للسنة الحالية، يتعلق رد قيمة الالتزامات بعكس المخصص الذي لم يعد مطلوباً. في السنة السابقة، تتعلق عملية رد قيمة الالتزامات بشكل أساسي بالذمم الدائنة والاستحقاقات المتعلقة بالمشروعات المنجزة وكذلك إلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن يلزم إجراء تسوية مقابلها.

(ج) خسائر صرف العملات الأجنبية

تم تسجيل خسائر صرف العملات الأجنبية، خلال السنة الحالية بقيمة ١,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: أرباح بقيمة ١٤,٣ مليون درهم إماراتي) نتيجة تسجيل رصيد حساب سحب على المكشوف مُحفظ به بالجنيه المصري ضمن مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح رقم ٧ و٨-١).

٢-٨ الدخل التشغيلي الآخر

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١,٢٩٤	١٢,٢٨٩	رسوم شهادة عدم الممانعة
٩,٤٦٦	١١,٤٩٥	دخل الإيجار
٣٦٩	٢,٢٨٤	رسوم إدارية
٥,٤٠٨	٥٢٢	مبيعات الخردة
٤٩٧	٨٧٨	مرافق
١٩,٦٠٠	٦,١٧٥	دخل متنوع
٤٦,٦٣٤	٣٣,٦٤٣	

٩ تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٨,٤٩٦	٢٦,١٧٤	فائدة على قروض مصرفية
٨٣٣	١,٣٠٣	مصروفات الفائدة على التزامات الإيجار (إيضاح رقم ١٣)
٢,٣٣٠	٢,٣١٢	أخرى
٣١,٦٥٩	٢٩,٧٨٩	

الإحصاءات المالية (ش.م.ع) وشركتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

10 ممتلكات وآلات ومعدات

الإجمالي الف درهم إماراتي	أصل رأسمالية قيد الإيجار الف درهم إماراتي	معدات وآلات الف درهم إماراتي	مركبات الف درهم إماراتي	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية الف درهم إماراتي	آلات ومعدات الف درهم إماراتي	مباني وتجهيزات على الطراز المتطورة الف درهم إماراتي	أرض الف درهم إماراتي
٥١١,٦٤٩	٣,١٢٩	١٢,٦٥٠	٤٦,١٥٢	٧٧,٨٨٩	٢٦,٩٨٢	١٠٣,٠٠٦	٢٤٦,٨٤١
٣٥,٤٥٩	٦٠٤	٥٣٥	٣,٣٨٨	٧,٠٦١	١,٩٥٦	١١,٩١٥	-
١٣٢,٠٥٩	-	-	-	-	-	-	١٣٢,٠٥٩
(٩٦٦)	-	-	(٩٦٦)	-	-	-	-
(٤٩١,٩٦٦)	(٤٥٦)	(٥,١٩٣)	(١٨,٥٠٧)	(٥,٤٤٠)	(٦,٣٦٥)	(١٣,٥٣٥)	-
٦١٩,١٠٥	٣,٢٧٧	٧,٩٩٢	٣٠,٠٦٧	٧٩,٩١٠	٢٢,٥٧٣	١٠٦,٣٨٦	٣٧٣,٩٠٠
٥٣,٠٨١	٤١,٥٩٠	٤٧٩	٩١٧	٧,٨٣٣	١,٤٧٦	٧٨٧	-
١,٢٢٣	-	١٣	٧	٤٣٥	-	٧٥٨	-
(١,٨٨٩)	-	-	(١,٧٥١)	-	(١٣٨)	-	-
(١٥,٨٤٣)	(١٥,٨٤٣)	-	-	-	-	-	-
٦٥٥,٦٦٧	٢٩,٠٢٤	٨,٤٨٤	٢٩,٢٤٠	٨٨,١٧٧	٢٣,٩١١	١٠٢,٩٣١	٣٧٣,٩٠٠
٢٠١,٩٦٥	-	١٢,١٣٦	٤١,١٠٥	٦٩,٥٥٣	٢٥,٨٩٧	٥٣,٢٧٤	-
١١,٤١١	-	٥٦٩	١,٢٢٢	٤,٠٨٠	٥٤٤	٤,٩٦٦	-
(٩٦٦)	-	-	(٩٦٦)	-	-	-	-
(٤٩,٠٩٦)	-	(٥,٣٣٥)	(١٥,٥١٧)	(٦,١١٥)	(٦,٢٩٥)	(١٥,٧٨٤)	-
١٦٣,٣٦٤	-	٧,٦٣٠	٢٥,٧٩٤	٦٧,٥١٨	٢٠,١٤٦	٤٢,٤٨٦	-
٢٠,٣٢٧	-	٧٦٢	١,٥٢٧	٦,٣٠٨	٦٤٩	١١,٠٨١	-
(١,٨٨٩)	-	-	(١,٧٥١)	-	(١٣٨)	-	-
١٨١,٧٥٢	-	٨,١٣٢	٢٥,٥٧٠	٧٣,٨٦٦	٢٠,٦٥٧	٥٣,٥٦٧	-
٤٧٣,٩١٥	٢٩,٠٢٤	٣٥٢	٣,٦٧٠	١٤,٣٥١	٣,٢٥٤	٤٩,٣٦٤	٣٧٣,٩٠٠
٤٥٥,٧٩١	٣,٢٧٧	٦٢٢	٤,٦٧٣	١٢,٢٩٢	٢,٤٢٧	٥٨,١٠٠	٣٧٣,٩٠٠

*خلال السنة، تم تحويل أصل رأسمالية قيد الإيجار لتتعلق ببناء مستودع في موزون سيتي بقيمة ١٥,٨ مليون درهم إماراتي إلى الاستثمارات العقارية.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٠ ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

١-١٠ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي في المبالغ المنفوعة لتجديد المباني والمكاتب والمعدات.

٢-١٠ الاستهلاك

يُخصص الاستهلاك في الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٠٢٤	٢٠٢٥
الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي
٧,٥٩٤	٩,٦٩٦
٣,٨١٧	١٠,٦٣١
١١,٤١١	٢٠,٣٢٧

معترف بها كتكلفة (إيضاح رقم ٦-٢)

مُعترف بها كمصروفات عمومية وإدارية (إيضاح رقم ٧)

٣-١٠ المُحوّل إلى استثمارات عقارية

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

٤-١٠ تقييم أرض

تستند القيمة العادلة للأرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إلى التقييمات التي أجراها خبير تقييم مستقل معتمد. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لتوصيات مجلس معايير التقييم الدولية. يتم تنفيذ التقييم كل فترة تتراوح من ٣ إلى ٥ سنوات بحسب سياسة المجموعة، ولذلك لم يُجرَ تقييم للأراضي خلال عام ٢٠٢٥.

قام خبير التقييم بإجراء التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم والتثمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، بتطبيق أساس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها.

يُجرى التقييم كل فترة تتراوح من ٣ إلى ٥ سنوات، ومع ذلك إذا شهدت القيمة العادلة للأرض تقلبات جوهرية، فقد تكون هناك حاجة إلى إعادة تقييم أكثر تكراراً لضمان ألا تختلف القيمة الدفترية للأصل المُعاد تقييمه بشكل جوهري عن قيمته العادلة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأراضي بالمبالغ المعاد تقييمها، والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة.

١١ عمليات دمج الأعمال

استحوذت الشركة من خلال شركتها التابعة "سيرفيو ذ.م.م" على "شركة هاوس كيبينج ذ.م.م" و"شركة هاوس كيبينج لخدمات العمالة المساعدة ذ.م.م" و"شركة فير هابر سوليوشنز ذ.م.م"، ويشار إليها مجتمعة باسم "هاوس كيبينج جروب" بثمن شراء قدره ١٠٠,٦ مليون درهم إماراتي. يعود تاريخ الاستحواذ إلى ١ أغسطس ٢٠٢٥.

في تاريخ الاستحواذ، تم تحديد القيم العادلة للأصول والالتزامات القابلة للتحديد الخاصة بهاوس كيبينج جروب والاعتراف بها أدناه.

القيمة كما في تاريخ الاستحواذ ألف درهم إماراتي
٥,٩٤١
١,٢١٣
١٧,٤٢٨
٦,٥٨٢
٣٣٩
٣١,٥٠٣
٦,٤٦٠
١٢,٢٦٤
١,٧٦٤
١٨,٦٦٥
٣٩,١٥٣
(٧,٦٥٠)
١٠٠,٦٣٧
(٧,٦٥٠)
١٠٨,٢٨٧
٦٦,٨٣٦
١٤,٢٤٨
١٤,٨٦٤
٦,٢٢٧
٦,١١٢
١٠٨,٢٨٧

الأصول

أصول حق الاستخدام

ممتلكات وآلات ومعدات

ذمم مدينة أخرى

النقد وما يعادله

حسابات مدينة

إجمالي الأصول

الالتزامات

التزامات الإيجار

حسابات دائنة وذمم دائنة أخرى

ضريبة الدخل مستحقة الدفع

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

إجمالي الالتزامات

إجمالي صافي الالتزامات القابلة للتحديد

ثمن الشراء

ناقصاً: القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها

الزيادة في ثمن الشراء

تخصيص المفضل الزائد المدفوع مقابل الاستحواذ

الشهرة التجارية

الاسم التجاري

علاقات العملاء

العقود مع العملاء

برامج الكمبيوتر

الإجمالي

الإيرادات والمساهمة في الأرباح

تبلغ الإيرادات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد، والتي ساهمت بها هاوس كيبينج جروب اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٩٥,٦ مليون درهم إماراتي. ساهمت هاوس كيبينج جروب أيضاً بدخل صافي قدره ١٢,٠ مليون درهم إماراتي على مدار نفس الفترة.

لو كانت عملية الاستحواذ قد تمت في ١ يناير ٢٠٢٥، تقدر الإدارة أن الإيرادات الموحدة للمجموعة كانت ستبلغ ٨٧٧,٠ مليون درهم إماراتي، وأن الدخل الموحد للمجموعة عن السنة كان سيبلغ ٤٦٣,٢ مليون درهم إماراتي.

التكاليف المتعلقة بالاستحواذ

تم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ على هاوس كيبينج جروب البالغ قيمتها ٢,٧ مليون درهم إماراتي في الأتعاب القانونية والمهنية ضمن المصروفات العمومية والإدارية في بيان الدخل الشامل الموحد، وضمن التدفقات النقدية التشغيلية في بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الشهرة التجارية الناشئة عن دمج الأعمال

قامت المجموعة بقياس القيمة العادلة للأصول القابلة للتحديد والتي يمكن الاعتراف بها بشكل منفصل والتي تم الاستحواذ عليها، والالتزامات المحتملة كما في تاريخ الاستحواذ. كانت تكلفة الاستثمار أعلى من القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها. تم تسجيل هذا الفرق، أو الشهرة التجارية الناشئة عن دمج الأعمال البالغ قدرها ٦٦,٨ مليون درهم إماراتي، في بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

أصول غير ملموسة					١٢
الاسم التجاري	علاقات العملاء	العقود مع العملاء	برامج الكمبيوتر	الإجمالي	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	-	-	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
١٤,٢٤٨	١٤,٨٦٤	٦,٢٢٧	٦,١١٢	٤١,٤٥١	إضافة نتيجة الاستحواذ خلال السنة
(٥٩٧)	(٢,٠٧٧)	(٥٩٣)	(٤٢٧)	(٣,٦٩٤)	الإطفاء خلال السنة
١٣,٦٥١	١٢,٧٨٧	٥,٦٣٤	٥,٦٨٥	٣٧,٧٥٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تم توزيع الإطفاء المحتمل للسنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	٣,٢٦٧
-	٤٢٧
-	٣,٦٩٤

مُعترف بها كتكلفة مباشرة
مُعترف بها كمصروفات عمومية وإدارية

١٣ عقود الإيجار
١-١٣ المجموعة بصفتها الطرف المُستأجر

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار مبرمة لقطع أراضي كاتنة في منطقة القوز ومجمع دبي للاستثمار ومصنع كائن في جبل علي بدولة الإمارات العربية المتحدة تستخدمه في عملياتها. وعموماً، لا تُحظر المجموعة من التنازل عن الأراضي المؤجرة وتأجيرها من الباطن. كما أن هناك العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء، والتي تم بيانها بمزيد من التفصيل أدناه.

لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار مبرمة للمباني والمركبات تبلغ مدة إيجارها ١٢ شهر أو أقل وعقود إيجار معدات مكتنية ذات قيمة منخفضة. تطبق المجموعة الإعفاء من الاعتراف بـ"الإيجار قصير الأجل" و"إيجار الأصول منخفضة القيمة" لعقود الإيجار هذه.

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

أصول حق الاستخدام	التكلفة:
ألف درهم إماراتي	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
٢٤,٤٠٣	تعديل عقد الإيجار
١,٢١٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٥,٦١٩	استحواذ خلال السنة
٥,٩٤١	تعديل عقد الإيجار
١,٧٠٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣٣,٢٦٥	
	الاستهلاك:
١٦,٣١٣	في ١ يناير ٢٠٢٤
٢,١٨٩	المُحتمل للسنة
(٧,١٠٧)	تعديل عقد الإيجار
١١,٣٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤,٠١٥	المُحتمل للسنة
٢,١٥٦	تعديل عقد الإيجار
١٧,٥٦٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	صافي القيمة الدفترية
١٥,٦٩٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٤,٢٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٣ عقود الإيجار (تابع)

١-١٣ المجموعة بصفحتها الطرف المُستأجر (تابع)

تم تحميل استهلاك أصول حق الاستخدام على التكلفة المُباشرة بما قيمته ١,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٠,٩ مليون درهم إماراتي) وعلّة المصروفات الإدارية بما قيمته ٣,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١,٢ مليون درهم إماراتي).

فيما يلي القيم النفترية لالتزامات الإيجار والحركات فيها خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١,٢٢٤	١٤,٧٣٩	الرصيد الافتتاحي
٨٣٣	١,٣٠٣	الفائدة المُحمّلة للسنة (إيضاح رقم ٩)
(٢,٧٦٣)	(٣,٧٤١)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
٥,٤٤٥	٤,٥٦٥	تعديل عقد الإيجار
١٤,٧٣٩	١٦,٨٦٦	
٢,٠٧٠	٣,٨٥٣	متداولة
١٢,٦٦٩	١٣,٠١٣	غير متداولة

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

الحد الأدنى لدفعات الإيجار المُستحقة

أقل من سنة واحدة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,٨١٨	١٢,٦٠٦	٣,٣٣٠	٢٠,٧٥٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(٩٦٥)	(٢,٥٧٠)	(٣٥٣)	(٣,٨٨٨)	الإيجار
٣,٨٥٣	١٠,٠٣٦	٢,٩٧٧	١٦,٨٦٦	مصروفات التمويل
				صافي القيمة الحالية
٢,٩٥٧	١٠,٨٥٧	٥,٤٦٠	١٩,٢٧٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(٨٨٧)	(٢,٩٩٥)	(٦٥٣)	(٤,٥٣٥)	مدفوعات الإيجار
٢,٠٧٠	٧,٨٦٢	٤,٨٠٧	١٤,٧٣٩	مصروفات التمويل
				صافي القيمة الحالية

يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تتطوي على خيارات التمديد والإنهاء. يتم التفاوض على هذه الخيارات من قبل الإدارة لتوفير المرونة في إدارة محفظة الأصول المؤجرة وتتماشى مع احتياجات أعمال المجموعة. تضع الإدارة أحكاماً جوهرية عند تحديد ما إذا كان من المؤكد على نحو معقول ممارسة خيارات التمديد والإنهاء (إيضاح رقم ٣٦).



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٣ عقود الإيجار (تابع)

٢-١٣ المجموعة بصفتها الطرف الموجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي لمحظة العقارات الاستثمارية لديها التي تضم عقارات تجارية وسكنية (يُرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ١٣-١). 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 يتعين على المستأجر أيضاً تقديم ضمان القيمة المتبقية على العقارات.

بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة ما قيمته ٥١,٣ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٤٧,٠ مليون درهم إماراتي).

١٤ استثمارات عقارية

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,٩٥٧,٣٧٩	٢,٢٢٠,١٤٣	في ١ يناير
٥٥٩	٩٤٩	إضافات خلال السنة
(٢١٣,٧١١)	(٢٧٥,٠٦٠)	المحوّل إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح رقم ١٥-٢)
-	١٥,٨٤٣	المحوّل من الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح رقم ١٠)
١٦٦,٣٥٠	٢٧٥,٤٨٧	أرباح من التقييم العادل (إيضاح ١٤-٢)
(٦٩٠,٤٣٤)	(٢٣٢,٦٩٢)	بيع الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٤-٣)
٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٠٠٤,٦٧٠	في ٣١ ديسمبر

١-١٤ المحوّل من الممتلكات والآلات والمعدات

يُمثل التحويل البالغ قيمته ١٥,٨ مليون درهم إماراتي تغييراً في غرض الاستخدام، حيث أصبح هذا الأصل محتفظ به حالياً بغرض تحقيق إيرادات إيجارية حيث تنوي الإدارة تأجيرها.

٢-١٤ تقييم الاستثمارات العقارية

تستند القيم العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، إلى التقييمات التي تم إجراؤها بواسطة خبير تقييم مستقل معتمد. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لتوصيات مجلس معايير التقييم الدولية.

يقدم خبير التقييم المُستقل القيمة العادلة لمحظة العقارات الاستثمارية للمجموعة في نهاية كل عام. قام خبير التقييم بإجراء التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم والتأمين الصادر عن المعهد الملكي للمساكين المعتمدين، بتطبيق أساس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها. قام خبير التقييم المستقل بمراجعة أحدث مخطط رئيسي لتطوير المجمع الخاص بمشروع موتور سيتي عند تكوين رأيه بشأن القيمة العادلة للمحظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

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

١٤ استثمارات عقارية (تابع)

٢-١٤ تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

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

بالنسبة للعقارات قيد الإنشاء، تم تحديد قيمتها باستخدام نهج القيمة المتبقية الذي يتألف من مزيج من نهج الدخل والتكلفة. يتم تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات على افتراض أن العقارات مكتملة كما في تاريخ التقييم، والتي يتم من خلالها إجراء استقطاعات مناسبة لتكاليف استكمال المشروع من أجل تقدير قيمة العقار في حالته الحالية.

وفقاً لذلك، واستناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح القيمة العادلة البالغة ٢٧٥,٥ مليون درهم إماراتي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: أرباح إجمالية قدرها ١٦٦,٣ مليون درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٤). قام مجلس إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل خبير التقييم المستقل المسجل، والذي وضع في رأيه التقييمي، أن هذه الافتراضات ومنهجية التقييم تعتبر مناسبة وسليمة كما في تاريخ التقرير.

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

٣-١٤ بيع استثمارات عقارية

تم خلال السنة استبعاد استثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية ٢٣٢,٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٦٩٠,٤ مليون درهم إماراتي) مقابل ثمن إجمالي قيمته ٣٨٥,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٨٥٩,٩ مليون درهم إماراتي) ناقصاً تكلفة البيع البالغ قيمتها ٨,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١١,٠ مليون درهم إماراتي) ونتج عن ذلك الاستبعاد أرباح قدرها ١٤٤,٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٥٨,٥ مليون درهم إماراتي).

٤-١٤ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الاستثمارات العقارية

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

منهجية تقييم الدخل

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

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

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



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

١٤ استثمارات عقارية (تابع)

٤-١٤ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

منهجية القيمة السوقية

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

المعلومات الأخرى

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في قيمة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة بشكل كبير. إن أسس التقييم والافتراضات المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية تتوافق مع تلك الأسس والافتراضات المطبقة في عام ٢٠٢٤، ولم تكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

٥-١٤ استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع

تم بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع، خلال السنة، تبلغ قيمتها الدفترية ٥٤٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٩٢,٠ مليون درهم إماراتي) مقابل ثمن إجمالي قيمته ٧٠٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٩٢,٠ مليون درهم إماراتي) ناقصاً تكلفة البيع البالغ قيمتها ١٤,٧ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: لا شيء) ونتج عن ذلك الاستبعاد أرباح قيمتها ١٤٤,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: لا شيء).

١٥ مخزون وعقارات لغرض التطوير

١-١٥ المخزون

المخزون الخاص بالمشروعات والأعمال التجارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١,١٩٤	١,٦٦٤
٢,٧٣٦	٣,٦١٤
١,٤١٧	١,٤٨٩
(٥٨٩)	(٥٨٩)
٤,٧٥٨	٦,١٧٨

المواد الخاصة بالمشروعات - بالإجمالي

مخزون لأغراض تجارية

قطع الغيار والمواد الاستهلاكية

ناقصاً: مخصص المواد بطيئة الحركة

١٥ مخزون وعقارات لغرض التطوير (تابع)

٢-١٥ عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١١,٩١٢	٢٣٠,٥٢٨
٤,٩٠٥	٦٤,٤٥٨
-	(١٨,٩٩٧)
٢١٣,٧١١	٢٧٥,٠٦٠
٢٣٠,٥٢٨	٥٥١,٠٤٩

في ١ يناير
التكلفة المتكبدة خلال الفترة
المحوّل إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة
المحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ١٤)
في ٣١ ديسمبر

تم خلال السنة تحويل أرض ضمن استثمار عقاري بقيمة ٢٧٥,٠ مليون درهم إماراتي إلى عقارات لغرض التطوير ذات صلة بمشروع مرداد.

١٦ استثمارات في شركة زميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ٣٠٪ في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م، وفي شركة بي أي دي لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م، اللتين تتضمنان استثمارات عقارية. تُعد هذه الشركات بمثابة كيانات خاصة غير مُدرجة في أي بورصة عامة. تُحتسب حصة المجموعة في المنشآت باستخدام طريقة المحاسبة وفقاً لحقوق الملكية في هذه البيانات المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة لاستثمار المجموعة في المنشآت:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٩,٩١٤	٩,١٤٣
-	٤٦
(١٠,٧٧١)	(٢,٣٠٦)
٩,١٤٣	٦,٨٨٣
(١٠,٧٧١)	(٤٦٨)
-	(٢,٢٥٦)
-	٤١٨

الحركة خلال السنة
الرصيد الافتتاحي
إضافات خلال السنة
الحصة من الخسائر
الرصيد الختامي
الأرباح أو الخسائر:
الحصة من خسائر العقارية للاستثمار ذ.م.م
تعديلات خلال السنة
حصة الأرباح في شركة بي أي دي لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م

بي أي دي لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م الإجمالي		العقارية للاستثمار ذ.م.م
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٤٣,٢٤٨	١,٠٧١	٢٤٢,١٧٧
٣٨٠,٠٢٢	٧,٧٧٥	٣٧٢,٢٤٧
(٢٩٢,٤٩٥)	(٢,١٠٩)	(٢٩٠,٣٨٦)
(٣٠٧,٨٣٣)	-	(٣٠٧,٨٣٣)
٢٢,٩٤٢	٦,٧٣٧	١٦,٢٠٥
٦,٨٨٣	٢,٠٢١	٤,٨٦٢
٤٣,٩٢٧	٦,٤٢٧	٣٧,٥٠٠
(١٦٧)	١,٣٩٣	(١,٥٦٠)
(١٦٧)	١,٣٩٣	(١,٥٦٠)

المركز المالي:
أصول غير متداولة
أصول متداولة
التزامات متداولة
التزامات غير متداولة
حقوق الملكية
حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪

الأداء المالي

إيرادات
صافي الخسائر/الأرباح
إجمالي الخسائر/الأرباح الشاملة



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

١٦ استثمارات في شركة زميلة (تابع)

العقارية للاستثمار	بي أي دي لإدارة	المركز المالي:
ذ.م.م.	جميعيات الملاك ذ.م.م. الإجمالي	أصول غير متداولة
٢٠٢٤	٢٠٢٤	أصول متداولة
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	التزامات متداولة
٢٣٩,٦٥١	-	التزامات غير متداولة
٣١٧,٣٤٥	-	حقوق الملكية
(٥٢٦,٥١٨)	-	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪
-	-	
٣٠,٤٧٨	-	الأداء المالي
٩,١٤٣	-	إيرادات
		صافي الخسارة
		إجمالي الخسائر الشاملة
١٤,٩٢٣	-	١٤,٩٢٣
(٣٥,٩٠٢)	-	(٣٥,٩٠٢)
(٣٥,٩٠٢)	-	(٣٥,٩٠٢)

قامت المجموعة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بتمديد قرض لشركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بقيمة ١٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم إماراتي) والذي يتم إدراجه ضمن الرصيد المستحق الآخر (إيضاح رقم ٢٠).

١٧ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	حقوق ملكية غير مدرجة
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩٦٥	٤٦٠	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	في يناير
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	(خسائر)/أرباح التقييم
٦٩٩	٩٦٥	في ٣١ ديسمبر
٢٦٦	(٥٠٥)	
٩٦٥	٤٦٠	

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

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

١٨ ذمم مدينة غير متداولة	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢,٣٦٠	٧,٧٦٥
٢٥,٨٦٦	-
١٢١	٣٠٤
<u>٢٨,٣٤٧</u>	<u>٨,٠٦٩</u>

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالأصول المالية في الإيضاح رقم ٣٤.

١٩ أصول العقود	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٥,١٨٠	٣٦,٤٢٩
٤,٠١٨	٣,١٢٠
(١١,٣٦٩)	(١١,٠٤٠)
<u>١٧,٨٢٩</u>	<u>٢٨,٥٠٩</u>

٢٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٨٨,٢٨٩	٣٠٩,٤٧٢
١٩,٥٤١	١٨,١٢١
<u>٣٠٧,٨٣٠</u>	<u>٣٢٧,٥٩٣</u>
(١١١,٧٧٦)	(١٠٥,٧٦٦)
١٩٦,٠٥٤	٢٢١,٨٢٧
٣٩٢,١٦٣	٦٠٨,٩٧٠
٥٨٨,٢١٧	٨٣٠,٧٩٧
٩٩,٧٢٠	١٦٧,١٣٧
-	(١٠,٠٠٠)
<u>٦٨٧,٩٣٧</u>	<u>٩٨٧,٩٣٤</u>
٥,٦١٤	٦,٨٠٨
٢٠,٥٠٥	٦٧,٦٧١
-	٤٥,٤٣٦
<u>٢٦,١١٩</u>	<u>١١٩,٩١٥</u>
٧١٤,٠٥٦	١,١٠٧,٨٤٩
(٢,٣٦٠)	(٧,٧٦٥)
<u>٧١١,٦٩٦</u>	<u>١,١٠٠,٠٨٤</u>

قامت المجموعة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بتمديد قرض لشركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بقيمة ١٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم إماراتي) والذي يتم إدراجه ضمن الرصيد المستحق الآخر.

تشمل الذمم المدينة الأخرى مصروفات مؤجلة بقيمة ٥٨,٩ مليون درهم إماراتي تتعلق بشركة ثيرمو ذ.م.م، تم تسجيل مخصص لها بقيمة ١٠ مليون درهم إماراتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.



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

٢٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تبيع)
١-٢٠ دفعات مقدمة للمقاولين

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩٨,٣١٧	٩٦,٥١١
(٩٢,٧٠٣)	(٨٩,٧٠٣)
٥,٦١٤	٦,٨٠٨

دفعات مقدمة للمقاولين
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢-٢٠ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١١١,٧٧٦	١٠٥,٧٦٦
٩٢,٧٠٣	٨٩,٧٠٣
٢٠٤,٤٧٩	١٩٥,٤٦٩

مخصص مقابل الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة (إيضاح رقم ٢٠)
مخصص مقابل دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح رقم ١-٢٠)

٢١ معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قدّمت المجموعة، خلال السنة، قرضاً بقيمة ٧,٥ مليون درهم إماراتي والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية الموحدة بفائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات "إيبور لمدة ٣ أشهر (إيضاح رقم ٢٠). بلغ إجمالي رصيد القرض، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ١٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم إماراتي).

فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الآخرين:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٩٣	١٨٥
٢٠,٨٠٢	٣٠,٣٣٦
٥,٠٠٠	١٢,٠٠٠
٤١١	٢٥٦

دخل الفائدة على قرض مقدم لشركة زميلة
رواتب وامتيازات الموظفين قصيرة الأجل والمكافآت الأخرى
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٢ النقد وما يعادله

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٣٢٦	١,٦٥٤	النقد في الصندوق
٩٧٣	٣,٠٤٥	النقد لدى البنوك
٣١,١٦٦	١٣٢,٠٠٨	- في حسابات ودائع مرهونة
١٤٧,٧٤٨	١٣٢,٤٤٢	- في حسابات الضمان
-	٢٢٥,١٠٠	- في حسابات تجارية
-	-	- في ودائع ثابتة
١٨١,٢١٣	٤٩٤,٢٤٩	

يُمثل الرصيد المُحتفظ به في حسابات الضمان المبالغ المُحصَّلة مُقدِّماً من العملاء المُحتفظ بها لدى البنوك المُصرَّح بها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، دبي، الإمارات العربية المتحدة. ويقتصر استخدام النقد المُحتفظ به في حسابات الضمان على عقارات لغرض التطوير محددة تتعلق بها تلك المقبوضات النقدية، ويجوز استخدامه في سداد المدفوعات المتعلقة بتلك المشروعات. وعليه، يُعد هذا النقد بمثابة النقد وما يعادله.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٤٩,٠٧٤	٣٥٩,١٩٦	يتألف النقد وما يعادله مما يلي:
(٢٦,١٠١)	(٢٧,٥٣٩)	النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة وحسابات الضمان)
١٢٢,٩٧٣	٣٣١,٦٥٧	سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ٣١)

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 ٣٤.

٢٣ رأس المال

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,٢٨٩,٥٤٠	٢,٨٥٧,٩٢٦	المصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر
		٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٢٠٢٤: ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤) سهمًا
		بقيمة اسمية تبلغ ٠,٦٦ درهم إماراتي للسهم الواحد (٢٠٢٤: ١ درهم إماراتي).

يتكون رأس المال، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، من أسهم حقوق ملكية عادية. وجميع هذه الأسهم المُصدرة منقوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية الحصول على توزيعات أرباح والتي يتم الإعلان عنها من وقت لآخر، ويحق لهم التصويت في اجتماعات الجمعية العمومية للمجموعة بواقع صوت واحد لكل سهم. تكون جميع الأسهم العادية متساوية وعلى درجة واحدة من حيث الأصول المتبقية بالمجموعة.

بلغ رأس مال المجموعة المُصرَّح به، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٧ مليار سهم.

١-٢٣ تخفيض رأس المال

وافقت الجمعية العمومية للشركة، في ٢٢ أبريل ٢٠٢٥، على وضع خطة لإعادة هيكلة رأس المال، وتفويض مجلس الإدارة بالمضي قدماً في اتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً للقوانين المعمول بها ورهنها بموافقة الجهات المختصة. وافقت هيئة سوق المال (هيئة الأوراق المالية والسلع، سابقاً) في ٧ أغسطس ٢٠٢٥، على تخفيض رأس المال، وبموجبه تم تخفيض رأس مال الشركة المُصدر إلى ٢,٨٥٧,٩٢٦,١٣٤ سهمًا.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٤ الإحتياطيات

إحتياطي قانوني

وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة للشركة المساهمة العامة و ٥٪ من أرباح السنة لكل شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى الإحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع. يلزم إجراء التحويل إلى هذا الإحتياطي حتى يحين الوقت الذي يساوي فيه على الأقل نسبة ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركات المعنية. وبناءً على ذلك، بالنسبة للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، من المتوقع أن تقوم المنشآت الفردية داخل المجموعة بإجراء تحويلات إلى الإحتياطي القانوني في نهاية السنة بما يتماشى مع السياسة المذكورة أعلاه. قامت المجموعة بتحويل مبلغ قدره ٣٢,٤ مليون درهم إماراتي خلال السنة الحالية (٢٠٢٤: ٤٠,١ مليون درهم إماراتي) إلى الإحتياطي القانوني.

فائض إعادة تقييم الأصول

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢١٢,٦٨٩	٣٣٢,٨٦٣
١٣٢,٠٥٩	-
(١١,٨٨٥)	-
<u>٣٣٢,٨٦٣</u>	<u>٣٣٢,٨٦٣</u>

في ١ يناير

أرباح من إعادة تقييم أرض

مصروف ضريبة الدخل

في ٣١ ديسمبر

٢٥ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

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

٢٦ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٧٥,٦٣٩	٤٦٢,٤٥٧
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
<u>٠,٠٦٤٣</u>	<u>٠,١٠٧٨</u>

أرباح عائدة إلى المساهمين (ألف درهم إماراتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

٢٧ قروض مصرفية

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية لدى المجموعة والتي تحمل فائدة، ويتم قياسها بالتكلفة المضافة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٣٤.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٥٧٥,٠٣٢	٢٩٧,٧٣٣
(٣٩٨,٦٧٢)	(٦٦,٠٥٣)
<u>١٧٦,٣٦٠</u>	<u>٢٣١,٦٨٠</u>

في ٣١ ديسمبر

ناقصاً: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٧ قروض مصرفية (تابع)

كانت الحركة في القروض المصرفية خلال السنة على النحو التالي:

	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	في ١ يناير
	١,٢٠٧,٨٦٥	٥٧٥,٠٣٢	قروض مصرفية تم الحصول عليها خلال السنة
	٩٠,٤١٠	٩٠,٠٠٠	سداد دفعات خلال السنة
	(٧٢٣,٢٤٣)	(٣٦٧,٢٩٩)	في ٣١ ديسمبر
	٥٧٥,٠٣٢	٢٩٧,٧٣٣	

- (١) سددت المجموعة خلال السنة، مبلغ قدره ٣١٤,٠ مليون درهم إماراتي يتعلق بدين قديم مُستحق للبنك المحلي.
(٢) تسهيلات خصم الفواتير التي يبلغ رصيدها ٣٠,١ مليون درهم إماراتي في نهاية السنة (٢٠٢٤: ٣١,٣ مليون درهم إماراتي).

الضمانات

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

- (أ) رهن عقاري مسجل لأراضي واستثمارات عقارية بقيمة عادلة تبلغ ١,٩٩٨,٠ مليون درهم إماراتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٤: ٢,٢٥٢,٠ مليون درهم إماراتي).
(ب) التنازل عن وثائق التأمين الخاصة بالعقارات المرهونة؛
(ج) التنازل عن متحصلات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية؛
(د) ضمانات تجارية باسم المجموعة وبعض الشركات التابعة؛
(هـ) والتنازل عن ذمم مدينة؛

٢٨ التزامات العقود

	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	دخل مؤجل
	٤٢,٣٢١	٢٠٩,١١٩	
	٤٢,٣٢١	٢٠٩,١١٩	

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

يبلغ المبلغ الإجمالي لسعر البيع المخصص لالتزامات أداء المجموعة غير المستوفاة/غير المستوفاة جزئياً، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٧٥٣,٧ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٦٦,٨ مليون درهم إماراتي). تُقَدَّر المجموعة الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها كإيرادات على مدى فترة تتراوح بين ٣ إلى ٥ سنوات.

تقوم المجموعة بإصدار الفواتير واستلام المدفوعات من العملاء وفقاً لمواعيد السداد وشروط الدفع المتفق عليها مع العملاء كما هو مذكور في العقود المبرمة مع العملاء. تتعلق التزامات العقود بالمدفوعات المستلمة مقدماً عن الأداء بموجب العقد.



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

٢٩ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	في ١ يناير
٣٠,٦٠٠	٣٢,١٢٨	مستحوذ عليه خلال السنة
-	١٨,٦٦٥	مخصص مرصود خلال السنة
٦,٤٩٧	٧,٣٤٩	مبالغ مدفوعة خلال السنة
(٤,٩٦٩)	(٥,٤٦٢)	في ٣١ ديسمبر
٣٢,١٢٨	٥٢,٦٨٠	

٣٠ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٠٨,٧٣٠	١٦٥,٨٧٢	الالتزامات المالية:
٢,٠٨٠	٦,٠٣٦	ذمم دائنة تجارية
١١٧,٠٧٧	١٤٧,٩٠٥	ذمم المحتجزات الدائنة
٣٠,٢١٨	٤٤,٢٣٣	استحقاقات وودائع مستحقة الدفع
٣٥٨,١٠٥	٣٦٤,٠٤٦	مستحقات وذمم دائنة أخرى
		الإجمالي
١٦,٨٩٣	٣١,٠١٦	الالتزامات غير المالية:
٣٥,٠٩٣	٦٦,٧٥٤	بفوعات مُستلمة مُقدماً من العملاء
٥١,٩٨٦	٩٧,٧٧٠	ضريبة القيمة المضافة مُستحقة الدفع ومستحقات أخرى
٤١٠,٠٩١	٤٦١,٨١٦	الإجمالي

تشتمل الذمم الدائنة التجارية الجزء الحالي من المبلغ المستحق سداده لدائنة الأراضي والأموال في دبي والذي يبلغ ٨٨,٠ مليون درهم إماراتي.

(١) تشمل المستحقات والذمم الدائنة الأخرى ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٢٤٨	٣,١٩٨	مخصصات واستحقاقات مقابل أعمال المقاولات
٢٢,١٦٣	٣٢,٦٣٨	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
٤,٨٠٧	٨,٣٩٧	مخصصات واستحقاقات خاصة بفوعات تكاليف أعمال المقاولين
٣٠,٢١٨	٤٤,٢٣٣	

تم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣٤ عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى.

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

		٣١	سحوبات مصرفية على المكشوف
٢٠٢٥	٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٢٦,١٠١	٢٧,٥٣٩		سحوبات مصرفية على المكشوف

شروط وأحكام هامة

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

الضمانات

إن السحوبات المصرفية على المكشوف مضمونة بالضمانات التالية:

- ضمانات مشتركة ومتعددة من المجموعة.
- التنازل عن بعض ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة.

لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٣٤.

٣٢ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١,٨٦٥	١٤٦,٢٣٤
٣٦,٩٣٠	٣٩٢,٨٩٠

ارتباطات الشركة وشركاتها التابعة:

الارتباطات الرأسمالية

الالتزامات المحتملة:

خطابات ضمان

الالتزامات المحتملة

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

٣٣ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣٣ التقارير عن القطاعات (تابع)

الإجمالي ألف درهم إماراتي	الاستثمارات ألف درهم إماراتي	إدارة المنشآت ألف درهم إماراتي	البيانات والخدمات ألف درهم إماراتي	المقاولات ألف درهم إماراتي	العقارات ألف درهم إماراتي	
٧٣٦,٨٨٢	-	٩٥,٦٠٩	٤٩١,١٢٨	٦٩,١٢٤	٨١,٠٢١	٢٠٢٥
(٦٢٢,٨٥١)	-	(٧٤,٣٠٦)	(٤١٤,٧٣٧)	(٦٩,٠٨٩)	(٦٤,٧١٩)	إيرادات القطاع
١١٤,٠٣١	-	٢١,٣٠٣	٧٦,٣٩١	٣٥	١٦,٣٠٢	تكاليف مباشرة
(١٩٥,٨٤٣)	(١,٥٥٦)	(٩,٣٤١)	(٤٠,٢٣٤)	(٧,٩٠٩)	(١٣٦,٨٠٣)	إجمالي الأرباح
٣٣,٦٤٣	-	١,٢٤٣	١٤,٥٧٩	٣٨	١٧,٧٨٣	مصرفات إدارية وعمومية
١٤٤,٣٧٥	-	-	-	-	١٤٤,٣٧٥	الدخل التشغيلي الأخر
١٤٤,٤٧٩	-	-	-	-	١٤٤,٤٧٩	أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
٢٤٠,٦٨٥	(١,٥٥٦)	١٣,٢٠٥	٥٠,٧٣٦	(٧,٨٣٦)	١٨٦,١٣٦	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٢٧٥,٤٨٧	-	-	٢٤,٣٨٧	-	٢٥١,١٠٠	أرباح/(خسائر) تشغيلية
(٢,٣٠٦)	-	-	-	-	(٢,٣٠٦)	أرباح من تقييم العقارات، بالصفافي
٢١,٣٨٩	-	-	٢,٤١٥	١,٧٧٢	١٧,٢٠٢	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٢,٩٤٣	-	-	٢٢١	-	٢,٧٢٢	دخل آخر
(٢٩,٧٨٩)	-	(٢٩٣)	(١٣,١٤٥)	-	(١٦,٣٥١)	دخل التمويل
(٤٥,٩٥٢)	١٣٢	(١,١٥٦)	(٥,٢٧٠)	٢	(٣٩,٦٦٠)	تكاليف التمويل
٤٦٢,٤٥٧	(١,٤٢٤)	١١,٧٥٦	٥٩,٣٤٤	(٦,٠٦٢)	٣٩٨,٨٤٣	ضريبة الشركات
٥٣,٠٨١	-	٢١	٢٥,٠٧٦	١,٢٣٤	٢٦,٧٥٠	أرباح/(خسائر) السنة
٢٠,٣٢٨	-	٣٠٢	١,٠٥٨٢	٢٩٤	٩,١٥٠	نفقات رأسمالية
٤,٠١٤	-	١,٧٨٥	٩٩٠	-	١,٢٣٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٤,٧٩٢,٨٦٤	٨١١	٤٧,٠٨٤	٩٣٣,٤٨٠	٥١,٤٥٥	٣,٧٦٠,٠٣٤	استهلاك أصول حق الاستخدام
٦,٨٨٣	٦,٨٨٣	-	-	-	-	أصول القطاع
٤,٧٩٩,٧٤٧	٧,٦٩٤	٤٧,٠٨٤	٩٣٣,٤٨٠	٥١,٤٥٥	٣,٧٦٠,٠٣٤	استثمارات في شركات زميلة
١,١٤٦,٥٠١	٢٩,٠٥٠	٣٨,٦٤٩	٤٤٥,٥٨٦	٣٧,٩٦٨	٥٩٥,٢٤٨	إجمالي الأصول
٥٢٨,٧٥٢	-	-	٤٥٥,٨٣٤	٢٥,٦٠٦	٤٧,٣١٢	التزامات القطاع
(٤٢٦,١١٨)	-	-	(٣٧٧,٣٤٣)	(٣١,٣٥٥)	(١٧,٤٢٠)	إيرادات القطاع
١٠٢,٦٣٤	-	-	٧٨,٤٩١	(٥,٧٤٩)	٢٩,٨٩٢	تكاليف مباشرة
(١٤٥,٨٩٤)	-	-	(٤٢,٥٨٨)	(٦,٤١٢)	(٩٦,٨٩٤)	إجمالي الأرباح/(الخسائر)
٤٦,٦٣٤	١,٠٩٣	-	١٢,٥١٠	٩,٧٧٨	٢٣,٢٥٣	مصرفات إدارية وعمومية
-	-	-	-	-	-	الدخل التشغيلي الأخر
١٥٨,٤٧٢	-	-	-	-	١٥٨,٤٧٢	أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
١٦١,٨٤٦	١,٠٩٣	-	٤٨,٤١٣	(٢,٣٨٣)	١١٤,٧٢٣	أرباح من بيع استثمارات عقارية
١٦٦,٣٥٠	-	-	١,٩٧٠	-	١٦٤,٣٨٠	أرباح/(خسائر) تشغيلية
(١٠,٧٧١)	(١٠,٧٧١)	-	-	-	-	أرباح من تقييم العقارات، بالصفافي
١٨,١٠٩	١٤,٣٩٥	-	-	-	٣,٧١٤	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٢٧٥	-	-	-	-	٢٧٥	دخل آخر
(٣١,٦٥٩)	-	-	(١٢,٨٠١)	-	(١٨,٨٥٨)	دخل التمويل
(٢٨,٥١١)	(١,٣٩٧)	-	(٥,٧٠٥)	(٢)	(٢١,٤٠٧)	تكاليف التمويل
٢٧٥,٦٣٩	٣,٣٢٠	-	٣١,٨٧٧	(٢,٣٨٥)	٢٤٢,٨٢٧	ضريبة الشركات
٢٥,٤٥٩	-	-	١٠,٣٦٥	٥٦٤	١٤,٥٣٠	أرباح/(خسائر) السنة
١١,٤١١	-	-	٨,٤٧٨	١٩٠	٢,٧٤٣	نفقات رأسمالية
٢,١٨٩	-	-	٩٥٠	-	١,٢٣٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٤,٤٠٦,٤٥٤	٣٧٧	-	١,٠٣١,٩٠٤	٣٦,٨٨٥	٣,٣٣٧,٢٨٨	استهلاك أصول حق الاستخدام
٩,١٤٣	٩,١٤٣	-	-	-	-	أصول القطاع
٤,٤١٥,٥٩٧	٩,٥٢٠	-	١,٠٣١,٩٠٤	٣٦,٨٨٥	٣,٣٣٧,٢٨٨	استثمارات في شركات زميلة
١,٢٢٤,٨٠٨	٥٩٥,٣٢٩	-	٢٤٨,٧٠٠	٣٦,١١٢	٣٤٤,٦٦٧	إجمالي الأصول
						التزامات القطاع

٣٤ الأدوات المالية

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

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

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٨,٠٦٩	٨,٠٦٩	-	١٨
٤٦٠	-	٤٦٠	١٧
٩٨٧,٩٣٤	٩٨٧,٩٣٤	-	٢٠
٤٩٤,٢٤٩	٤٩٤,٢٤٩	-	٢٢
١,٤٩٠,٧١٢	١,٤٩٠,٢٥٢	٤٦٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الأصول المالية

ذمم مدينة غير متداولة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

ذمم مدينة تجارية وأخرى

النقد في الصندوق ولدى البنوك

الإجمالي

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٦٤,٠٤٦	٣٦٤,٠٤٦	-	٣٠
٢٧,٥٣٩	٢٧,٥٣٩	-	٣١
٢٩٧,٧٣٣	٢٩٧,٧٣٣	-	٢٧
١٦,٨٦٦	١٦,٨٦٦	-	١٣
٧٠٦,١٨٤	٧٠٦,١٨٤	-	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الالتزامات المالية

ذمم دائنة تجارية وأخرى

سحوبات مصرفية على المكشوف

قروض مصرفية

التزامات الإيجار

الإجمالي

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٨,٣٤٧	٢٨,٣٤٧	-	١٨
٩٦٥	-	٩٦٥	١٧
٦٨٧,٩٣٧	٦٨٧,٩٣٧	-	٢٠
١٨١,٢١٣	١٨١,٢١٣	-	٢٢
٨٩٨,٤٦٢	٨٩٧,٤٩٧	٩٦٥	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الأصول المالية

ذمم مدينة غير متداولة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

ذمم مدينة تجارية وأخرى

النقد في الصندوق ولدى البنوك

الإجمالي

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٥٨,١٠٥	٣٥٨,١٠٥	-	٣٠
٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	-	٣١
٥٧٥,٠٣٢	٥٧٥,٠٣٢	-	٢٧
١٤,٧٣٩	١٤,٧٣٩	-	١٣
٩٧٣,٩٧٧	٩٧٣,٩٧٧	-	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الالتزامات المالية

ذمم دائنة تجارية وأخرى

سحوبات مصرفية على المكشوف

قروض مصرفية

التزامات الإيجار

الإجمالي

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

٣٤ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر العملات الأجنبية

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

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٨,٣٤٧	٨,٠٦٩	١٨
٦٨٥,٥٧٧	٩٨٧,٩٣٤	٢٠
١٤٨,٧٢١	١٣٥,٤٨٧	٢٢
٨٦٢,٦٤٥	١,١٣١,٤٩٠	

ذمم مدينة غير متداولة (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح أناه)
ذمم مدينة تجارية وأخرى (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح أناه)
النقد لدى البنوك

خسائر انخفاض القيمة

يُرد أناه معلومات عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة لديها باستخدام مصفوفة المخصصات:

الذمم المدينة التجارية والأخرى

متأخرة السداد

نعم مدينة من		ذمم المحتجزات		ذمم المدينة		مبيعات العقارات		مداولة		من ١ يوم إلى ٩٠		من ٩١ إلى ٣٦٥		أكثر من ٣٦٥ يوماً		الإجمالي	
للمقاولين	مقدمة	ذمم المدينة	ذمم المدينة	مبيعات العقارات	مداولة	من ١ يوم إلى ٩٠	من ٩١ إلى ٣٦٥	من ٩١ إلى ٣٦٥	أكثر من ٣٦٥ يوماً	الإجمالي	معدل خسائر الائتمان	القيمة الإجمالية	خسائر الائتمان المتوقعة	معدل خسائر الائتمان	القيمة الإجمالية	خسائر الائتمان المتوقعة	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي									
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٩٢,٩٥	٨٣,٣٨	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٩,٠١	٤,٥٣	٧٦,٤٧	١٩,٠٤	١٠,٣٥٦	٩٢,٩٥	٨٩,٧٠٣	٨٣,٣٨	٩٦,٥١١	٨٩,٧٠٣	٩٢,٩٥	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٩٤,٢٩	٣٦,٢١	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٢	١,٩١	٦,٣٤	٧٧,١١	٢٥,٦٩	١٧,١٨١	٩٤,٢٩	٩٢,٧٠٣	٣٦,٢١	٩٨,٣١٧	٩٢,٧٠٣	٩٤,٢٩	

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة ودفعت مقدمة للمقاولين خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٠٠,٥٩٤	٢٠٤,٤٧٩
١٦,١٥٠	١١,٢٩٢
(١٢,٢٦٥)	(١٠,٣٠٢)
٢٠٤,٤٧٩	٢٠٥,٤٦٩

في ١ يناير
المخصص للسنة
مبالغ مشطوبة
في ٣١ ديسمبر (إيضاح رقم ٢٠-٢)

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

٣٤ الأنوات المالية (تبع)

مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للأنوات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة في تاريخ التقرير:

إيضاحات	ألف درهم إماراتي	القيمة التقديرية	التدفقات النقدية التعاقدية عند الطلب	ألف درهم إماراتي	أقل من سنة واحدة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
الأنوات المالية	٣٠	٣١٤,٠٤٦	-	٣٦٤,٠٤٦	-	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١	٢٧,٥٣٩	٢٧,٥٣٩	-	-	-	-
الأنوات المالية غير المنتهية	٢٧	٢٩٧,٧٣٣	١٢١,٤٣٧	١١,٣١٢	٤٠٣,١٥٥	١٦٩,٢٩٥	٤٢,٦٧٥
الأنوات	١٣	١٦,٨٦٦	٢٠,٧٥٤	-	٤,٨١٨	١٢,٦٠٦	٣,٣٣٠
نعم دائنة تجارية وأخرى							
سحوبات مصرفية على المكشوف							
قروض مصرفية							
التزامات الإيجار							
الإجمالي		٧٠٦,١٨٤	١,٠٣٨,٧٧٦	٣٨,٨٥١	٧٧٢,٠١٩	١٨١,٩٠١	٤٢,٠٠٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الأوات المالية غير المنتهية

الأوات

نعم دائنة تجارية وأخرى

سحوبات مصرفية على المكشوف

قروض مصرفية

التزامات الإيجار

الإجمالي

٣٠	٣٥٨,١٠٥	-	٣٥٨,١٠٥	-	٣٥٨,١٠٥	-	-
٣١	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	-	-	-	-	-
٢٧	٥٧٥,٠٣٢	١١,٣١٢	١١,٣١٢	٤٠٣,١٥٥	١٦٩,٢٩٥	٤٢,٦٧٥	٤٢,٦٧٥
١٣	١٤,٧٣٩	-	-	٢,٩٥٧	١٠,٨٥٧	٥,٤٦٠	٥,٤٦٠
	٩٧٣,٩٧٧	٣٧,٤١٣	٣٧,٤١٣	٧٦٤,٢١٧	١٨٠,١٥٢	٤٨,١٣٥	٤٨,١٣٥

٣٤ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل (يُرجى الرجوع إلى الإيضاحات رقم ٢٧ و ٣١) التي تحمل أسعار فائدة متغيرة. في تاريخ التقرير، كان بيان أسعار الفائدة للالتزامات المالية للمجموعة والتي تحمل فائدة متغيرة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٦,١٠١	٢٧,٥٣٩	سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ٣١)
٥٧٥,٠٣٢	٢٩٧,٧٣٣	قروض مصرفية (إيضاح رقم ٢٧)
<u>٦٠١,١٣٣</u>	<u>٣٢٥,٢٧٢</u>	

تحليل حساسية التنفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

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

التأثير على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية

نقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٢٥٣	(٣,٢٥٣)	
<u>٦,٠١١</u>	<u>(٦,٠١١)</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

أدوات مالية ذات معدل متغير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

أدوات مالية ذات معدل متغير

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

المستوى ٣	المستوى ١	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٦٠	-	
<u>٩٦٥</u>	<u>-</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

٣٤ الأدوات المالية (تبيع)

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

٣٥ مصروف ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة

٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٨,٧٨٤	ضريبة الدخل الحالية:
١٧,١٦٨	مصروف ضريبة الدخل الحالية
٤٥,٩٥٢	الضريبة المؤجلة
	المتعلق بنشوء وعكس الفروقات المؤقتة
	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
	تسوية معدل الضريبة الفعلي:
٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	أرباح محاسبية قبل خصم ضريبة الدخل
٥٠٨,٤٠٩	التعديلات المتعلقة بالدخل الخاضع للضريبة بمعدل ٠%*
(١,٥٠٠)	أرباح غير محققة
(١٩٠,٧٥٦)	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٢,٣٠٦	مصروفات غير مستقطعة لأغراض ضريبية
١٣,٥٩٥	أخرى
٢,٦٠٤	أرباح خاضعة للضريبة
٣٣٤,٦٥٨	بمعدل ضريبة الدخل ٩%
٣٠,١١٩	معدل ضريبة الدخل الفعلي
٦%	

* وفقاً لقانون ضريبة الشركات بدولة الإمارات العربية المتحدة، فإن الجزء من الدخل الخاضع للضريبة للشخص الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي يخضع لمعدل ضريبي بنسبة (٠%) من ضريبة الشركات.

تتضمن التزامات الضريبة المؤجلة والفروقات المؤقتة التالية:

٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	تسوية التزامات الضريبة المؤجلة، بالصافي
١,٤٣٨	أرباح صرف العملات الأجنبية - غير المحققة
٨٥,٢٦٣	أرباح إعادة التقييم - غير المحققة
(٢٧٧,٤٥٧)	فوائد غير مسموح بها
(١٩٠,٧٥٦)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(١٧,١٦٨)	ضريبة الدخل بمعدل ٩%
٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	فيما يلي إجمالي حركة صافي التزامات ضريبة الدخل المؤجلة:
٤٨,٠٧٣	في ١ يناير ٢٠٢٥
١٧,١٦٨	مصروف الضريبة المُعترف به خلال السنة
٤٥,٢٤١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



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

٣٦ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

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

الأحكام

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

إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

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

مراعاة عنصر التمويل الجوهري في العقد

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

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

تحديد توقيت استيفاء الإيرادات الناتجة من الأنشطة التعاقدية

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

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

٣٦ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التأثير الجوهري على شركة زميلة

خلصت المجموعة إلى أن لها تأثيراً جوهرياً على شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م وشركة بي أي دي لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م، وهي شركات زميلة. تمتلك المجموعة حصة ملكية نسبتها ٣٠٪ في الشركة الزميلة وهي مُتمثلة في مجلس إدارتها. ومع ذلك، من خلال مشاركتها في عملية اتخاذ القرار في مجلس إدارة الشركة الزميلة، رأَت المجموعة أنه تم تحقيق تأثير كبير.

تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

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

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

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء، بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان هناك تأكيد معقول على ممارسة هذا الخيار المفضي إلى تمديد عقد الإيجار، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد أنه لن يتم ممارسة هذا الخيار المفضي إلى إنهاء عقد الإيجار.

كما يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تنطوي على خيارات التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة الأحكام عند تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقود الإيجار أم لا. أي أنه يأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تكون حافزاً اقتصادياً لممارسة التجديد أو الإنهاء، وبعد تاريخ بدء العقد، تُعيد المجموعة تقييم مدة عقود الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها عند ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء من عدمه (على سبيل المثال، بناء تحسينات كبيرة على العقارات المستأجرة أو تعديلات مُخصصة كبيرة على الأصل المؤجر).

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

تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إنجاز مشروعات التطوير العقاري بغرض تحديد تكلفة الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

التقديرات والافتراضات

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

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



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

٣٦ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

مخصص نفقات الضمان

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

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة

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

العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدر ومخصص الاستهلاك المتعلق بالممتلكات والآلات والمعدات لديها على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ولم تحدد الإدارة أي متطلبات لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للأصول في الفترات الحالية أو المستقبلية. يتم إجراء هذا التقييم في تاريخ كل تقرير.

تقييم الممتلكات والآلات والمعدات والاستثمارات العقارية والأصول غير الملموسة

تُسجَل المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم استخدام منهجية تقييم تستند إلى التدفقات النقدية المخصومة، والنهج القائم على الدخل ونموذج مقارنة المبيعات عندما يكون هناك نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة بعض العقارات. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأراضي ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، للاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ للأراضي ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات.

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

مخصص المخزون المتقادم

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية (تابع)

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

إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التي تمت ملاحظتها سابقاً والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة خسائر الائتمان المتوقعة حساسة تجاه التغيرات في الظروف والحالات الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المقدره دليلاً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. ترد المعلومات ذات الصلة بخسائر الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣٤.

المخصصات مقابل المطالبات والالتزامات المحتملة

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

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

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

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

تحديد توقيت الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعملية بيع العقارات

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

قُدّرت الإدارة أيضاً، في تلك العقود، أن تحويل الملكية القانونية للعقار ليس معياراً عند تحديد توقيت الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة ببيع العقار.



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

أرقام المقارنة ٣٧

إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما تقتضي الضرورة، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. كما أنه لا يترتب على عمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على أرباح المجموعة أو صافي أصولها أو حقوق ملكيتها المسجلة سابقاً.

أحداث لاحقة ٣٨

لم تقع أي أحداث جوهرية موجبة أو غير موجبة للتعديل خلال الفترة ما بين تاريخ التقرير وتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتي تتطلب التعديل أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة الاتحاد العقارية

التقرير السنوي للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لعام ٢٠٢٥





قائمة المحتويات

٧٦	.....	مقدمة
٧٧	.....	كلمة الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة
٧٨	.....	نبذة عن التقرير
٧٩	.....	قيمنا
٨٠	.....	أبرز إنجازات الاستدامة
٨١	.....	حوكمة الشركات
٨٢	.....	الملخص التنفيذي
٨٤	.....	مجلس الإدارة وجهات الإشراف
٨٥	.....	الهيكل التنظيمي
٨٦	.....	نبذة عن الشركة
٨٧	.....	نظرة عامة على الاتحاد العقارية
٨٧	.....	مشاريعنا
٨٩	.....	النهج المتبع لتحقيق الاستدامة
٩٠	.....	إدارة الاستدامة
٩١	.....	محاور التركيز الرئيسية
٩٣	.....	تقييم الموضوعات الجوهرية:
٩٤	.....	المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة التابعة للأمم المتحدة
٩٧	.....	الإدارة الرشيدة للبيئة
٩٨	.....	إدارة الطاقة والانبعاثات
١٠١	.....	القدرة على التكيف مع المناخ
١٠١	.....	الإدارة الرشيدة للمياه
١٠٢	.....	اقتصاد التدوير
١٠٤	.....	الطبيعة والتنوع البيولوجي
١٠٥	.....	تحقيق قيمة اجتماعية
١٠٦	.....	الاستثمار في موظفينا
١٠٦	.....	رفاهية الموظفين
١٠٩	.....	تدريب الكفاءات وتطويرهم
١١٠	.....	الصحة والسلامة
١١٣	.....	التركيز على العملاء
١١٤	.....	التواصل المجتمعي والأثر
١١٦	.....	التنمية الاجتماعية والاقتصادية
١١٧	.....	الحوكمة المسؤولة
١١٨	.....	الالتزام بحوكمة الاستدامة
١١٩	.....	إدارة المخاطر والامتثال
١٢٠	.....	الأمن السبيرياني وحماية البيانات
١٢٢	.....	سلاسل التوريد المستدامة
١٢٣	.....	الجوائز والتكريمات
١٢٨	.....	الملاحق
١٢٨	.....	شهادات الامتثال للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات
١٢٩	.....	شهادات الامتثال للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

مقدمة

كلمة الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة





كلمة الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة

المهندس/ عامر خانصاحب، العضو المنتدب في مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

كان عام ٢٠٢٥ عامًا فارقًا في مسيرة النمو والتحول المنشودة لشركة الاتحاد العقارية. كان عامًا متسمًا بالخطوات المدروسة وترسيخ أسسنا التنظيمية وصل أولوياتنا الاستراتيجية بدقة، فضلًا عن تحويل الرؤية إلى منجزات ملموسة. لقد أدت هذه المرحلة من المراجعة والتنفيذ عبر جميع إدارات الشركة إلى ترسيخ التزامنا بإعادة بناء الثقة، وإرساء قيمة مستدامة، والالتزام بمبادئ النزاهة والشفافية والمسؤولية في كل جانب من جوانب عملنا.

نواصل وضع الاستدامة والتنمية المرتكزة على الإنسان كركيزتين أساسيتين في جميع مراحل مشاريعنا؛ بدءًا من التخطيط والبناء وصولًا إلى التشغيل. تعد هذه المبادئ جزءًا لا يتجزأ من آلية اتخاذ القرار في الشركة، كما تعد الركيزة الأساسية لضمان استمرارية محفظتنا على المدى الطويل. يأتي إطلاق مشروع مرداد في قلب موتور سيتي كنموذج حي لهذا النهج، حيث يجمع بين الإدارة الرشيدة للممارسات البيئية والتصميم الذكي والتخطيط القائم على جودة الحياة. نعمل عبر جميع مشاريعنا على دمج تقنيات كفاءة الطاقة، وتوفير بنية تحتية داعمة للمركبات الكهربائية وتصميم مساحات مجتمعية تعزز الصحة البدنية، بما يضمن تأسيس مجتمعات مرنة وأكثر صحة وترابطًا.

وبالتزامن مع هذه الجهود، أولينا اهتمامًا كبيرًا بتعزيز منظومة الحوكمة والانضباط المالي الصارم والارتقاء بالدقة التشغيلية. لقد ساهمت تسوية جميع الديون السابقة وإعادة بناء ميزانية عمومية قوية ومرنة في ترسيخ المكانة المالية للشركة بشكل ملحوظ. يمكن هذا الاستقرار الشركة من التخطيط بثقة والاستثمار بمسؤولية والسعي نحو تحقيق نمو مستدام، مع الالتزام بأسمى معايير الشفافية والرقابة والحوكمة الأخلاقية.

يمثل موظفونا العنصر الجوهري في الوفاء بالتزاماتنا المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. نعمل على ترسيخ ثقافة شاملة تضع الرفاهية والارتقاء بمستوى الكفاءات والتميز في تقديم الخدمة على رأس أولوياتها، وذلك من خلال مواصلة الاستثمار في قدراتنا البشرية وتطويرنا التنظيمي. إيماننا راسخ بأن تحقيق النتائج المستدامة يرتكز على فرق عمل متمكنة يجمعها تفاني مشترك نحو الجودة والمسؤولية وتحقيق قيمة طويلة الأمد.

وفي إطار رؤيتنا المستقبلية، ستبقى الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات من الركائز الأساسية في صياغة استراتيجية الشركة ومنهجية اتخاذ القرار، وكذلك منظومة إدارة الأداء لديها. يظل تركيزنا منصبًا على بناء أعمال تحقق نموًا مستدامًا، مع المساهمة الإيجابية في نهضة المجتمعات التي نخدمها وصياغة مستقبل البيئة العمرانية، وذلك من خلال تعزيز ركائز الحوكمة، وتفعيل الإشراف على الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، فضلًا عن المراقبة المستمرة لأثرنا البيئي والاجتماعي.



نبذة عن التقرير

تُولي شركة الاتحاد العقارية أهمية قصوى لتبني ممارسات الأعمال المسؤولة والتواصل الشفاف بشأن تطور أدائها في مجالات الاستدامة. يعكس تقرير الاستدامة لعام ٢٠٢٥ التزامنا بالتنمية المستدامة، ومشاركتنا في مسيرة الاستدامة التي تشهدها المنطقة، والتزامنا الراسخ بأسمى معايير الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

نطاق التقرير

- الفترة المشمولة بالتقرير: ١ يناير ٢٠٢٥ – ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
- نطاق التغطية: شركة الاتحاد العقارية، وشركاتها التابعة الرئيسية (بما في ذلك شركتي تيترا إيدج والاتحاد القابضة المنضمتين حديثاً هذا العام)، بالإضافة إلى المشاريع المشتركة، والشركات ذات الأغراض الخاصة التي تخضع للسيطرة التشغيلية للشركة.



الموضوعات الجوهرية

جرى تنفيذ عملية تقييم للموضوعات الجوهرية، وذلك عبر إشراك أصحاب المصلحة الداخليين على مستوى الشركة الرئيسية والشركات التابعة، بهدف تحديد المسائل ذات الأولوية المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، بما يضمن المواءمة مع متغيرات السوق المتسارعة وتوقعات الاستدامة.

إجراء تعديلات على الإفصاحات

لا توجد أية تعديلات على الإفصاحات المفصّل عنها في التقارير السابقة. للاطلاع على مزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى الفهرس المعني بمحتويات المبادرة العالمية للتقارير.

التصريحات التطلعية

يتضمن هذا التقرير تصريحات تطلعية مستندة إلى الافتراضات والتوقعات الراهنة. من المحتمل أن تتفاوت النتائج المحققة بسبب ظروف طارئة أو خارجة عن الإرادة. تخلي شركة الاتحاد العقارية مسؤوليتها عن أي التزام بتحديث هذه البيانات، ما لم يقتض القانون خلاف ذلك. نؤكد التزامنا الراسخ بمبدأ الشفافية، وسنواصل إطلاع أصحاب المصلحة على التقدم المحرز نحو تحقيق أهدافنا في مجال الاستدامة. إذا كانت لديكم أية استفسارات أو ملاحظات بشأن هذا التقرير أو جهود شركة الاتحاد العقارية فيما يتعلق بمجال الاستدامة، يسعدنا تواصلكم معنا عبر البريد الإلكتروني: contactdesk@up.ae



قيمنا

ترتكز شركتنا في جوهرها على ثلاث قيم أساسية. تساهم هذه القيم مجتمعة في صياغة جوهر هويتنا وتوجيه قراراتنا، علاوةً على منحنا الإلهام للسعي المستمر نحو تحقيق التميز والريادة.

١. الأولوية للإنسان

نخلق تجارب تتمحور حول الناس - حياتهم وطموحاتهم وإمكاناتهم، وبعناية واحترام وفهم صادق، نتواصل بانفتاح ونعمل بوضوح، ونبني الثقة عبر النزاهة والمسؤولية والشفافية والتي تُبقي غايتنا واضحة جلية.

٢. الاستدامة

نصمّم وندير بمسؤولية - نوفر بيئات صحية وخضراء تدوم عبر الأجيال. كل خيار نتخذه يعكس التزامنا تجاه الطبيعة، والمجتمع، وأولئك الذين يعتبرون منشآتنا مسكناً لهم.

٣. التميز

نسعى إلى التميز في كل ما نقوم به - نمزج الحرفية بالابتكار وعقلية التحسين المستمر. بالنسبة لعملائنا وفرقنا، التميز ليس فعلاً عابراً، بل معيار نعيش به.



الرؤية

أن يُنظر إلينا كقوة رائدة وموثوقة لتحقيق التقدم الإيجابي، منهجنا النزاهة والابتكار والالتزام بتحسين الحياة.



الرسالة

من خلال الابتكار والإتقان والالتزام بالاستدامة، نخلق بيئات وتجارب تمكن الناس من إدراك إمكاناتهم وعيش حياة أكثر غنى.

أبرز إنجازات الاستدامة

رؤى الرئيس التنفيذي المعنية بالتطوير الحضري الذكية والمستدامة

شهد عام ٢٠٢٥ مشاركات من المهندسين عامر خانصاحب عبر كتابة مقالات رأي حول التنمية الحضرية المستدامة، موضحاً كيف تساهم الأنظمة الذكية والتصاميم الصديقة للبيئة في إرساء دعائم مجتمعات شاملة ومرنة تواكب تطلعات المستقبل. سلطت رؤيته الضوء على ضرورة التوازن بين النمو الاقتصادي والمسؤولية البيئية، وتوظيف التقنيات الذكية في التصاميم الموفرة لاستهلاك الطاقة، واعتماد التخطيط القائم على البيانات بما يتماشى مع الأطر الوطنية مثل خطة دبي الحضرية ٢٠٤٠. شاركت هذه الإسهامات في تعزيز تواصل شركة الاتحاد العقارية مع أصحاب المصلحة وتبادل الخبرات المعرفية ذات الصلة بالاستدامة في البيئة العمرانية، مما ساهم في الارتقاء بمستوى التوعية وتنمية المهارات المهنية لدى القوى العاملة.

المجال البيئي

- رفع نسبة الاعتماد على الطاقة المتجددة ضمن منظومة الاستهلاك الإجمالي للطاقة
- تبني طموحات معنية بخفض انبعاثات الغازات الدفيئة وإدارة تداعيات التغير المناخي
- تحسين كفاءة استخدام المياه وخفض معدلات الاستهلاك
- توجيه أقصى قدر ممكن من النفايات نحو إعادة التدوير وإعادة الاستخدام



المجال الاجتماعي

- جهود استراتيجية وموجهة لتعزيز التواصل المجتمعي
- إرساء منصات للتدريب وتنمية القدرات المهنية لموظفينا
- الاستبقاء الوظيفي للكفاءات
- الارتقاء بمعايير الصحة والسلامة المهنية لجميع الموظفين والشركاء المتعاقدين



الحوكمة

- تطبيق مدونة قواعد السلوك وسياسات الأخلاقيات وضمن مسؤوليتها لجميع ممارساتنا المؤسسية
- انعدام الشكاوى المتعلقة بخصوصية البيانات والسياسات الإعلانية والأمن السيبراني
- تعزيز سياسات وممارسات مناهضة للاحتكار والمنافسة غير المشروعة.
- ضمان حماية بيانات الموظفين والعملاء وتوثيق نظام إدارة أمن المعلومات عالمياً



حوكمة الشركات الملخص التنفيذي



حوكمة الشركات

المُلخَص التنفيذي

تشغل شركة الاتحاد العقارية مكانة ريادية في قطاع التطوير العقاري المستدام في دبي. يؤكد تقريرنا السنوي للحوكمة والاستدامة لعام ٢٠٢٥ على التزامنا بالإدارة الرشيدة للممارسات البيئية والمسؤولية المجتمعية وحوكمة الأداء، وذلك بما يتماشى مع المعايير العالمية وأفضل الممارسات.

نسعى للارتقاء بجودة حياة السكان من خلال تقديم مستويات معيشية متميزة ومجموعة متنوعة من الخدمات، مع وضع الصحة والسلامة وسهولة التنقل ورفاهية المجتمع في صدارة أولوياتنا.

الاستدامة في حيز التنفيذ

تشغل شركة الاتحاد العقارية مكانة ريادية في قطاع التطوير العقاري المستدام في دبي، كما يجسد تقريرها للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لعام ٢٠٢٥ التزاماً راسخاً بالإدارة الرشيدة للممارسات البيئية والمسؤولية المجتمعية وأداء الحوكمة، وذلك بما يتماشى مع المعايير العالمية وأفضل الممارسات.

تواصل الشركة جهودها للارتقاء بجودة حياة السكان من خلال تقديم مستويات معيشية متميزة ومجموعة متنوعة من الخدمات، مع وضع الصحة والسلامة وسهولة التنقل ورفاهية المجتمع في صدارة أولوياتها. برزت ممارسات الاستدامة في حيز التنفيذ عبر إجراء تحديثات مستمرة للبنية التحتية في موتور سيتي ومركز أبناون مردف، والتي تهدف إلى توسيع المساحات الخضراء، وخفض استهلاك الطاقة، علاوةً على تحسين مسارات المشي والدراجات الهوائية، مما ساهم في الحد من الانبعاثات الكربونية والارتقاء بتجربة السكان.

ساهمت مشاريعنا لعام ٢٠٢٥ في دفع هذه الأهداف قُدماً، مؤكدة التزام شركة الاتحاد العقارية ببناء مجتمعات سكنية تتسم بالمرونة والجاهزية للمستقبل. على صعيد الحوكمة وإعداد التقارير، عززت الشركة ركائزها من خلال إشراك أصحاب المصلحة وإجراء تقييم للموضوعات الجوهرية الرامية لتحديد وتصنيف المسائل المتعلقة بالاستدامة الأكثر أهمية؛ علاوةً على إعداد التقرير بالاستناد إلى معايير المبادرة العالمية للتقارير؛ وصياغة سياسة للحوكمة والاستدامة مع وضع آلية لإدارتها بمسؤوليات واضحة وضوابط للبيانات والتقارير؛ فضلاً عن المضي قُدماً في وضع استراتيجية الاستدامة و خارطة طريق تنفيذها.

إنجازات الشركة لعام ٢٠٢٥ وأئمة أطر رؤية دبي ٢٠٣٠ والخطط الحضريّة للإمارة، ومن أبرزها استراتيجية دبي الصناعية ٢٠٣٠ واستراتيجية دبي للتنقل الذكي ذاتي القيادة، التي دفعت بجهود التنويع والتنقل الذكي في الإمارة، مع ترسيخ الالتزام بأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة لعام ٢٠٣٠. تتماشى عمليات تطوير المساحات الخضراء ومعايير المشي ومسارات الدراجات مع أهداف خطة دبي الحضرية ٢٠٤٠ الرامية إلى مضاعفة المساحات الخضراء والمناطق الترفيهية، والارتقاء بكفاءة استغلال الموارد وتوفير وسائل تنقل مستدامة ومرنة ترتقي بجودة حياة السكان والزوار.

تساهم تدابير الارتقاء بكفاءة الطاقة والعمليات ذات الانبعاثات الكربونية المنخفضة تعزيز مسيرة دبي طويلة الأمد للتحول نحو الطاقة النظيفة تماشياً مع استراتيجية دبي للطاقة النظيفة ٢٠٥٠، التي تستهدف توفير ٧٥٪ من القدرة الإنتاجية للطاقة من مصادر نظيفة بحلول عام ٢٠٥٠ وترتكز على مشاريع رائدة مثل مجمع محمد بن راشد آل مكتوم للطاقة الشمسية، كما تتسق مع استراتيجية الإمارات للحياد المناخي ٢٠٥٠، التي توجّه جهود خفض الانبعاثات الكربونية في قطاعات الكهرباء والنقل والإنشاءات والمنظومة الصناعية.

تتكامل هذه التوافقات مع التحول الأوسع لاقتصاد الإمارة، وذلك بما يتماشى مع أجندة دبي الاقتصادية "D٣٣"، التي تسعى إلى مضاعفة حجم اقتصاد دبي خلال العقد المقبل وترسيخ مكانتها ضمن أفضل ثلاث مدن عالمية، ليكون التقدم في ملف الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ركيزة أساسية لتعزيز التنافسية والارتقاء بجودة الحياة. إن الحراك الذي تشهده الإمارة في مجال الاستدامة، والمتمثل في المبادرات التي تسلط دائرة الاقتصاد والسياحة في دبي الضوء عليها، يعزز النهج المتبع بالشركة لبناء مجتمعات شاملة ومتاحة للجميع مع تطوير بنية تحتية حضرية تتسم بالكفاءة.

التزامات عام 2026

التصميم القائم على خفض الكربون طوال دورة الحياة

- تقييم جميع المخططات الجديدة وفقاً للمعايير المرجعية للكربون طوال دورة الحياة، واختبار نماذج التصميم المبتكرة للحد من الانبعاثات الناتجة عن البناء والتشغيل.
- تحديد ميزانيات انبعاثات الكربون لكل مشروع، مع اشتراط إجراء تقييم دورة الحياة في مراحل التخطيط المبكرة كشرط للانتقال بين مراحل التصميم.



الحلول الإنشائية ذات الانبعاثات الكربونية المنخفضة

- التوسع في استخدام المخططات الإنشائية المطورة لترشيد كميات المواد المستخدمة.
- اعتماد خلطات الخرسانة ذات الانبعاثات الكربونية المنخفضة في المشاريع حيثما كان ذلك ممكناً.
- تطبيق الأنظمة الإنشائية الهجينة أو البديلة (مثل مركبات الفولاذ والخشب) في المشاريع القابلة للتطبيق.
- التوسع في تطبيق منهجية التصميم والتصنيع والتجميع لارتقاء بمستوى الجودة والحد من المخلفات الناتجة.



أجزاء مسبقة الصنع

- التوسع في استخدام وحدات الحمامات مسبقة الصنع والوحدات الرأسية للخدمات لتعزيز جودة التنفيذ والحد من النفايات الإنشائية ميدانياً.



تعزيز التكامل الرقمي

- المضي قدماً في تبني تقنيات نمذجة معلومات البناء خماسية الأبعاد لدمج التقديرات المالية ببيانات الأثر الكربوني.
- تحسين آليات نقل البيانات الرقمية للأصول لقطاع إدارة المرافق، بما يضمن تحقيق الاستفادة المثلى للمباني عبر مراحل عمرها الافتراضي.
- دفع عجلة الابتكار في مسارات عمل التصميم لتقليل الفترات الزمنية للنماذج المتكررة وتعزيز اتساق المخرجات.



التصميم المعزز بالذكاء الاصطناعي (مرحلة الاستكشاف)

- إطلاق أدوات تقنية تجريبية لتحسين المخططات، علاوة على ترشيد استهلاك المواد ووضع نماذج محاكاة الطاقة في المراحل المبكرة.



نظم الحوكمة ومعايير الأداء

- إدراج المتطلبات ضمن ملخصات المشروعات وعقود المشتريات؛ مع مراقبة التنفيذ من خلال مؤشرات أداء محددة (مثل: كثافة الكربون الكامن ونسبة المكونات المصنعة مسبقاً ونسبة التصاميم المنفذة باستخدام تقنية نمذجة معلومات البناء خماسية الأبعاد ومعدل تحويل النفايات).



مجلس الإدارة وجهات الإشراف

يتولى مجلس الإدارة وضع المعايير والمبادئ الخاصة بالرقابة الداخلية، كما يوفر رقابة موضوعية ومستقلة. يرسى هذا النهج بيئة رقابية تتماشى مع تطلعات مجلس الإدارة، كما يعزز من كفاءة لجان التدقيق، والترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية. تزاول إدارة التدقيق الداخلي مهامها وفقاً لميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة، مع تضمين الاعتبارات المعنية بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في مراحل تخطيط التدقيق واختباره وإعداد التقارير.

مجلس الإدارة

- اعتماد سياسة حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والإشراف على المخاطر والفرص والأداء بما يتماشى مع متطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي.
- مراجعة المؤشرات الرئيسية للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والإفصاحات الجوهرية، والقضايا الهامة المتعلقة بالاستدامة.

لجان مجلس الإدارة (لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية)

- الإشراف على الضوابط المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ضمن نطاق اختصاصها (إدارة المخاطر، الامتثال، الضوابط الداخلية).
- ضمان تصعيد مسائل الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات الجوهرية إلى مجلس الإدارة.

إدارة التدقيق الداخلي

- تنفيذ عمليات التدقيق بموجب ميثاق مجلس الإدارة المعتمد، مع التركيز المستمر على المعايير المعنية بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.
- تقييم فاعلية ضوابط الرقابة المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وتقديم تقارير دورية بالنتائج إلى اللجان المعنية ومجلس الإدارة.



السيد/ محمد فردان علي الفردان

رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عبد الوهاب الحلبي

نائب رئيس مجلس الإدارة



المهندس/ عامر عبد العزيز
حسين خانصاحب

الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة



السيد/ عبد الرحمن شرف

عضو مجلس إدارة



السيد/ أحمد سالم عبد الله
سالم الحوسني

عضو مجلس إدارة



السيدة/ أروى محمد العويس

عضو مجلس إدارة

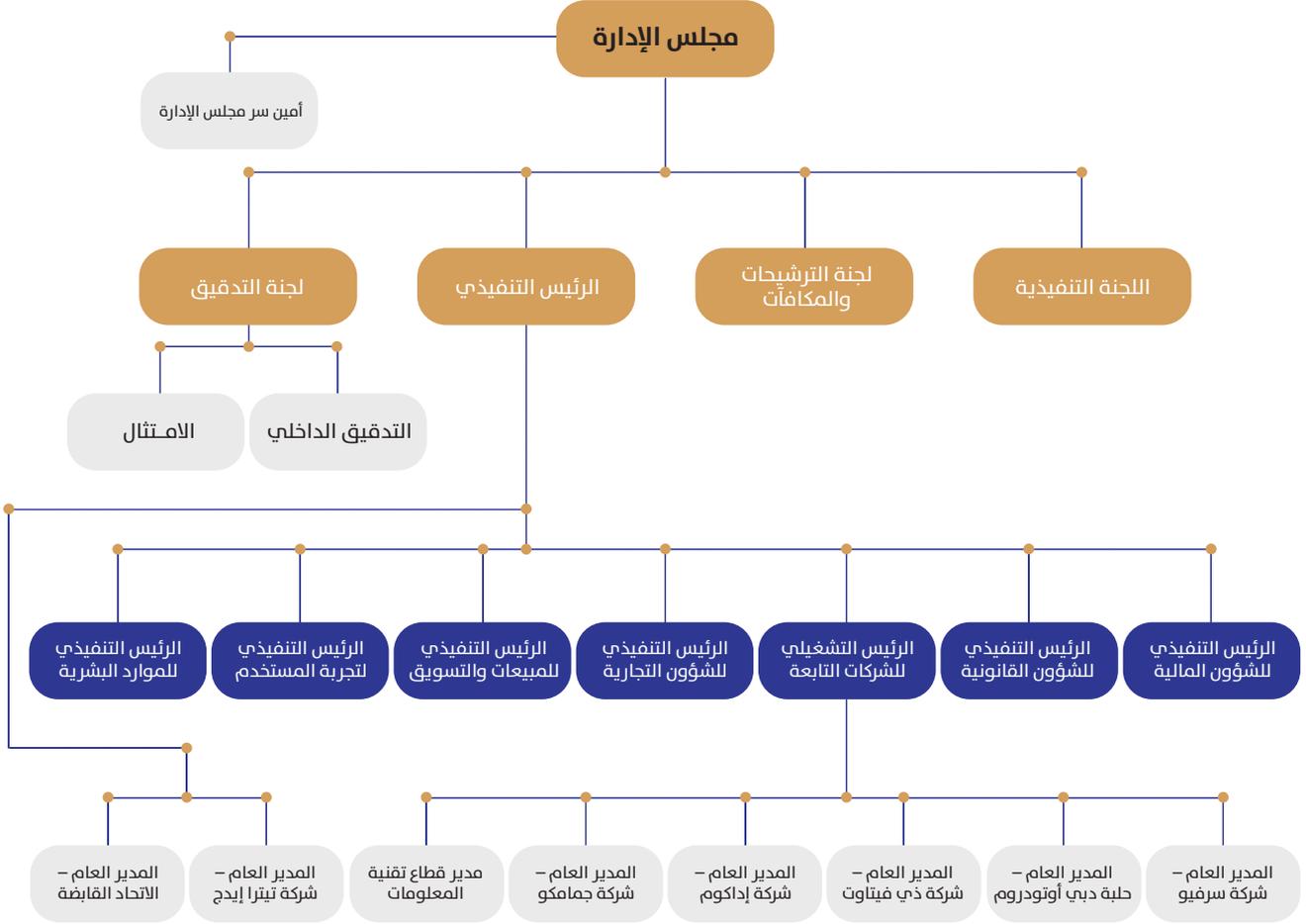


السيد/ سيف السركال

عضو مجلس إدارة



الهيكل التنظيمي



لجنة التدقيق

- السيد/ عبد الرحمن شرف - رئيس اللجنة
- السيد/ عبد الوهاب الحلبي - عضو
- السيد/ سيف السركال - عضو

اللجنة التنفيذية

- السيد/ عبد الوهاب الحلبي - رئيس اللجنة
- السيد/ أحمد سالم الحوسني - عضو
- المهندس/ عامر خانصاحب - عضو

لجنة الترشيحات والمكافآت

- السيد/ سيف السركال - رئيس اللجنة
- السيد/ عبد الوهاب الحلبي - عضو
- السيدة/ أروى محمد العويس - عضو

نبذة عن الشركة

نظرة عامة على الاتحاد العقارية



نبذة عن الشركة

نظرة عامة على الاتحاد العقارية

تعد شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع، التي تأسست عام ١٩٨٧ ويقع مقرها الرئيسي في دبي بدولة الإمارات، شركة رائدة في مجال التطوير والإدارة والاستثمار العقاري. الشركة مدرجة في سوق دبي المالي، ويجري تداول أسهمها تحت رمز التداول (UPP). تتمتع الشركة بمكانة راسخة في جميع أنحاء دولة الإمارات، وذلك من خلال مجتمعاتها السكنية الرائدة، التي تشمل موتور سيتي وجرين كوميونيتي ومركز أبتاون مردف، مدعومة بمجموعة متنوعة من الشركات التابعة مثل حلبة دبي أوتودروم وشركات سرفيو وذي فيتاوت وإداكوم وجمامكو وتيترا ايدج والاتحاد القابضة.

على مدار أكثر من ثلاثة عقود، تواصل الشركة مسيرتها في إثراء التطوير الحضري لإمارة دبي، كما ساهمت في صياغة ملامح المجمعات السكنية والبيئة العمرانية. لا يقتصر توجهنا على البناء فحسب، بل يمتد لتقديم وجهات مستدامة تتسم بالمرونة ومرتكزة على الإنسان، حيث تجعل من جودة الحياة غايتها الأسمى. نعمل على دمج الابتكار والتصاميم المرتكزة حول العميل في جميع مشاريعنا، مع ترسيخ التقنيات الصديقة للبيئة والاستخدام الأمثل للموارد كركائز أساسية في نموذج عملنا، بعيداً عن كونها مجرد خيارات تكميلية.

وتطلعاً نحو المستقبل، تواصل الشركة التزامها بالتحسين المستمر لمعايير الاستدامة وتحقيق نتائج ملموسة في خفض الانبعاثات الكربونية وحماية النظم الطبيعية في جميع مشاريعها، وإرساء مشاريع عريقة مستدامة تثرى المجتمعات وتحقق أثراً بيئياً واجتماعياً إيجابياً.

مشاريعنا

تتولى الشركة تطوير وإدارة مجموعة متنوعة من الأصول العقارية متعددة الاستخدامات والسكنية والتجارية والترفيهية والفندقية في دبي، تركز على مجتمعات سكنية كبرى وأبراج معمارية بارزة.



المشاريع الرائدة الجاري تنفيذها (٢٠٢٤-٢٠٢٨)

- مشروع مرداد في موتور سيتي (٢ مليار درهم إماراتي) - يضم أربعة أبراج بمساحة بناء إجمالية تتجاوز ٢,٢ مليون قدم مربع، ويوفر ١,٠٨٧ وحدة سكنية و ٢٦ مرفقاً خدمياً مختاراً بعناية. يتضمن التصميم تقنيات المباني الذكية، وواجهات موفرة للطاقة، ومساحات خضراء، بالإضافة إلى منصات شحن المركبات الكهربائية في ٦٤٧ موقفًا من أصل ١,٢٩٤. بدء الأعمال الإنشائية: ١١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ ومن المتوقع الانتهاء في الربع الرابع من عام ٢٠٢٨.

- مشروع تكايا في موتور سيتي (بقيمة ٢ مليار درهم إماراتي) - وجهة متعددة الاستخدامات تطل على حلبة دبي أوتودروم بمساحة بناء إجمالية تبلغ ٢,١ مليون قدم مربع؛ يضم ثلاثة أبراج سكنية بسعة ٧٨٨ وحدة (تتنوع بين وحدات ستوديو وشقق تصل إلى ٤ غرف نوم)، بالإضافة إلى بوديوم فيلا وفلل وممشى تجاري بطول ٥٠٠ متر. شملت الأعمال التمهيدية غرس ٩٩٥٠ من أوتاد الأساسات وأعمال حفر ضخمة بلغت ٩٩٠٠٠ متر مكعب. تاريخ بدء الأعمال الإنشائية: ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٤.



المجمعات والأصول العقارية البارزة المكتملة

أبتاون مردف (مجمع متعدد الاستخدامات) - حيث يلتقي سحر التراث بتصميم عصري يتيح التنقل سيراً على الأقدام حول جراندي بياززا مركزية، ويجمع بين الوحدات السكنية والمتاجر والمدارس والحدائق والنوادي الصحية والمساح المحاطة بالمساحات الخضراء.

برج إندكس بمركز دبي المالي العالمي - برج معماري بارز بارتفاع ٣٢٨ متراً يجمع بين الوحدات السكنية والمكتبية والتجارية، حائز على جائزة أفضل مبنى شاهق في الشرق الأوسط وإفريقيا من مجلس المباني الشاهقة والمساكن الحضرية لعام ٢٠١١. تعتمد الشركة تقنيات التصميم المعماري السليبي للحفاظ على درجات الحرارة الداخلية أقل من ٢٨ درجة مئوية بدون استخدام تكييف الهواء في أشد الأوقات حرًا، مما يسهم بشكل كبير في خفض استهلاك الطاقة والحد من التبعات البيئية.

حلبة دبي أوتودروم (قطاع الترفيه) - أول منشأة متعددة الأغراض لرياضة السيارات معتمدة من الاتحاد الدولي للسيارات في الإمارات؛ تضم حلبة بطول ٥,٣٩ كم (بسته مسارات مختلفة) وحلبات كارتينج داخلية وخارجية؛ كما تستقطب أكثر من ٢٠٠,٠٠٠ زائر سنويًا. تساهم أنظمة الطاقة الشمسية الكهروضوئية المتوفرة في الموقع (بقوة ٢,٨٧ ميغاواط) والإضاءة بتقنية LED في خفض الانبعاثات بنحو ٢,٠٥٥ طن من ثاني أكسيد الكربون سنويًا؛ كما تعتمد أنظمة الري على المياه الرمادية من موتور سيتي.

أويأ رزیدنس، موتور سيتي (سكني) - مجمع سكني منخفض الارتفاع يضم ٢٦٩ وحدة مع مرافق من الدرجة الأولى (مساحات خضراء مفتوحة ومساح وملاعب رياضية وملعب سكواش)، يستلهم طابعه المعماري من جماليات جزر سانتوريني.

جرين كوميونيتي (مجمع دبي للاستثمار وموتور سيتي) - مجمع عائلي يضم فيلات ومنازل تاون هاوس وبيوت بنغالو مستقلة ممتدة وسط بيئة خضراء ومنسقة وآمنة؛ وهو جزء أصيل من محفظة أصول الشركة الراسخة.



توسيع نطاق عمليات سرفيو من خلال صفقة استحواذ استراتيجية بقيمة ١٠٠ مليون درهم

عززت شركة سرفيو، التابعة لشركة الاتحاد العقارية، مكانتها كأحد أبرز مقدمي خدمات إدارة المرافق عبر الاستحواذ الاستراتيجي على شركتي هاوس كيبينج ذ.م.م وهاوس كيبينج لخدمات العمالة المساعدة ذ.م.م، في صفقة بلغت قيمتها ١٠٠ مليون درهم إماراتي. تؤدي عملية الاستحواذ إلى زيادة القوى العاملة لشركة سرفيو إلى ١٨ ألف موظفًا وتوسيع محفظة خدماتها لتشمل القطاعات السكنية والتجارية والحكومية والضيافة. وأكد المهندس/عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية، أن من شأن هذه الخطوة تعزيز التزام شركة سرفيو بتقديم حلول متكاملة مرتكزة على الإنسان مع دعم أجندة النمو طويلة الأجل للشركة.

النهج المتبع لتحقيق الاستدامة إدارة الاستدامة



النهج المتبع لتحقيق الاستدامة

إدارة الاستدامة

تحرص شركة الاتحاد العقارية على ترسيخ مبادئ الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في جميع جوانب أعمالها بما يضمن دعم النمو المسؤول وتحقيق قيمة طويلة الأجل. يجمع نهجنا بين التصميم المستدام وعمليات التشغيل الفعّالة والشراء الأخلاقي والحوكمة الراسخة، بهدف إنشاء مجتمعات قادرة على الصمود وبيئات معيشية رفيعة المستوى.

الركائز

التصميم والتشغيل المستدامان: تُدمج الاستدامة في كل من مراحل التطوير، بدءاً من عمليات التخطيط الرئيسية وصولاً إلى التصميم الهندسي، مع إيلاء الأولوية لكفاءة الطاقة والمياه ومعايير الأبنية الخضراء والتنقل والتنوع البيولوجي. نسعى إلى إنشاء مجتمعات قادرة على الصمود أمام التغيرات المناخية، بما يعزز جودة الحياة. ومن الناحية التشغيلية، نعتمد على بروتوكولات الجودة والصحة والسلامة والبيئة في إدارة ممتلكاتنا، فضلاً عن المتابعة المستمرة لاستهلاك الموارد ومبادرات التحسين مثل التعديلات التحديثية وتركيب أنظمة الطاقة الشمسية وبرامج الحد من النفايات. فيما يلي بعض المبادرات التي تنفذها شركة سرفيو:

- استخدام أنظمة الذكاء الاصطناعي والطائرات المسيّرة لتنظيف المباني الشاهقة، للحدّ من مخاطر السلامة واستهلاك الطاقة.
- استخدام تقنية آي موب (i-Mop)، التي توفر ٤٨ لترًا من الماء يوميًا لكل وحدة (١٧٢٨٠ لترًا سنويًا)، ما يقلل من استهلاك المياه والمواد الكيميائية بشكل كبير.
- استخدام نظام أميو للاتصال البرمجي، الذي يؤدي إلى إلغاء الأثر المادي للأجهزة وخفض كمية النفايات الإلكترونية.

استراتيجية الشراء المسؤول والكوادر البشرية

تُطبّق ممارسات الشراء لدينا معايير صارمة تتعلق بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لضمان الالتزام بالسلوك الأخلاقي وحقوق العمال والامتثال للمعايير البيئية. يخضع الموردون الذين يشكّلون درجة عالية من الخطورة لإشراف مُعزّز عبر إجراء عمليات التدقيق والزيارات الميدانية ومراجعات الأداء. لا تزال الكوادر البشرية محور تركيزنا في خططنا للاستدامة، حيث نعدم تحقيق العدالة والتنوع والشمول والتوطين، بما يتماشى مع مبادرات مجلس الإمارات للتوازن بين الجنسين وأفضل الممارسات العالمية. تُسهم برامج التدريب المُوجّهة في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وبرامج المشاركة المجتمعية في تعزيز تأثيرنا الاجتماعي بصورة أكبر.

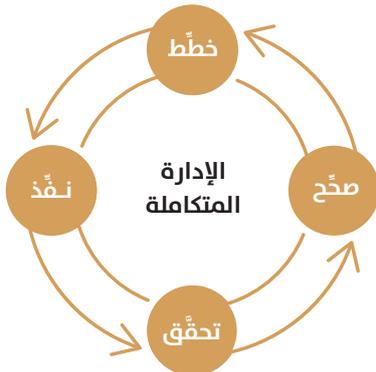
الحوكمة والمساءلة

تُشكّل الحوكمة أساس إطار الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات من خلال إدارة المخاطر بصورة متكاملة والامتثال الصارم وآليات الشكاوى الحازمة. تُطبّق السياسات المتعلقة بالأخلاقيات ومكافحة الرشوة والإبلاغ عن المخالفات على نحو مستمر، ما يضمن تحقيق الشفافية والمساءلة عبر المؤسسة.

عملية الإدارة

تعتمد إدارة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات على دورة خطّط - نفّذ - تحقّق - صحّح (PDCA) السنوية المُدمجة ضمن نظام الإدارة المتكامل لدينا. نُجري كل عام تقييمًا يتعلق بسياق الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وتوقعات أصحاب المصلحة والمتطلبات القانونية والمخاطر، ثم نُحدّد الأهداف ومؤشرات الأداء الرئيسية التي وافقت عليها الإدارة التنفيذية. تُدرج هذه الأهداف في خطط العمل وتُنفّذ من خلال مبادرات تشمل مجالات الطاقة والمياه والنفايات والصحة والسلامة والحوكمة والمشاركة المجتمعية.

دورة خطّط - نفّذ - تحقّق - صحّح (PDCA)



تُجمّع بيانات الأداء ويجري التحقق من صحتها وتُدرج في لوحات معلومات وتقارير، ما يشكل مرجعًا أساسيًا للإفصاحات المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ضمن تقارير الحوكمة والتقارير السنوية. تظطلع الإدارة بمراجعة النتائج، وتحديد الإجراءات التصحيحية والوقائية، وتحديث الأهداف والضوابط والسياسات، وذلك لتحقيق التحسين المتواصل.



مبادئ الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

يرتكز نهجنا في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات على خمسة مبادئ أساسية:



محاور التركيز الرئيسي

بالتوافق مع خطة دبي الحضرية ٢٠٤٠ وبرامج الاستدامة الوطنية، نُعطي الأولوية للإدارة الرشيدة للبيئة في جميع المشروعات والتنمية وعمليات التشغيل:

المجتمعات المستدامة: دمج الاستدامة في عمليات التصميم وتنفيذ مشروعات تُلبي معايير الأبنية الخضراء والرفاهية.



الإدارة الرشيدة للمياه: تعزيز الكفاءة والري المسؤول وممارسات إعادة الاستخدام.



التنوع البيولوجي والمساحات الخضراء: دَعْم عملية التشجير الحضري وزراعة النباتات المحلية والحفاظ على النظم البيئية.



الطاقة والانبعاثات: تقليل استهلاك الطاقة وانبعاثات غازات الاحتباس الحراري، واستخدام مصادر الطاقة المتجددة متى أمكن.



النفايات وإعادة التدوير: تنفيذ ممارسات الفرز وإعادة التدوير واختيار مواد مستدامة.



تُنَفَّذ هذه الالتزامات من خلال نظام إدارة الجودة والصحة والسلامة والبيئة وسجلات الامتثال والإجراءات المعتمدة على مستوى الشركات التابعة.

إشراك أصحاب المصلحة وتمكين التقدم

أصحاب المصلحة لدينا



ندرك في شركة الاتحاد العقارية أن ترسيخ علاقات قوية مع أصحاب المصلحة يُعد أمرًا ضروريًا لتحقيق النجاح المستدام. ونحن ملتزمون بالحفاظ على آليات تواصل تتسم بالانفتاح والشفافية والاستدامة مع جميع أصحاب المصلحة لدينا. ولتحقيق ذلك، وضعنا إطار عمل منظم للمشاركة يُمكن أصحاب المصلحة من مشاركة وجهات نظرهم حول القضايا المهمة لهم.

تؤدي هذه الرؤية دورًا حاسمًا في صياغة استراتيجياتنا وقراراتنا، ما يساعدنا على تحقيق التوازن بين الأولويات البيئية والاقتصادية وتعزيز التفاهم المتبادل وتحفيز الابتكار التعاوني. نسعى، عبر الإنصات والتجاوب بطريقة فعّالة، إلى تحقيق قيمة مشتركة وتعزيز الثقة عبر منظومة أصحاب المصلحة لدينا.

نهج إشراك أصحاب المصلحة وتقييم الموضوعات الجوهرية:

تجميع ردود أصحاب المصلحة
استخدام طريقة التواصل المختارة لاستخلاص ردود من أصحاب المصلحة المستهدفين والشركة.

تحديد طريقة التواصل
تحديد أفضل طريقة للتواصل مع كل مجموعة من أصحاب المصلحة.

تحديد أصحاب المصلحة
تحديد وتصنيف أصحاب المصلحة المعنيين.

مصفوفة الموضوعات الجوهرية
إعداد مصفوفة موضوعات جوهرية لتوضيح مدى الأهمية النسبية للموضوعات بالنسبة إلى أصحاب المصلحة والشركة.

إعطاء الأولوية للموضوعات الجوهرية
إعطاء الأولوية للموضوعات الجوهرية ذات الأهمية القصوى.

تحليل التعليقات
تحليل الردود لتحديد الموضوعات الجوهرية الرئيسية.



عملية إشراك أصحاب المصلحة

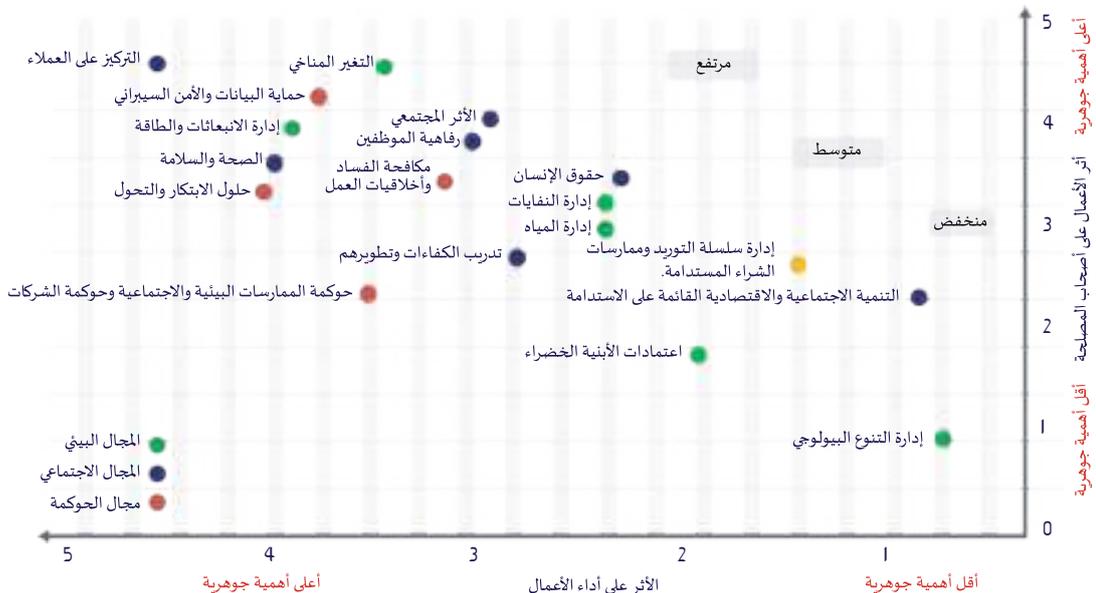
الإدارة	تحقيق القيمة	الموضوعات الجوهرية الأكثر أهمية لهم	كيفية التواصل معهم	أهمية أصحاب المصلحة بالنسبة لنا
الإدارة				
مجلس الإدارة ولجنة التدقيق واللجنة التنفيذية وفريق عمل / مكتب الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، قيادة وحدة الأعمال (شركة سرفيو وشركة ذي فيتاوت وشركة إداكوم وشركة جمامكو حلبة دبي وأتودروم وشركة تيترا إيدج وشركة الاتحاد القابضة).	أولويات وأهداف واضحة في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وتحسين إدارة المخاطر والامتثال، وتحقيق نتائج أفضل للعملاء والمجتمع، مع تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتحقيق قيمة طويلة الأجل عبر الأصول والشركات التابعة.	يُجرى تحديد الموضوعات الجوهرية ومناقشتها وترتيب أولوياتها من خلال إشراك أصحاب المصلحة الداخليين، بحيث تشمل تجربة العملاء والصحة والسلامة والمناخ/الطاقة والمياه والنفائات وخصومية البيانات وسلسلة التوريد المسؤولة والاستثمار المجتمعي والحوكمة والامتثال.	ورش عمل حول الموضوعات الجوهرية للمديرين التنفيذيين ومجلس الإدارة، والمراجعات ربع السنوية المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والاجتماعات التوجيهية متعددة الوظائف، ولوحات معلومات متعلقة بالصحة والسلامة والبيئة والمخاطر، وبطاقات تقييم الأداء، وتجميع المدخلات الخارجية (مثل بيانات خدمة العملاء، وتعليقات المستثمرين، والتحديثات التنظيمية) التي تقع ضمن المناقشات الداخلية.	تحديد التوجُّه الاستراتيجي وتخصيص الموارد وإرساء آليات الحوكمة المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. كما تُقدِّم الإدارة توصيحاتاً لمتطلبات أصحاب المصلحة الخارجيين (العملاء والمستثمرون والجهات التنظيمية والمجتمعات) وتستكمل الموضوعات الجوهرية وفقاً لذلك.

تقييم الموضوعات الجوهرية:

تُعد الموضوعات الجوهرية أمراً أساسياً لقدرة المؤسسة على تحقيق القيمة والحفاظ عليها على المدى القصير والمتوسط والطويل. في شركة الاتحاد العقارية، تُشكل الرؤى المأخوذة من تقييم الموضوعات الجوهرية أساساً لخارطة طريق تركز على الاستدامة، مع تحديد أهداف وغايات واضحة عبر أبعاد الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

تستند عملية تحديد الموضوعات الجوهرية إلى تصنيف الموضوعات إلى مستويات ذات أولوية عالية ومتوسطة ومنخفضة بناءً على مدى أهميتها لأصحاب المصلحة وتأثيرها في أداء الأعمال. يتم وضع مصفوفة موضوعات جوهرية مُنظمة من خلال تحديد القيم والدرجات لكل من أهمية العمل وردود فعل أصحاب المصلحة.

في عام ٢٠٢٥، أجرينا أول عملية تقييم شاملة من جانبنا، حيث أُجرى تحليل اتجاهات مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات عالمياً، ومقارنتها بمعايير القطاع ومدخلات أصحاب المصلحة. أسفر هذا النشاط عن تحديد ٩ موضوعات جوهرية عالية الأولوية، والتي لا تزال توجُّه استراتيجيتنا المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. تُراجَع هذه الموضوعات بانتظام في ضوء توقعات أصحاب المصلحة المتغيرة والتطورات التنظيمية والأهداف الاستراتيجية. نظراً إلى عدم ملاحظة حدوث أي تغييرات جوهرية فيما يتعلق باهتمامات أصحاب المصلحة أو سياق العمل خلال فترة إعداد التقارير، فإن مجموعة الموضوعات الجوهرية الحالية تظل صالحة وقابلة للتطبيق.



المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة التابعة للأمم المتحدة

ملتزمون، في شركة الاتحاد العقارية، بمواءمة عملياتنا وقوتنا العاملة ومبادراتنا المجتمعية مع أهداف التنمية المستدامة التابعة للأمم المتحدة بهدف صياغة مستقبل أكثر عدلاً واستدامة بحلول عام ٢٠٣٠.

أجرينا هذا العام تقييماً داخلياً شاملاً لتحديد أهداف التنمية المستدامة الأكثر صلة بقطاع أعمالنا. وقد استندت عملية تحديد الأولويات هذه إلى نطاق تأثيرنا الإقليمي، ومجالات تأثيرنا الحالية والمحتملة، ونطاق الإسهامات الهادفة. لقد أسهمت نتائج هذا النشاط في تركيز جهودنا على المجالات الأكثر أهمية، مع ضمان أن تسهم أعمالنا في تحقيق تغيير قابل للقياس ومستدام. فيما يلي أهداف التنمية المستدامة التي جرى تحديدها باعتبارها أولويات رئيسية لشركة الاتحاد العقارية.



الموضوعات الجوهرية	موضوعات المبادرة العالمية للتقارير	المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة
الصحة والسلامة	الصحة والسلامة المهنية	ورمو التنمية المستدامة ورمو الصحة الجيدة
رفاهية الموظفين	التوظيف	
تدريب الكفاءات وتطويرهم	التدريب والتعليم	
حقوق الإنسان	عدم التمييز	بين الجنسين التعليم الجيد ورمو الصحة الجيدة
	عمالة الأطفال	عدم المساواة ورمو التنمية المستدامة
	العمل القسري والإلزامي	
	حقوق الشعوب الأصلية	



المواومة مع أهداف التنمية المستدامة	موضوعات المبادرة العالمية للتقارير	الموضوعات الجوهرية
  	<p>صحة العملاء وسلامتهم</p> <hr/> <p>التسويق والعلامات التجارية</p>	<p>التركيز على العملاء</p>
 	<p>التقييم البيئي للموردين</p> <hr/> <p>التقييم الاجتماعي للموردين</p>	<p>إدارة سلسلة التوريد وممارسات الشراء المستدامة</p>
   	<p>الطاقة والانبعاثات</p>	<p>التغير المناخي</p>
  	<p>النفايات</p>	<p>إدارة النفايات</p>
 	<p>المياه والمخلفات السائلة</p>	<p>إدارة المياه</p>
   	<p>الطاقة والانبعاثات</p>	<p>إدارة الطاقة والانبعاثات</p>
	<p>مكافحة الفساد</p> <hr/> <p>السلوك المناهض للمنافسة</p>	<p>مكافحة الفساد وأخلاقيات العمل</p>

المواومة مع أهداف التنمية المستدامة	موضوعات المبادرة العالمية للتقارير	الموضوعات الجوهرية
	المجتمعات المحلية	الأثر المجتمعي
	خصوصية العملاء	حماية البيانات والأمن السيبراني
	التأثيرات الاقتصادية غير المباشرة	التنمية الاجتماعية والاقتصادية
	جميع مؤشرات الإفصاح العام لحوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات	حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات
	الطاقة والانبعاثات	اعتمادات الأبنية الخضراء
	التنوع البيولوجي	إدارة التنوع البيولوجي
	الطاقة والانبعاثات	حلول الابتكار والتحول
	التأثيرات الاقتصادية غير المباشرة	

الإدارة الرشيدة للبيئة



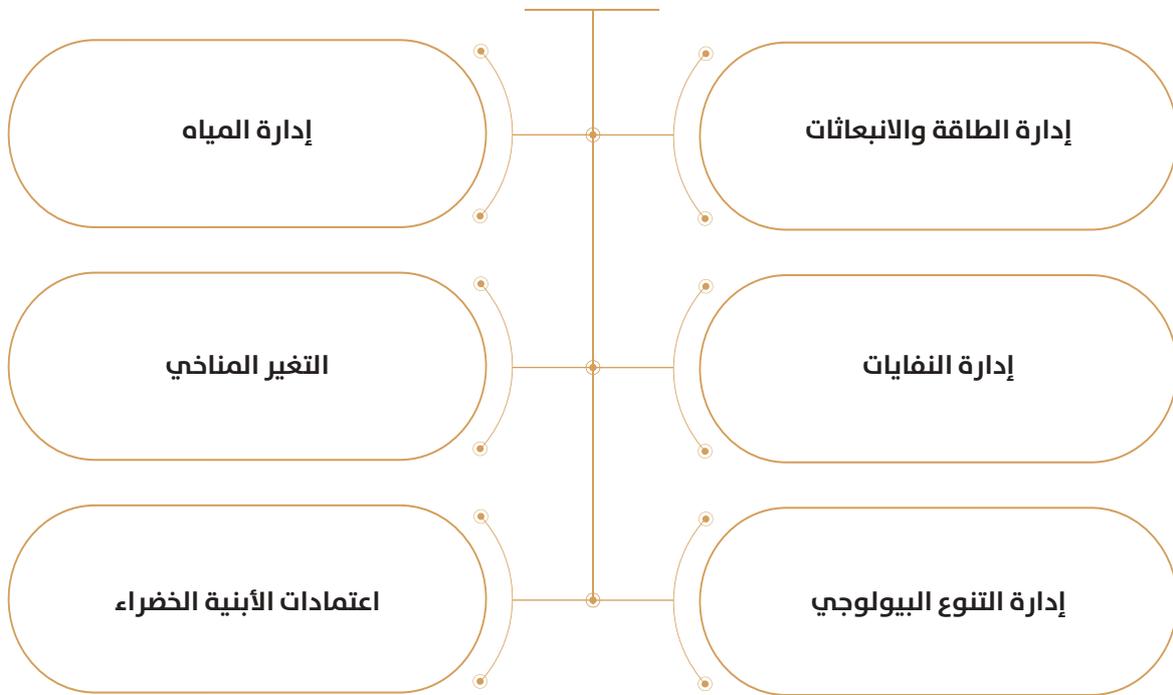
الإدارة الرشيدة للبيئة

تُركز استراتيجيتنا البيئية على الإدارة المستدامة للموارد وتقليل تأثيرنا البيئي. وتشمل أولوياتنا الرئيسية العمل المناخي وكفاءة الطاقة والتشجيع على إعادة التدوير والإدارة الرشيدة للمياه والاستفادة من الابتكار والأتمتة لبناء مجتمعات مستدامة وتحقيق استدامة طويلة الأجل.

تُعَدُّ الإدارة الرشيدة للبيئة ركيزة أساسية في منظومة أعمالنا. بالتوافق مع خطة دبي الحضرية ٢٠٤٠، نحن ملتزمون بإنشاء مشروعات تنموية تنسجم مع الطبيعة وتُحسِّن كفاءة استخدام الموارد وتُقلل من التأثير البيئي.

يشمل هذا الالتزام محاور متعددة؛ منها اعتماد الطاقة المتجددة ومصادر المواد المستدامة ومبادرات التشجير الحضري، حيث يساهم كل منها في ترسيخ توجهنا نحو بناء مجتمعات صديقة للبيئة وقادرة على التكيف مع المستقبل.

الموضوعات الجوهرية ذات الصلة



إدارة الطاقة والانبعاثات

نسعى إلى دمج الطاقة الشمسية في جميع المشروعات التنموية لدينا لتقليل الاعتماد على مصادر الطاقة التقليدية وترسيخ التزامنا بالتحول نحو الطاقة النظيفة. إضافة إلى ذلك، تُركز ممارساتنا الإنشائية على تعزيز كفاءة الطاقة من خلال الاستفادة من الإضاءة الطبيعية واستخدام أنظمة عزل فائقة الجودة وتطبيق الأنظمة الذكية لإنشاء عقارات مستدامة ومنخفضة التكلفة.



شركة سرفيو

اعتمدنا في شركة سرفيو برنامجاً فعالاً لإدارة البيئة يتماشى مع معايير أيزو 14001:2015 وأيزو 27001:2017، ما يضمن تطبيق المراقبة المنهجية وتحسين مستمر للأداء. يركز نهجنا على الانبعاثات النطاق 1 و2 و3 وكفاءة استخدام الموارد والامتثال إلى اللوائح البيئية. عززنا في عام 2020 التزامنا بالعمل المناخي من خلال دمج تقييمات الانبعاثات في التخطيط التشغيلي وتعزيز الوعي بين الموظفين وأصحاب المصلحة.

استناداً إلى معايير المنظمة الدولية للتوحيد القياسي (الأيزو)، وضعنا أسساً مرجعية واضحة ومستهدفات محددة لخفض الاستهلاك في جميع مكاتب المؤسسة وأماكن إقامة الموظفين. من خلال مبادرات مثل تحسين أنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء وأنظمة التحكم في الإضاءة واعتماد الطاقة المتجددة، حققنا تقدماً ملموساً فيما يلي:

الانبعاثات الأولية: ٤٤,٩٠٢ كجم من ثاني أكسيد الكربون	كمية ثاني أكسيد الكربون المؤثرة: ١٧٤,٢٥٨,٨٤ كجم
تدابير كفاءة الطاقة التشغيلية المُطبقة	الكمية المتوقعة توفيرها بالكيلوواط لكل ساعة/ سنوياً
جدول تشغيل مراوح استخراج الهواء في المطبخ جدول التشغيل في الممرات والمطابخ وقاعة الطعام	٣٤,٩٥٢
الإضاءة	٤٦,٦٩٠
إعادة ضبط درجة الحرارة المرجعية لوحدة ملفات المروحة	٧٦,٨٤٦
التبريد المجاني من خلال وحدات معالجة الهواء النقي	١٦٤,٧٧٦
تتبع استهلاك الطاقة من خلال لوحة معلومات باور بي آي (Power BI)	٩١,٦٣٨
إجمالي الكمية المتوقعة توفيرها بالكيلوواط لكل ساعة	٤٤,٩٠٢

وفورات الطاقة المُستهدفة: ٤٤,٩٠٢ كيلوواط لكل ساعة (١٠٪)	الوفورات المُحققة (أكتوبر 2020): ٣٢٥,٨٥٠ كيلوواط لكل ساعة (٧,٨٥٪)
---	---

لم تُسهم هذه الجهود في خفض التكاليف التشغيلية فحسب، بل عززت أيضاً التزامنا بمستقبل منخفض الانبعاثات الكربونية.

إجمالي استهلاك الطاقة

استهلاك الطاقة (بالجيجا جول)	
السنة المالية ٢٠٢٥	الفئة
١.٣٠	استهلاك الطاقة (المتجددة)
٤٠,٦٣٠.١٤	استهلاك الطاقة (غير المتجددة)
٤٠,٦٣١.٤٤	إجمالي استهلاك الطاقة

* تمثل البيانات الواردة في الجدول كلاً من شركة ذي فيتاوت وشركة جماكو وشركة سرفيو وشركة إداكوم وحبلة دبي أوتودروم فقط. تعمل الشركة على توسيع نطاق جمع البيانات في جميع الشركات التابعة وتنوي تضمين هذه البيانات في تقاريرها خلال السنوات المقبلة.

إجمالي الانبعاثات

الانبعاثات (بوحدة طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)	
السنة المالية ٢٠٢٥	الفئة
٢٤٤.٥	إجمالي انبعاثات النطاق ١
٤٥٧١.٨	إجمالي انبعاثات النطاق ٢
٤,٨١٦.٣٠	إجمالي الانبعاثات

* تمثل البيانات الواردة في الجدول كلاً من شركة ذي فيتاوت وشركة سرفيو وشركة إداكوم وشركة جماكو وحبلة دبي أوتودروم فقط. تعمل الشركة على توسيع نطاق جمع البيانات في جميع الشركات التابعة وتنوي تضمين هذه البيانات في تقاريرها خلال السنوات المقبلة.

انبعاثات الهواء

الانبعاثات الهوائية (بوحدة مليجرام/متر مكعب)	
السنة المالية ٢٠٢٥	الفئة
١٢٠	أكاسيد النيتروجين
١٥	أكاسيد الكبريت
غير منطبق	أخرى (إن وجدت)

حبلة دبي أوتودروم وشركة جماكو

تشكل مبادرات الطاقة المتجددة والطاقة الشمسية جزءاً مهماً من استراتيجيتنا للاستدامة. جرى تشغيل أكثر من ٥,٠٠٠ لوحة شمسية في جميع أنحاء حبلة دبي أوتودروم وحبلة دبي كارتدروم منذ أبريل ٢٠٢٣، ما أدى إلى توليد ٩,٥٧٣,١٤٤ كيلوواط لكل ساعة من الطاقة النظيفة وتجنب انبعاث ٥,٢٦٦ طن متري من ثاني أكسيد الكربون حتى الآن.

أدخلنا في شركة جماكو أنظمة إضاءة شمسية تعمل خارج نطاق الشبكة، حيث جرى تركيب ١٢ مصباحاً شمسياً يعمل دون استهلاك الكهرباء، ما يوفر نسبة ١٠٠٪ من التكاليف مقارنة بالمصابيح التقليدية التي تعمل بالتيار المتردد. يوفر كل مصباح يعمل بالطاقة الشمسية ما بين ٢٥٠ و ٥٠٠ كيلوواط لكل ساعة سنوياً، ما يقلل من تكاليف الطاقة ويدعم تحقيق التنمية المستدامة.

* لا تمثل البيانات المعروضة في الجدول إلا شركة ذي فيتاوت. تعمل الشركة على توسيع نطاق جمع البيانات في جميع الشركات التابعة وتنوي تضمين هذه البيانات في تقاريرها خلال السنوات المقبلة.



القدرة على التكيف مع المناخ

يُعد التخطيط المستند إلى القدرة على التكيف أمرًا حيويًا لإنشاء مشروعات تنموية حضرية جاهزة مستقبلًا ومساعدة المدن على خفض الانبعاثات والتكيف مع مخاطر المناخ المتغيرة وحماية المجتمعات من الاضطرابات. في حين يركز الإطار المستدام على مسألة خفض الانبعاثات، تظل استراتيجيات التكيف والمرونة ضرورية لمواجهة التحديات مثل ارتفاع منسوب مياه البحر وموجات الحر الشديدة وضعف البنية التحتية. لم يعد بناء أنظمة حضرية قوية ومرنة ومجهزة بأنظمة احتياطية اختياريًا، بل أصبح مطلبًا أساسيًا للنمو المستدام.

نظرًا إلى التحديات المتزايدة المتعلقة بالمناخ والتوسع الحضري، نفذت شركة الاتحاد العقارية خططًا تستند إلى القدرة على التكيف في بعض المشروعات في عام ٢٠٢٥. تدمج المشروعات التنموية هذه القدرة على التكيف مع المناخ والحد من مخاطر الكوارث والاستدامة الحضرية، ما يضمن بقاء المجتمعات صالحة للعيش وقادرة على الصمود لعقود قادمة.

وَصَّغَت شركة الاتحاد العقارية استراتيجية متعددة المستويات للقدرة على التكيف تجمع بين التكيف وخفض الانبعاثات وتطبيق الاحتياطات. تشمل التدابير الرئيسية ما يلي:



لا يقتصر التخطيط المستند إلى القدرة على التكيف على تقليل المخاطر فحسب، بل يضمن تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والبيئي على المدى الطويل. تعزز شركة الاتحاد العقارية مستوى السلامة العامة وتُقلل من الاضطرابات وتؤسس مجتمعات مستدامة قادرة على الصمود أمام تقلبات المناخ، وذلك من خلال دمج القدرة على التكيف في التصميم الحضري.

الإدارة الرشيدة للمياه

يُعد الحفاظ على المياه وإدارتها أيضًا عنصرًا أساسيًا في استراتيجية الاستدامة لدى شركة الاتحاد العقارية. ونظرًا إلى ندرة المياه الملحوظة في المنطقة، فإن شركة الاتحاد العقارية تعي هذه التحديات وتسعى بنشاط إلى تطبيق ممارسات الحفاظ المسؤول على المياه والإدارة الذكية للمياه في نهجها المتعلق بالتصميم والتطوير. نعمل على تنفيذ مبادرات لتقليل استهلاك المياه في جميع العمليات، علاوةً على دمج تدابير توفير المياه في جميع مراحل التصميم والبناء، بالتوافق مع استراتيجية الأمن المائي لدولة الإمارات.

بعض التدابير المعنية بتحقيق الكفاءة في استهلاك المياه



استهلاك المياه (بالكيلو لتر)	
السنة المالية ٢٠٢٥	الفئة
٢٠٢,١٧٣	إجمالي كميات المياه المسحوبة
.	إجمالي المياه المُصْرَفة إلى البيئة
٢٠٢,١٧٣	إجمالي استهلاك المياه

* تمثل البيانات الواردة في الجدول كلاً من المكتب الرئيسي لشركة الاتحاد العقارية وشركة ذي فيتاوت وشركة سرفيو ومجتمعات إداكوم وشركة جمامكو وطلبة دبي أوتودروم فقط. تعمل الشركة على توسيع نطاق جمع البيانات في جميع الشركات التابعة وتنوي تضمين هذه البيانات في تقاريرها خلال السنوات المقبلة. كما أن شركة الاتحاد العقارية بصدد حساب كمية تصريف المياه، وحتى ذلك الحين، تُعتبر كميات المياه المسحوبة استهلاكاً للمياه.

اقتصاد التدوير

نعمل على تطوير مبادئ اقتصاد التدوير عبر الإطار الكامل لدورة حياة المبنى من خلال اتباع نهج متعدد المحاور يُركز على تقليل النفايات وإعادة التدوير وإعادة الاستخدام. وبالتعاون الوثيق مع المستأجرين والجهات الحكومية، نعمل بشكل منهجي على تحويل الكميات المتزايدة من النفايات بعيداً عن مرادم النفايات وتوجيهها إلى مسارات ذات قيمة أعلى تشمل استعادة المواد والتجديد والاستخدام الثاني.

فيما يخص البيئة العمرانية، تهدف سياساتنا المُحدّثة ومواصفائنا الفنية للمشروعات التنموية الجديدة وعمليات التجديد إلى تقليل استخدام المواد الخام وزيادة متانة الأصول وإطالة عمرها وتمكين تفكيكها وإعادة استخدامها في المستقبل. يُطبق منظور التصميم القائم على إعادة التدوير من مرحلة التخطيط إلى التشغيل، ما يقلل من تأثيرات فترة الاستخدام ويحسّن كفاءة استخدام الموارد.

في إطار تعزيز إدارة الأداء، نعمل على إنشاء لوحة معلومات داخلية لإدارة النفايات (من المقرر إطلاقها في عام ٢٠٢٦). ستعمل المنصة على دمج وتنظيم البيانات على مستوى الأصول المختلفة لمراقبة مجاري النفايات، وتحديد فرص تقليلها، وعقد مقارنة معيارية بين معدلات إعادة التدوير وتحويل النفايات، ومشاركة أفضل الممارسات على مستوى الشركة، بما يدعم التحسين المستمر وتمكين إعداد تقارير شفافة عن الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

إجمالي النفايات الناتجة

النفايات الموجهة للتخلص النهائي (بالطن المترى)		النفايات الناتجة (بالطن المترى)	
السنة المالية ٢٠٢٥	طريقة التخلص من النفايات	السنة المالية ٢٠٢٥	فئة النفايات
-	عمليات الحرق	0,٧٦٥	إجمالي النفايات
0,٧٦٠	مرادم النفايات		إجمالي النفايات الموجهة للتخلص النهائي
0	عمليات التخلص الأخرى		

* لا تمثل البيانات المعروضة في الجدول إلا شركة ذي فيتاوت. تعمل الشركة على توسيع نطاق جمع البيانات في جميع الشركات التابعة وتنوي تضمين هذه البيانات في تقاريرها خلال السنوات المقبلة.



التقليل من استخدام الورق والرقمنة (سرفيو)

لا تزال الرقمنة عاملاً رئيسياً في الارتقاء بمستوى كفاءة الأداء البيئي. وقد طرحنا أنظمة توثيق تعتمد على رموز الاستجابة السريعة لسجلات مشاريع الجودة والصحة والسلامة والبيئة مما أسهم في تقليل الاعتماد على الورق وتيسير تسلسل سير العمل. وتعمل هذه المبادرة على تسهيل الوصول إلى البيانات، وتقليل فقدان الوثائق، وتعزيز التزامنا بالتحول الرقمي والحفاظ على البيئة.

ظهر تقدير جهودنا المبذولة جلياً فيما يلي:



إدارة النفايات والتدوير (شركة ذي فيتاوت)

تلتزم شركة ذي فيتاوت بالمسؤولية البيئية من خلال اعتماد نظام فعال لإدارة النفايات يركز على إجراءات الوقاية منها وتقليلها وإعادة استخدامها وتدويرها في جميع العمليات. وتشكل العملية الشاملة لتتبع النفايات وتوثيقها أساساً للبرنامج، إذ تضمن التحكم في مجاري النفايات في كل مرحلة وتعمل على تعزيز استمرارية تحسين أداء تحويل النفايات. وتعمل السياسات والمواصفات المحدثة للمشاريع الجديدة والتجديدات على ترسيخ مفهوم التصميم للتدوير، من خلال الحد من استهلاك المواد الأولية، وإطالة العمر التشغيلي، وضمان إمكانية التفكيك وإعادة الاستخدام في المستقبل.

مستوى أداء إعادة تدوير الورق (سرفيو)

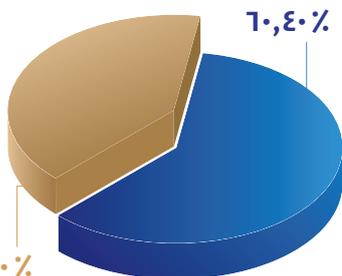
تلقت شركة سرفيو شهادة تقدير نظير مبادراتها في إعادة تدوير الورق، في دلالة على تحقيق أثر بيئي ملموس وتعزيز ثقافة التغيير الإيجابي في السلوك المؤسسي:

- إجمالي كمية الورق المجمعة: ٦,١٥٢ كغم
- نسبة إعادة التدوير: ١٠٠٪
- الهدف: تقليل الضغط على مرادم النفايات، والحفاظ على الموارد الطبيعية، وتعزيز نشر الممارسات المستدامة بين الموظفين وأصحاب المصلحة.

إدارة المواد الكيميائية

تعد مواد التنظيف الكيميائية ضرورية للحفاظ على النظافة والسلامة في جميع المرافق. وفي عام ٢٠٢٥، انتقلنا إلى استخدام منتجات كيميائية خضراء ومستدامة، مما ساهم في خفض الانبعاثات الضارة، وتحسين جودة الهواء الداخلي، وتقليل مخاطر تلوث المياه. تتطلب هذه المنتجات كميات أقل وهي أكثر أماناً للموظفين والقاطنين، مما يعزز الكفاءة التشغيلية ويدعم أهداف الاستدامة طويلة الأمد.

المواد الكيميائية التقليدية



المواد الكيميائية المستدامة/الخضراء

الطبيعة والتنوع البيولوجي

تؤكد الشركة التزامها بحماية التنوع البيولوجي في المنطقة، بما يشمل الحفاظ على الموائل البحرية الحساسة والأنواع المهددة بالانقراض. نلتزم بدمج الاعتبارات البيئية ضمن مراحل التخطيط والتشغيل لمشروعاتنا، وذلك لمنع التأثيرات والتقليل منها إلى أدنى حد ومعالجة تداعياتها.

تركز معايير المساحات الخضراء على الأنواع المحلية، وترشيد استهلاك المياه، وصحة التربة، لضمان إنشاء مجتمعات تجمع بين سحر التصميم والقدرة على التكيف مع التحديات البيئية. نعمل على مراقبة التنوع النباتي والكتلة الحيوية/ الغطاء الأخضر واحتجاز الكربون، وغير ذلك من مؤشرات سلامة البيئة، وذلك لدفع عجلة التحسين المستمر.

زرعت شركة **سرفيو** ٧٧ نخلة، و٦٢٥ شجرة من أشجار الزينة، و١٥٨ شجرة زيتون، و٢٠,٤٣٩ شجيرة في العديد من الأماكن في دولة الإمارات، وذلك في إطار أنشطتها المعنية بالمسؤولية الاجتماعية للشركات.



مبادرة زراعة شجرة الغاف في عيد الاتحاد

كانت شركة الاتحاد العقارية، في ٢٠٢٥، واحدة من الجهات **الرائعية الذهبية** لمبادرة زراعة شجر الغاف في عيد الاتحاد التي نظمتها جمعية ساعد للحد من الحوادث المرورية بالتوافق مع احتفالات **عيد الاتحاد الرابع والخمسين**. وشارك العديد من أفراد فريق الشركة بفاعلية في مبادرة زراعة أشجار الغاف للتأكيد على التزام الشركة بالمسؤولية البيئية والمشاركة المجتمعية والنمو المستدام. وقد عززت الحملة من الزراعة المستدامة وأسهمت في خفض انبعاثات الكربون مؤكدة بذلك حرص الشركة على ترسيخ مبادئ الاستدامة وترك أثر إيجابي طويل الأجل للأجيال المقبلة.

حلبة دبي أوتودروم

إضافة ١٥,٧٤٩ متر مربع من المسطحات الخضراء والغطاء النباتي في ٢٠٢٥ زراعة ٥٠ شجرة منها ٢٠ شجرة غاف في ٢٠٢٥

سوليديك: المواد الخارجية المستدامة

تُعد شركة سوليديك ومقرها المملكة المتحدة، مزوداً متخصصاً في أجود أنواع الأرضيات الخشبية المركبة المعزولة بطبقة حماية والأرضيات المركبة العادية والبرجولات ومظلات السيارات والملحقات الخارجية. وتتسم منتجاتها بالاستدامة والتوافق مع الأنظمة البيئية وهي معروفة بمتانتها واحتياجها القليل إلى الصيانة. ويجري تصميم موادها بشكل خاص لتتحمل الظروف المناخية الشديدة، لضمان توفير أداء مستدام وتقليل الأثر البيئية خلال دورة حياة المنتج.



تحقيق قيمة اجتماعية

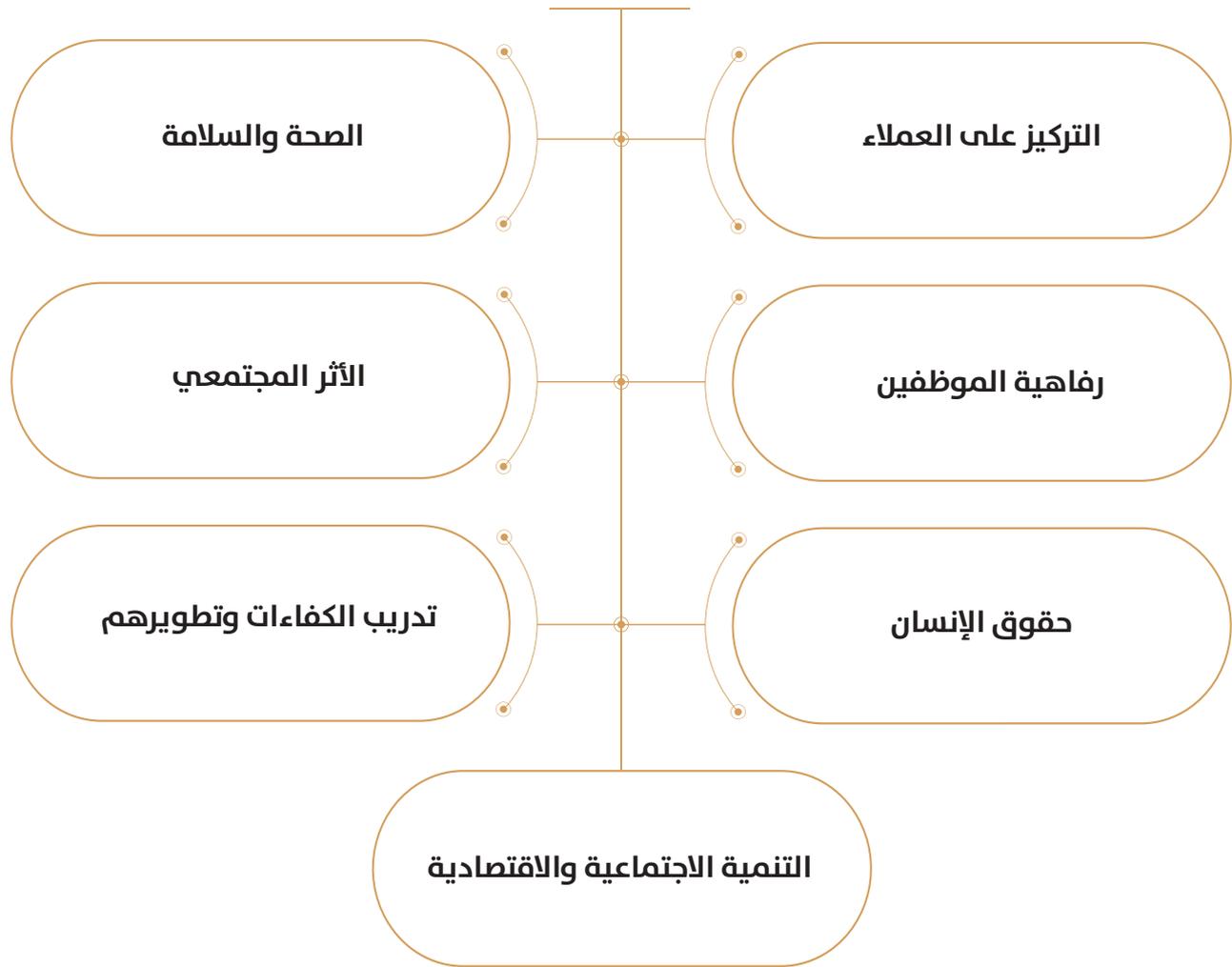


تحقيق قيمة اجتماعية

تضع الشركة المسؤولية الاجتماعية ضمن كل مرحلة من مراحل النمو. فقد جرى تصميم مشروعاتنا لتكون مساهمة مجتمعية تشجع التواصل الاجتماعي وأشكال التعبير الثقافي والمشاركة الفعالة. ونحرص على أن تتسم جميع الأصول والمساحات العامة بالأمان والشمولية وسهولة الوصول، مع مواءمة التصميم والعمليات بما ييسر سبل الحياة اليومية للمقيمين والزائرين والشركات.

نعمل على دعم رفاهية الموظفين والمجتمعات من خلال مبادرات التعليم وتطوير المهارات، وإشراك الموردين المحليين، والبرامج المجتمعية. ويضمن النهج المتمحور حول الأفراد الذي وضعناه تقديم قيمة اجتماعية ملموسة في كل مشروع، مما يساهم في تقوية الروابط المجتمعية وتحقيق نتائج أفضل لكل من يتفاعل مع أصولنا العقارية.

الموضوعات الجوهرية ذات الصلة



الاستثمار في موظفينا

يجسد موظفونا القيم التي تمثل هوية شركة الاتحاد العقارية. ويعمل فريقنا المتنوع، المتمسك بالثقة والخبرة والاعتزاز بالتراث، بروح الابتكار والتركيز على المستقبل والتكاتف. تعد الشفافية الركيزة الأساسية لتواصلنا، بينما يقود طموحنا المشترك وغير المحدود مستويات الأداء والتحسين المستمر. تشكل هذه الصفات معاً الركيزة الأساسية لنجاحنا الجماعي والتزامنا الراسخ بمستقبل مستدام.

رفاهية الموظفين

تضع الشركة رفاهية موظفيها وتطويرهم على رأس أولوياتها. فقد قدمنا، في ٢٠٢٥، قائمة منظمة بورش الرعاية، وبرامج التدريب القيادي، وأنشطة بناء الفريق. ومكنت هذه البرامج الموظفين من إدارة الضغوط، وتعزيز التقدم المهني، وتقوية أواصر الترابط بين أفراد الفريق، مما أسهم في ارتفاع مستويات الرضا بينهم وتحسين الإنتاجية وتوفير بيئة عمل مترابطة.



التنوع الثقافي

نعزز بما لدينا من التنوع الغني فيما يطرحه موظفونا من رؤى. وتتضافر مختلف الأعمار من الجنسين على اختلاف جنسياتهم وخلفياتهم الثقافية ومهاراتهم في الفريق لخدمة مجموعة متنوعة من عملائنا، وطرح أفكار مبتكرة تمكن الشركة من الازدهار وتحقيق القدرة التنافسية. تتسم الثقافة بالانفتاح والشمولية والتعاون حيث تتساوى الفرص المطروحة وتتخذ تدابير استباقية لاستقطاب المجموعات الأقل تمثيلاً وتطويرها.

نلتزم بمواصلة تمكين المرأة، لا سيما في الوظائف الإدارية العليا. فقد ارتفع تمثيل المرأة في المناصب الإدارية خلال العامين الماضيين، مما يبرز التزامنا المستمر بدعم التنوع بين الجنسين وتوسيع نطاق الفرص الوظيفية وتعزيز الممارسات الشاملة على مستوى الشركة.

التفاصيل	وفقاً لتقرير ٢٠٢٠	وفقاً لتقرير ٢٠٢١	وفقاً لتقرير ٢٠٢٢	وفقاً لتقرير ٢٠٢٣	وفقاً لتقرير ٢٠٢٤	بيانات عام ٢٠٢٥
إجمالي أعداد الموظفين	أكثر من ٦,٩ ألف	أكثر من ٧ آلاف	٧,٢٠٩	٨,٤٨٥	٨,٥٠٦	١٩,٨٤٣
عدد الجنسيات	٢٥+	٢٥+	٤٠	٤٥	٤٩	٩٩
نسبة عمالة الإناث	%٢٨,٧٩	%٤٦,٦٦	%١٨	%١٥,٥٢	%١٢,٩٤	%٤٩*
نسبة المواطنين الإماراتيين	%٥+	%٣+	%٢	%٢	%٢	%١١,٦٦
معدل الدوران الوظيفي	%٢٨,١٦	%٣٠	%٣٦	%٢٤,٨٧	٢٥%	%١٥

* ارتفع عدد الموظفين بشكل ملحوظ مع انضمام جهة جديدة تابعة لشركة سرفيو، تتمثل مهمتها الأساسية في خدمات التدبير المنزلي وخدمات رعاية الأطفال. يركز برنامج التوظيف على توظيف الإماراتيين في المناصب التي تتطلب مهارات.

بيانات الموظف

إجمالي	شركة تيترا إيدج	شركة الاتحاد العقارية	شركة الاتحاد القابضة	شركة إداكوم	شركة جامكو	شركة ذي فيتاوت	حلبة دبي أوتودروم	شركة سرفيو*	شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.	إفصاحات الموارد البشرية
١٩,٨٤٣	١,٠١٠	١١٢	٣٢	٣٥	١١٤	٤٦١	١٠٨	١٧,٨٨٦	٨٥	إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل
١٠,١٧٨	١,٠٠١	٧٤	٣٠	٢٢	١١٤	٤٤٩	٨٨	٨,٣٤٨	٥٢	الموظفون
٩,٦٦٥	٩	٣٨	٢	١٣	—	١٢	٢٠	٩,٥٣٨	٣٣	الموظفات
٣٣	٢	١	١	٣	—	١	٢	١٩	٤	الإماراتيون
٥٦	١	١	٠	٠	—	٠	٢	٥٠	٢	دول الشرق الأوسط الأخرى
٣,٠٠٠	٥	٢٣	٣	٤	١٠	٣	١٢	٢,٩٣٣	٧	أفريقيا
١٦,٥٢٥	٩٨٦	٥١	٢٨	٢٥	١٠٣	٤٤٨	٨٦	١٤,٧٤٥	٥٣	آسيا
٢٢٩	١٦	٣٥	٠	٣	١	٩	٦	١٣٩	٢٠	أخرى

* ارتفع عدد الموظفين بشكل ملحوظ مع انضمام جهة جديدة تابعة لشركة سرفيو، تتمثل مهمتها الأساسية في خدمات التدبير المنزلي وخدمات رعاية الأطفال. يركز برنامج التوظيف على توظيف الإماراتيين في المناصب التي تتطلب مهارات.



تولي شركة **ذي فيتاوت** أولوية لرعاية موظفيها، وذلك لضمان تمتعهم بيئة عمل إيجابية ومحفزة للإنتاج. وفي إطار التزامنا بدعم الصحة النفسية والجسدية والعاطفية لموظفينا، نراعي في تصاميم المشاريع والمرافق إضافة تحسينات لأماكن العمل وإيجاد أماكن مخصصة للاسترخاء. تشكل هذه المساحات ذات التصميم المريح والمناطق التي تتسم بالهدوء والعمل الجماعي ركيزة أساسية لتعزيز ثقافة الرفاهية والإبداع والعمل الجماعي، مع الحفاظ على بيئة عمل آمنة وعالية الجودة.



أنشطة مشاركة الموظفين
وبناء فرق العمل التي تُنفذ
في شركة **جمامكو**

تعزز شركة **الاتحاد العقارية** ومجموعة شركاتها التابعة بالمشاركة في احتفالات **يوم العلم الإماراتي**

جمعت شركة **الاتحاد العقارية**، في ٢٠٢٥، فرقها من جميع شركاتها التابعة للاحتفال **بـيوم العلم الإماراتي** تعظيماً للوحدة الوطنية وإبراراً للقدر على تجاوز التحديات والسعي المشترك نحو هدف واحد. وقد أسهمت احتفالات رفع العلم في ترسيخ شعور الفخر والترابط، مع التأكيد على التزام الشركة بخدمة عملائها باعتراز والعمل نحو تحقيق هدفها ودعم مسيرة نمو دولة الإمارات والتحام شعبها.



نجحت الشركة في إطلاق **مهرجان أوتودروم** في حلبة دبي أوتودروم بموتور سيتي حيث يجري تقديم حفلات موسيقية بالتعاون مع نخبة من الفنانين عالميين. وساهم المهرجان في تعزيز مكانة الموقع بوصفه وجهة رائدة للترفيه على مستوى عالمي، مع تشجيع المشاركة المجتمعية، وتعزيز التزام الشركة بإنشاء وجهات حيوية تركز على الأفراد، بما يتوافق مع أهداف الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.



نظمت الشركة، في خلال موسم الأعياد، فعاليات مجتمعية مميزة في موتور سيتي، احتفاءً بفترة عيد الميلاد ورأس السنة الجديدة. واستقطبت الفعالية المقيمين والزائرين وأصحاب المصلحة، مما أتاح فرصة مثالية لتعزيز الروابط بين أفراد المجتمع في أجواء احتفالية مميزة. ومن خلال تشجيع المشاركة الاجتماعية والشمولية وتنمية الشعور بالانتماء، ساهمت المبادرة في دعم أنشطة رفاهية المجتمع، كما عززت التزام الشركة ببناء مجتمعات حيوية ومترابطة.

تعزيز التزامنا بحقوق الإنسان

يستند نهجنا على احترام الكرامة الإنسانية، وتعزيز الشمولية، وتمكين الأفراد. ولهذا، أطلقنا قنوات يسهل الوصول إليها لتقديم الشكاوى والإبلاغ عن المخالفات مع حماية المبلغين، ونعتمد ممارسات تكافؤ الفرص والتسهيلات المناسبة في أماكن العمل، بالإضافة إلى تقديم برامج تدريبية حول حقوق الإنسان وقواعد السلوك المهني لكل العاملين لدينا. كما نعمل على تعميم هذه المعايير وضمان تطبيقها من خلال اشتراطاتنا المفروضة على الموردين والمقاولين.

وبتطبيق هذه الالتزامات في سياساتنا وعملياتنا، تؤكد الشركة التزامها بأن تكون صاحب عمل وشريك أعمال مسؤول، مع توفير بيئات عمل آمنة تسودها قيم الاحترام والشمولية في جميع أعمالها.



تدريب الكفاءات وتطويرهم

نلتزم في شركة الاتحاد العقارية، بالاستمرار في الارتقاء بفرض التعلم والتطوير على مستوى الشركة، مع ضمان رعاية أفضل المواهب وتعزيز مكانتنا كجهة التوظيف المفضلة في القطاع.

قدمنا، خلال عام ٢٠٢٥، مجموعة واسعة من المبادرات التدريبية المباشرة في جميع أعمالنا، بدءاً من برامج المبيعات والبرامج القيادية في المقر الرئيسي وصولاً إلى البرامج التدريبية المتخصصة الفنية وفي مجالات السلامة التي تدعم فرقنا التشغيلية في العمل الميداني.

وإذ نتطلع نحو عام ٢٠٢٦، سنواصل الارتقاء بنهجنا من خلال وضع برامج التعلم، والتطوير، وثقافة الأفراد في طليعة استراتيجيتنا. وسيجري تقديم جدول منظم من مبادرات التعلم يشمل برامج تطوير المهارات وتحسين سمات القيادة والكفاءة الشخصية، من خلال جلسات مباشرة ومنصات تعليمية رقمية.

تماشياً مع إطلاق منصتنا الجديدة للموارد البشرية، سيتمكن الموظفون من الوصول الفوري إلى محتوى تعليمي مختار بعناية، مما يمكنهم من مواصلة تطويرهم المهني في أي وقت ومن أي مكان.

تعتمد الشركة برنامجاً تدريبياً منظماً وشاملاً وفق معيار أيزو ٣٠٤٠١:٢٠١٨، لضمان تزويد الموظفين بالمعرفة والمهارات وأفضل الممارسات المطلوبة للالتزام بأعلى معايير القطاع. يعد مركز ابتكار للتدريب ركناً أساسياً لمبادرات التعلم، مع توفير مرافق متطورة وبرامج مصممة خصيصاً لتعزيز التطور المهني والكفاءة الفنية.

الاعتمادات المرتبطة بالمهام الوظيفية والامتثال للمعايير.



التعلم المستمر وتكامل الجودة والسلامة والصحة والبيئة

نعمل على تعزيز التطوير المستمر من خلال البرامج التدريبية الفنية وبرامج التدريب على الجودة والسلامة والصحة والبيئة المنتظمة، وتقييم الكفاءة، ودورات تحديث المعارف والمهارات، وكذلك والتمارين الميدانية المحاكية للواقع لتعزيز المعرفة والمهارات والوعي بالسلامة لدى جميع الموظفين.

تندرج خطط التدريب ضمن أنظمة الإدارة مع مصفوفات التدريب وسجلات الكفاءة وملفات التدقيق. ويُقاس الأداء بمؤشرات الأداء الرئيسية المحددة (مثل ساعات التدريب لكل موظف بدوام كامل، ونسبة إتمام الدورات، ونسبة النجاح في التقييمات، واتجاهات حوادث الصحة والسلامة) لدعم التميز التنظيمي، والكفاءة التشغيلية، وتعزيز ثقافة السلامة والتحسين المستمر.

التدريب على الامتثال لفريق مبيعات الاتحاد العقارية

أجرت شركة الاتحاد العقارية، في ٢٠٢٥، تدريب امتثال لفريق المبيعات لديها، إذ أكدت على الالتزام بالسياسات الداخلية، والممارسات التجارية الأخلاقية، وضمان وضوح الإجراءات التنظيمية. وعززت هذه المبادرة ثقافة النزاهة والمساءلة والاحترافية، مما يضمن التزام جميع أفراد الفريق بمعايير الشركة وقيمتها.



تدريب فريق المبيعات لزيادة تفاعل العملاء

قدمت شركة الاتحاد العقارية تدريباً لفريق المبيعات في ٢٠٢٥، وذلك بهدف تعزيز قدرته على التفاعل مع العملاء وإبراز القيمة وإرشادهم عبر كافة مراحل رحلتهم العقارية بكل ثقة، وذلك انطلاقاً من التزامها بتعزيز نهجها المتمحور حول العملاء. وأسهم البرنامج في تقديم تجارب عملاء منسقة و متميزة، كما ساعد على تعزيز فرص التطوير المهني على مستوى الشركة.



الصحة والسلامة

تولي الشركة أهمية كبيرة لموظفيها وللجمهور والبيئة. تقدم أنظمة الإدارة المتكاملة لدينا إطاراً استراتيجياً يتوافق مع التوجيهات الوطنية والدولية مثل أيزو ٤٥٠١:٢٠١٨، ومع قيم الشركة وأهدافها. ويجري تصميم المبادرات والبرامج لتلبية متطلبات السياسة وتُنفذ من خلال عمليات منظمة ومراقبة الأداء مقابل مؤشرات الأداء الرئيسية المحددة.

الإشراف على الصحة والسلامة

يخضع أداءنا وأنظمتنا في مجال الصحة والسلامة لتدقيق خارجي سنوي لتعزيز التحسين المستمر والامتثال لمعايير القطاع.

دمج نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة

يتوافق نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة في الشركة مع المعايير الوطنية والدولية، ويندمج بسلاسة ضمن أنظمة الإدارة المتكاملة الأوسع نطاقاً، لضمان تقديم أداء متسق وقابل للقياس في جميع العمليات والمهام الوظيفية.



يشكل التخطيط الفعال عنصراً محورياً في نجاح نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة لدينا. ونعتمد نهجاً منظماً في التخطيط يمكننا من تحقيق أهداف الصحة والسلامة والبيئة، وتلبية متطلبات الامتثال والحد من المخاطر، ويضمن هذا التخطيط المنضبط تحقيق أداء متسق وقابل للقياس في الصحة والسلامة والبيئة ويعزز مستوى الامتثال.



عوامل التمكين الرئيسية الناجحة:

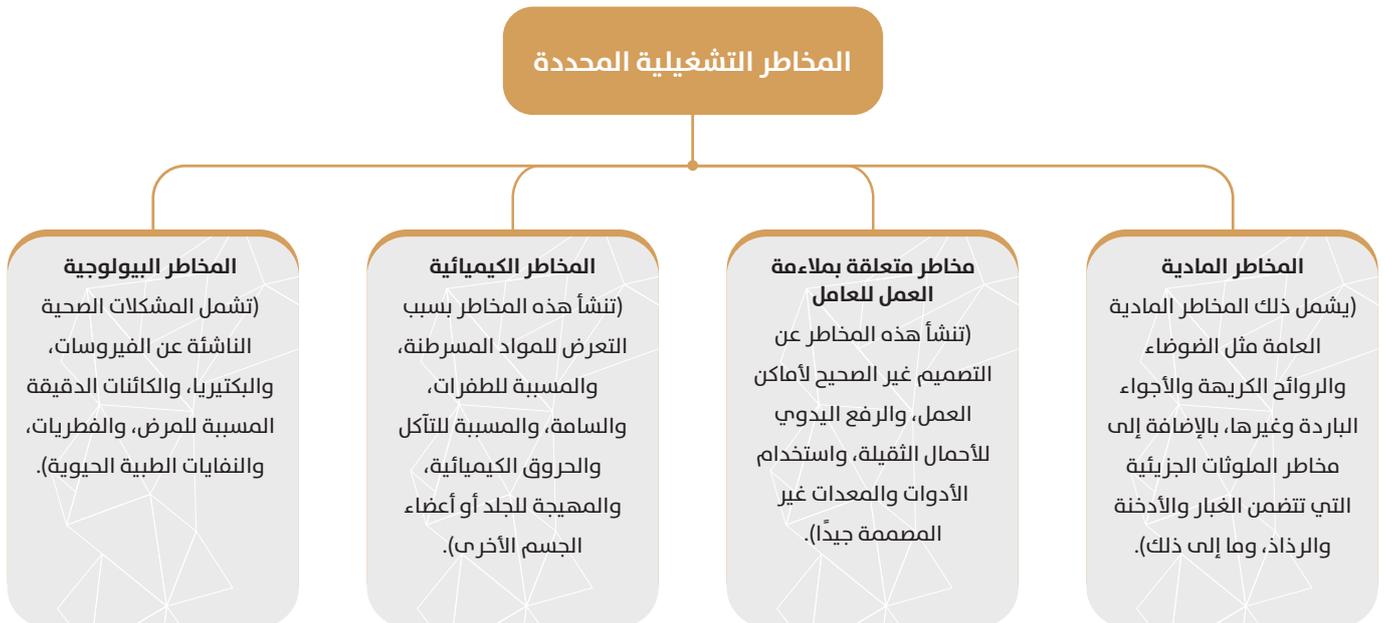
نعمل على تعزيز التطوير المستمر من خلال البرامج التدريبية الفنية وبرامج التدريب على الجودة والسلامة والصحة والبيئة المنتظمة، وتقييم الكفاءة، ودورات تحديث المعارف والمهارات، وكذلك والتمارين الميدانية المحاكية للواقع لتعزيز المعرفة والمهارات والوعي بالسلامة لدى جميع الموظفين. تندرج خطط التدريب ضمن أنظمة الإدارة مع مصفوفات التدريب وسجلات الكفاءة وملفات التدقيق. ويُقاس الأداء بمؤشرات الأداء الرئيسية المحددة (مثل ساعات التدريب لكل موظف بدوام كامل، ونسبة إتمام الدورات، ونسبة النجاح في التقييمات، واتجاهات حوادث الصحة والسلامة) لدعم التميز التنظيمي، والكفاءة التشغيلية، وتعزيز ثقافة السلامة والتحسين المستمر.



تحديد المخاطر وتقييمها

نُجري عمليات تفتيش دورية في مواقع العمل ودراسات تحديد المخاطر، مثل تدقيقات السلامة، وتحليل سلامة المهام، وتحديد المخاطر وتقييمها، للكشف عن المخاطر المحتملة المرتبطة بأنشطة العمل. بالإضافة إلى ذلك، نجري عمليات فحص عشوائية للسلامة لتحديد أي ظروف أو أعمال غير آمنة في موقع العمل. وقد أظهرت تقييمات المخاطر التي أجريناها وجود عدة أنواع من المخاطر المرتبطة بالعمل، تشمل المخاطر المتعلقة بالتعامل مع المواد الكيميائية، والتعرض للضوضاء، وتشغيل الآلات، والمخاطر المتعلقة بملاءمة العمل للعامل، بالإضافة إلى مخاطر الكهرباء. فيما يلي عرض تفصيلي لأنواع المخاطر المختلفة:

المخاطر التشغيلية المحددة



مشاركة الموظف في أنشطة الصحة والسلامة

تُولي شركة الاتحاد العقارية أهمية كبيرة لملاحظات الموظفين ومشاركتهم، بما يسهم في تعزيز أداء أنشطة الصحة والسلامة والبيئة. ونشجع جميع الموظفين على الإبلاغ عن المخاطر واقتراح تحسينات، ونراجع هذه المدخلات من خلال الانتظام في جمع البيانات والتحليل ومراجعة الأداء لدعم التحسين المستمر لممارسات الصحة والسلامة والبيئة.

يتضمن النهج المعتمد لدينا:

<p>الإشراف القائم على البيانات: إجراء تحليل دوري لمؤشرات الصحة والسلامة والبيئة ومراجعة الاتجاهات على مستوى المشاريع والشركة.</p>	<p>إتاحة قنوات الإبلاغ: تقديم آليات سهلة الاستخدام للإبلاغ عن المخاطر والأحداث الوشيكة وتقديم مقترحات للتحسين مع ضمانات صارمة ضد أية إجراءات انتقامية.</p>
<p>مراجعة الإدارة والمتابعة: مراجعات دورية للتحقق من الفعالية، وإيقاف الإجراءات، وتحديث الضوابط والإجراءات.</p>	<p>الإجراءات التصحيحية والوقائية: إجراءات يُجرى تنفيذها استناداً إلى نتائج المراقبة والتحقق لمعالجة الأسباب الجذرية ومنع تكرار الحوادث.</p>

الإصابات المرتبطة بالعمل

الصحة والسلامة المهنية*			
السنة المالية ٢٠٢٥	الوحدات	الفئة	التفاصيل
٠	عدد	الموظفون	المرافق
٠	عدد	عمالة خارجية	
–	عدد	الموظفون	الإصابات التي تؤدي إلى توقف العمل
–	عدد	عمالة خارجية	
٧	عدد	الموظفون	الإصابات المرتبطة بالعمل
–	عدد	عمالة خارجية	
١,٣١١,٧٠٦	ساعة	الموظفون	إجمالي ساعات العمل
٤,٦٨١,٨٨٨	ساعة	عمالة خارجية	

* تمثل البيانات الواردة في الجدول شركات ذي فيتاوت وجمامكو وسرفيو فقط. تعمل الشركة على توسيع نطاق جمع البيانات في جميع الشركات التابعة وتنوي تضمين هذه البيانات في تقاريرها خلال السنوات المقبلة.



التركيز على العملاء

تتكامل شركة الاتحاد العقارية بسلاسة في حياة العملاء اليومية من خلال تقديم خدمات شاملة في جميع جوانب حياتهم؛ بدءاً من المنازل التي يسكنونها والمدارس داخل مجتمعاتنا، وصولاً إلى مرافق البيع بالتجزئة، والضيافة، والترفيه، والمرافق العامة. ونحن نهدف إلى تقديم تجربة عميل موحدة للمستأجرين، وملاك المنازل، والزوار عبر محفظتنا المتنوعة، مدعومة بحلول مبتكرة ورقمية وصديقة للبيئة، وتفاعلات حيوية هادفة.

يعطي نموذج تشغيل شركة سرفيو، الذي يغطي إدارة المرافق وخدمات جمعية الملاك ورعاية العملاء المخصصة، الأولوية للاستجابة والسلامة والشمولية وسهولة الوصول؛ مما يعزز مستويات الرضا ويرسخ قيمة المجتمعات على المدى الطويل.

تقييم التجربة وتحفيز تحسن الخدمات المستمر

عملت شركة الاتحاد العقارية، خلال عام ٢٠٢٥، على ترسيخ أطر حوكمة معنية بالتركيز على العملاء، وذلك عبر تعيين رئيس تنفيذي لخدمة المتعاملين. يتولى الرئيس التنفيذي لخدمة المتعاملين الإشراف على حوكمة التركيز على العملاء ضمن نطاق الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، بما يشمل معايير التجربة ونهج القياس وأنظمة مراقبة ملاحظات المستخدم النهائي عبر كافة الشركات التابعة. كما يطلع بمهمة مراقبة مؤشرات محددة وتقديم تقارير معنية بالرؤى المستخلصة من تجارب العملاء إلى لجان حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والإدارة التنفيذية، وذلك لدعم الإشراف على الأداء، وتحديد المخاطر المحتملة، وتحفيز التحسين المستمر.

يجري حالياً استحداث إطار عمل لحوكمة تجربة العملاء على مستوي المجموعة بجميع شركاتها التابعة، وذلك بهدف توفير رؤية متسقة لأداء التجربة وتوجيه جهود التحسين نحو المجالات المستهدفة. سينعكس إطار العمل هذا في التقارير المستقبلية المعنية بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، تزامناً مع وضع الأسس المرجعية للقياس، بالإضافة إلى تحديد المدخلات والمؤشرات الفريدة.

مكتب المساعدة الذكي (اتصالات نظام أميو البرمجية)

<ul style="list-style-type: none"> • توجيه المكالمات الآلي: يعمل التوزيع الذكي على توصيل الاستفسارات بالوكيل الأكثر ملاءمة، مما يؤدي إلى تقصير وقت إنجاز الطلبات والارتقاء بمستوى رضا العملاء. 	<ul style="list-style-type: none"> • كفاءة القنوات المتعددة: يدير الوكلاء المكالمات الصوتية، والردشة، والبريد الإلكتروني من خلال واجهة موحدة، مما يحسن أوقات الاستجابة ويقلل من الاتصالات الفائتة. 	<ul style="list-style-type: none"> • منصة الاتصالات البرمجية السحابية: يساهم اعتماد نظام أميو في تبسيط تفاعلات العملاء وتحسين استغلال الموارد، مع الاستغناء عن الهواتف المكتبية، مما يقلل من النفقات الإلكترونية واستهلاك الطاقة.
<ul style="list-style-type: none"> • دعم العمليات عن بُعد: تتيح إعدادات الاتصال الرقمي العمل عن بُعد بشكل آمن، مما يدعم رفاهية الموظفين ويساهم في خفض الانبعاثات الكربونية المرتبطة بالتنقل. 	<ul style="list-style-type: none"> • المراقبة والتحليل المباشر: يتابع المشرفون قوائم الانتظار، وأداء الوكلاء، واتجاهات الشكاوى في الوقت الفعلي لدفع عجلة التحسين المستمر والحوكمة. 	



تستفيد شركة الاتحاد العقارية من المنصات الرقمية المتكاملة لتبسيط طلبات الخدمة، وتتبع أوامر العمل في الوقت الفعلي، وتمكين التواصل ثنائي الاتجاه بين العملاء وفرق العمليات. يساهم تطبيق ServeX التابع لشركة سرفيو في تعزيز إدارة البيانات، وإرسال الفرق الميدانية، والمراقبة المباشرة لاتفاقية مستوى الخدمة، مما يدعم سرعة استجابة أكبر، وتحديثات شفافة، وجودة خدمة متسقة.

التواصل المجتمعي والأثر

تعد مبادرات شركة الاتحاد العقارية للتواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي دليل على التزامنا الراسخ بتعزيز مجتمعات مزدهرة وشاملة ومرنة. نؤمن بأننا معاً نمتلك القدرة على مواجهة التحديات المجتمعية الملحة، واضعين معيار جديد لدور القطاع الخاص في دعم المجتمعات على المستوى الوطني. ويعد إبرام الشراكات الاستراتيجية محور أساسي في استراتيجيتنا، حيث نعمل بشكل تعاوني على دفع عجلة التغيير الاجتماعي والبيئي الهادف.

تلتزم شركة سرفيو بتبني الممارسات المستدامة والمسؤولية وتطبيق متطلبات المواصفة الدولية IWA 16,6,1. وفي عام ٢٠٢٥، نظمنا برنامج شامل لليوم البيئي، حيث قامت الفرق بزراعة الأشجار في مواقع مستهدفة. وقد عززت هذه المبادرة المساحات الخضراء المحلية والتنوع البيولوجي، مع تقوية المشاركة المجتمعية من خلال مساهمات الموظفين والتواصل التطوعي.

ندمج الإدارة الرشيدة للبيئة مع المشاركة المجتمعية لتقديم نتائج ملموسة تتوافق مع أهدافنا الأوسع في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، حيث يُجرى تتبع الأداء من خلال مؤشرات أداء رئيسية محددة مثل عدد الأشجار المزروعة، ونسبة الأنواع المحلية، ومعدل البقاء على قيد الحياة لمدة ١٢ شهر، وساعات التطوع لدعم التحسين المستمر وإصدار تقارير تتسم بالشفافية.



تعد حملة التبرع بالدم في شركة سرفيو مبادرة أساسية ضمن المسؤولية الاجتماعية للشركات، حيث إنها تعكس التزامنا بالمسؤولية الاجتماعية وتعزيز رفاهية المجتمع. وبالتنسيق مع هيئة الصحة بدبي، ننظم بانتظام حملات للتبرع بالدم، ونشجع الموظفين على المشاركة، وندعم صحة وسلامة المجتمع ككل.

أبرز إنجازات البرنامج

<p>إشراك الموظفين: حملات منظمة عبر المواقع مع تواصل مستهدف وتنسيق للمتطوعين.</p>	<p>ثقافة الرعاية: تعزيز قيم شركة سرفيو المتمثلة في التعاطف والمسؤولية المدنية من خلال المشاركة المتكررة والتعاون بين الأقسام.</p>	<p>المواءمة التنظيمية: حملات تُجرى بموجب توجيهات هيئة الصحة بدبي مع إشراف طبي وموافقة موثقة.</p>	<p>الأثر المجتمعي: المساهمة في تلبية احتياجات الرعاية الصحية الحرجة والجاهزية للطوارئ في جميع أنحاء المدينة.</p>
---	--	---	---

تتبع الأداء





الفعاليات المجتمعية لعام ٢٠٢٥

في عام ٢٠٢٥، احتفلت حلبة دبي أوتودروم، وهي شركة تابعة لشركة الاتحاد العقارية، بذكرى تأسيسها العشرين من خلال فعالية عامة استمرت لمدة يومين بالتزامن مع سباق دبي ٢٤ ساعة. وقد جذبت هذه الاحتفالية عشاق رياضة سباق السيارات والعائلات والزوار من جميع أنحاء المنطقة، حيث قدمت مزيج حيوي من الأنشطة الرياضية والفعاليات العائلية والترفيهية. وقد عزز هذا الحدث الهام دور الحلبة كوجهة ترفيهية شاملة، كما كان بمثابة تذكير بدور شركة الاتحاد العقارية المستمر في صياغة واحد من أكثر مراكز الحياة العصرية والترفيه حيوية في المدينة.



فعالية ليلة سحور شركة الاتحاد العقارية لإشراك المجتمع

واصلت شركة الاتحاد العقارية تقاليدھا في تعزيز العلاقات القوية في عام ٢٠٢٥ من خلال استضافة ليلة السحور السنوية، والتي جمعت بين الموظفين والشركاء وأصحاب المصلحة. وقد وفرت هذه الأمسية منصة للتعاون، وتعزيز العلاقات الداخلية والخارجية، والاحتفاء بالقيم المشتركة خلال شهر رمضان المبارك، مما يعكس التزام الشركة المستمر بإشراك المجتمع وتماسك الفريق.

فعاليات مبادرة مدفوع رمضان المجتمعية

كجزء من مبادراتها المجتمعية لعام ٢٠٢٥، دعمت شركة الاتحاد العقارية فعاليات مدفوع رمضان اليومية في موتور سيتي ومركز أبتاون مردف خلال وقت الإفطار. وقد استقطبت هذه الفعاليات السكان والزوار، مقدمة تجارب غنية ثقافيًا وشاملة تحثي بتقاليد محلية أصيلة. وبالتعاون مع شرطة دبي، ساهمت هذه المبادرة في تقوية الروابط المجتمعية وتعزيز أجواء رمضان الاحتفالية في كلا الموقعين.



التنمية الاجتماعية والاقتصادية

تلتزم شركة الاتحاد العقارية برعاية الجيل القادم من الكفاءات الإماراتية مع تعزيز اقتصادات محلية مرنة وشاملة، وذلك تأكيداً لمكانتها كجهة توظيف رائدة ومساهمة في التنوع الاقتصادي لدولة الإمارات. ومن خلال مبادرات منظمة في مجالات تطوير الشباب وريادة الأعمال، تفتح شركة الاتحاد العقارية منصات للشركات الصغيرة والشركات الناشئة للازدهار، عبر توفير الوصول إلى الموارد وبرامج الإرشاد وفرص السوق التي تمكّنها من التوسع.

يدمج نهجنا تطوير الكفاءات مع التمكين الاقتصادي الأوسع، مما يعزز قوى عاملة جاهزة للمستقبل ويدعم النمو المستدام طويل الأجل في جميع أنحاء المنطقة. وتشمل الركائز الأساسية ما يلي:

النمو الشامل: الشركات المجتمعية والتوظيف المحلي الذي يعزز المرونة الاقتصادية والنتائج الاجتماعية.

دعم الشركات الصغيرة والمتوسطة والشركات الناشئة: ورش عمل لتطوير الموردين، وبرامج الإرشاد، وممارسات المشتريات العادلة لتوسيع المشاركة في سلسلة القيمة الخاصة بشركة الاتحاد العقارية.

مسارات الشباب: التدريب الميداني، وبرامج الخريجين، وتطوير المهارات المستهدفة بما يتماشى مع احتياجات القطاع.



المشاركة في حفل تكريم الشركاء - يوم عهد الاتحاد

شاركت شركة الاتحاد العقارية في حفل تكريم الشركاء في أكاديمية شرطة دبي، احتفاءً بيوم عهد الاتحاد في عام ٢٠٢٥. وقد شهدت الفعالية تكريم الشركاء الموقرين، مع التأكيد على أهمية التعاون وتعزيز المسؤولية المشتركة في خدمة المجتمع، مما يعكس التزام الشركة بالقيم الوطنية والشراكات الهادفة.



مشاركة قيادات شركة الاتحاد العقارية في أكاديمية معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا للذكاء الاصطناعي

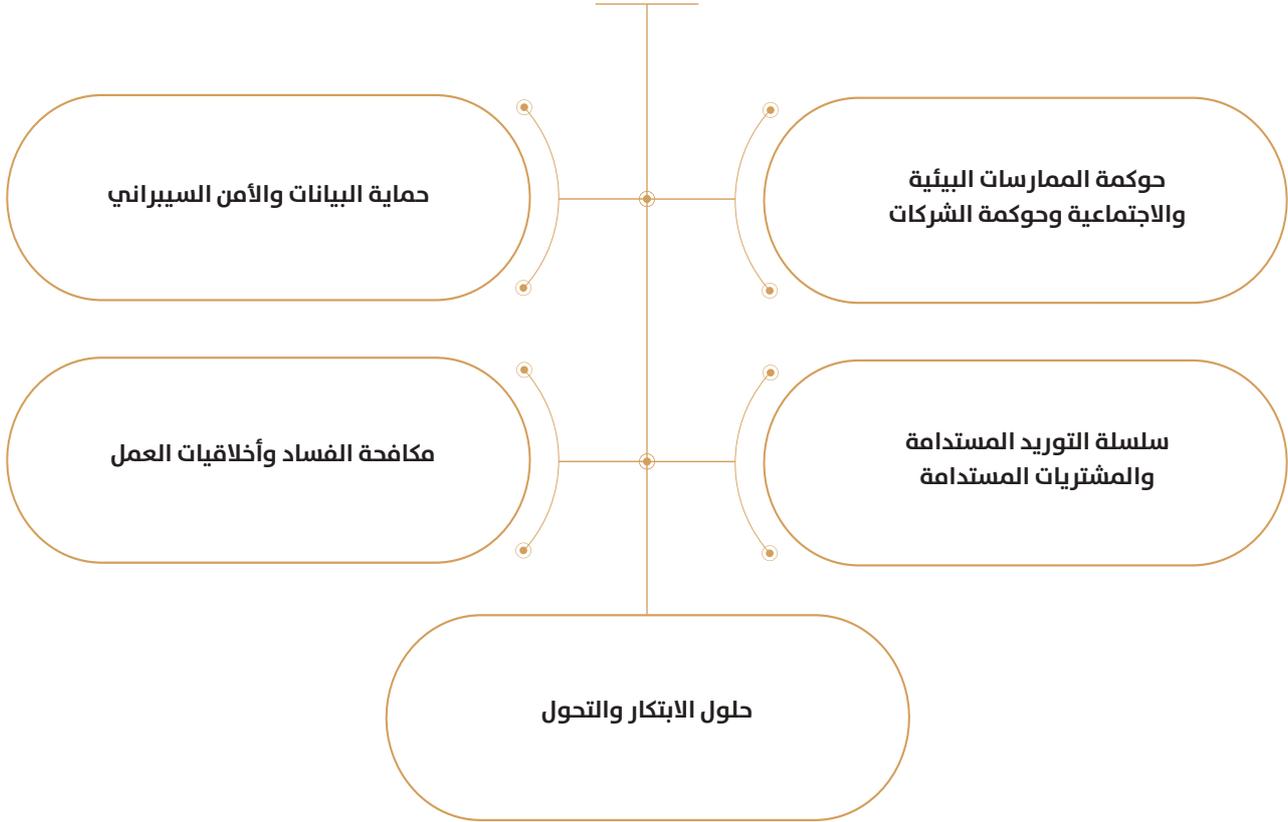
عززت شركة الاتحاد العقارية قدراتها القيادية في عام ٢٠٢٥ من خلال المشاركة في أكاديمية معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا للذكاء الاصطناعي. وقد اكتسب كل من رئيس الموارد البشرية، ورئيس المبيعات والتسويق، والمدير العام لحلبة دبي أوتودروم رؤى معمقة حول الذكاء الاصطناعي التوليدي واستراتيجيات الأعمال الرقمية، وتهدف هذه المشاركة إلى تمكين القادة من دفع عجلة الابتكار والمرونة والقدرة على التكيف في جميع أنحاء الشركة والشركات التابعة لها.



الحوكمة المسؤولة

تظل الحوكمة ركيزة أساسية في الهوية المؤسسية لشركة الاتحاد العقارية وتوجهها الاستراتيجي. نؤكد مجدداً، في عام ٢٠٢٥، التزامنا الراسخ بأعلى معايير النزاهة والشفافية والمساءلة. إن إطار الحوكمة لدينا يتماشى تماماً مع المتطلبات التنظيمية لسوق دبي المالي وهيئة الأوراق المالية والسلع، مما يضمن امتثالاً صارفاً وممارسات أعمال أخلاقية في كافة عملياتنا.

الموضوعات الجوهرية ذات الصلة



تمتلك شركة الاتحاد العقارية إدارة تدقيق داخلي مستقلة تتبع وظيفياً للجنة التدقيق، وذلك تعزيزاً للاستقلالية والرقابة. ويعزز هذا الهيكل نزاهة بيئة الحوكمة والرقابة لدينا. واستكمالاً للتقدم الذي أحرزناه في عام ٢٠٢٤، نواصل تطوير نموذج الحوكمة الخاص بنا من خلال الانتقال من الهيكل الهرمي التقليدي إلى إطار عمل مصفوفي ديناميكي. ويعزز هذا التطور المرونة التنظيمية، ويسرع عملية اتخاذ القرار، ويشجع التعاون المشترك بين فرق العمل. بالإضافة إلى ذلك، عملنا على دمج أداة تقييم ذاتي من مجموعة عمل التمويل المستدام، مما يساهم في ترسيخ مبادئ الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في ممارسات الحوكمة لدينا.

الالتزام بحوكمة الاستدامة

تدرك شركة الاتحاد العقارية أن الحوكمة القوية والنزاهة القانونية هما ركيزتان أساسيتان للنجاح طويل الأمد بصفتها شركة مساهمة عامة مدرجة. تُشكل ممارسات الحوكمة الشفافة والأطر القانونية الراسخة الركيزة الأساسية للإدارة الفعالة للاستدامة وتحقيق القيمة. ومن خلال المواءمة مع أعلى المعايير التنظيمية، نضمن تحقيق نمو متوافق وخاضع للمساءلة ومدفوع بالقيم الأخلاقية. وبينما ندمج الاستدامة في جميع جوانب أعمالنا، نظل ملتزمين بتعزيز هذه المبادئ لدعم نمو مسؤول ومستدام.

هيكل حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

الأدوار والمسؤوليات	الوظيفة
<ul style="list-style-type: none"> اعتماد سياسة حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والإشراف على المخاطر والفرص والأداء بما يتماشى مع متطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي. مراجعة المؤشرات الرئيسية للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والإفصاحات الجوهرية، والقضايا الهامة المتعلقة بالاستدامة. 	مجلس الإدارة
<ul style="list-style-type: none"> الإشراف على الضوابط المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ضمن نطاق اختصاصهم (إدارة المخاطر والامتثال والرقابة الداخلية). ضمان تصعيد المستجدات الجوهرية المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات إلى مجلس الإدارة. 	لجان مجلس الإدارة
<ul style="list-style-type: none"> المسؤولية عن تنفيذ سياسة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ودمجها في الاستراتيجية واتخاذ القرارات. اعتماد أهداف وبرامج ومستهدفات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات على مستوى المجموعة. 	الرئيس التنفيذي للمجموعة والإدارة التنفيذية
<ul style="list-style-type: none"> الحفاظ على سياسة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ونظام الإدارة المتكامل للممارسات المعنية الجودة والصحة والسلامة والبيئة. توحيد المتطلبات القانونية للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وتنسيق تقييمات المخاطر والتدقيق وتقارير الأداء. 	إدارة الجودة والصحة والسلامة والبيئة / الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (تتبع للرئيس التنفيذي للعمليات)
<ul style="list-style-type: none"> تنفيذ سياسة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات محلياً والحفاظ على إجراءات خاصة بكل شركة تابعة تتماشى مع التزامات المجموعة. 	المديرون العامون للشركات التابعة
<ul style="list-style-type: none"> اتباع إجراءات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والإبلاغ عن المخاطر والمخاوف، والمشاركة في التدريب ومبادرات التحسين. 	جميع الموظفين والمتعاقدين

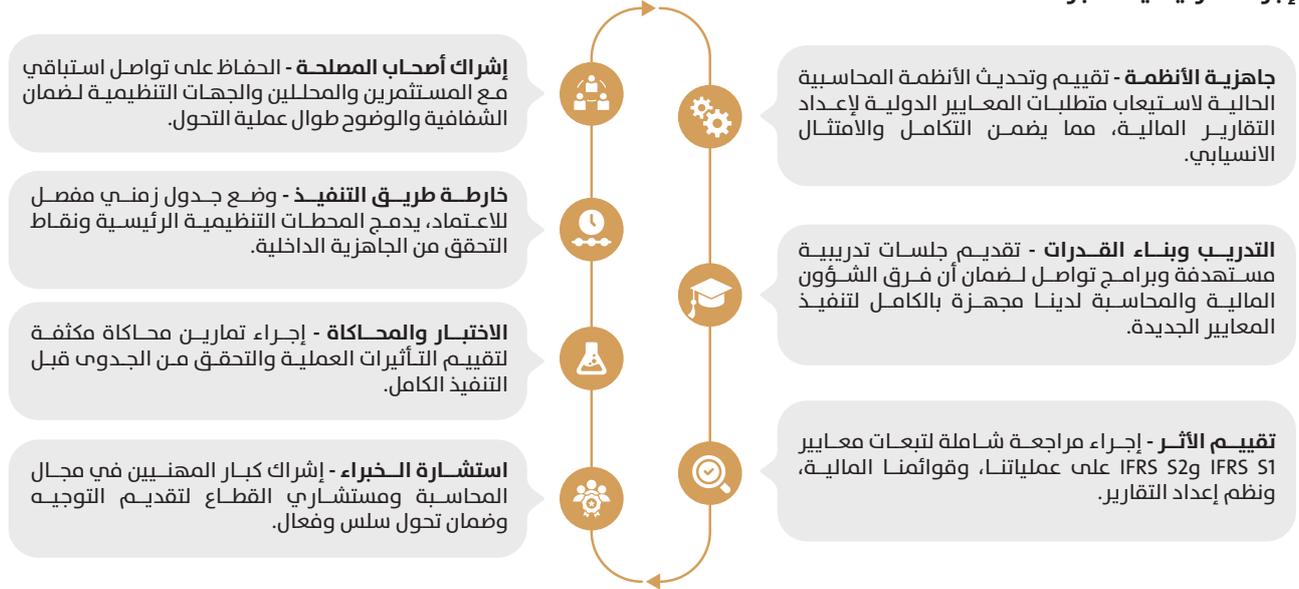
مواءمة السياسات والإجراءات

دعمًا لهيكل الحوكمة، أجرينا مراجعة وتحديثًا شاملاً لسياسات المجموعة، والإجراءات، والأدلة الإرشادية، ومخططات سير العمل، وجدول تفويض الصلاحيات. تهدف هذه المراجعات إلى تعزيز الشفافية، وتحسين القدرة على التكيف، وضمان المواءمة مع متغيرات السوق المتطورة. ويعكس هذا النهج الاستباقي تفانيًا في الحفاظ على إطار عمل للحوكمة يتسم بالمرونة والاستجابة في آن واحد.

الجاهزية لاعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

في عام ٢٠٢٥، أحرزت شركة الاتحاد العقارية تقدمًا في استعداداتها لاعتماد معايير الإفصاح عن الاستدامة IFRS S٢ و IFRS S١، مما يعزز التزامنا بأفضل الممارسات العالمية في التقارير المالية والممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. تعكس هذه المبادرة تركيزنا الاستراتيجي على الشفافية والقابلية للمقارنة والمواءمة مع الأطر الدولية ومتغيرات السوق العالمية.

إجراءات رئيسية منجزة

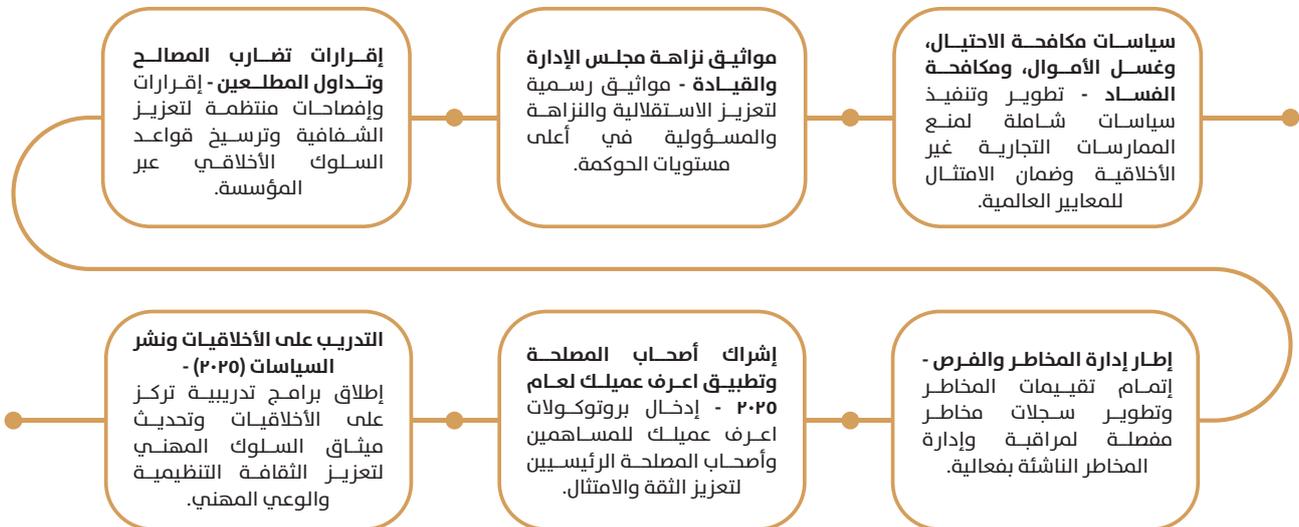


إدارة المخاطر والامتثال

تعد الإدارة الفعالة للمخاطر جزءًا أساسيًا من قدرة شركة الاتحاد العقارية على حماية مصالح أصحاب المصلحة، وضمان استمرارية الأعمال، وتحقيق نمو مستدام. لقد صمم نهجنا لتحديد وتقييم وتخفيف المخاطر بأسلوب مهيكل واستباقي، مما يمكننا من تقليل التهديدات المحتملة، واستغلال الفرص، والاستجابة بكفاءة لحالات عدم اليقين. إن إدارة المخاطر مدمجة في عمليات اتخاذ القرار لدينا، مما يعزز المرونة وإرساء قيمة مستدامة طويلة الأمد.

النتائج الرئيسية واستراتيجيات التنفيذ

تواصل شركة الاتحاد العقارية، في عام ٢٠٢٥، تعزيز إطار إدارة المخاطر من خلال المبادرات التالية:



السلوك الأخلاقي

تلتزم شركة الاتحاد العقارية بترسيخ ثقافة النزاهة والسلوك الأخلاقي والامتثال عبر كافة العمليات. تضع ميثاق السلوك المهني لدينا معايير واضحة والتزامات قانونية، مما يوجه عملية اتخاذ القرار الأخلاقي ويعزز قيمنا الأساسية. تركز منظومة الشفافية لدينا على خبرة مجلس الإدارة وكفاءة القيادة التنفيذية، مدعومة بنظام محكم للإبلاغ عن المخالفات، وذلك لضمان تحقيق أعلى مستويات الشفافية والمسؤولية. ولمواجهة اللوائح المتطورة والمخاطر الناشئة، نعمل على إجراء مراجعة شاملة للسياسات والإجراءات لإنشاء إطار عمل للامتثال يتناسب مع الغرض، معززاً بحلول تكنولوجية متطورة.

مكافحة الفساد

تعزز شركة الاتحاد العقارية السلوك المهني الأخلاقي وتمنع الفساد من خلال سياسات واضحة، وتدريب، وثقافة تظلم على الشفافية. يسري هذا الإطار على جميع الأطراف المرتبطة بالشركة، بما يشمل الموظفين والإدارة والمديرين والمساهمين وشركاء الأعمال الاستراتيجيين. وتحدد هذه السياسة، التي يديرها رئيس الشؤون القانونية بالتنسيق مع التدقيق الداخلي، الضوابط الداخلية، ومسؤوليات التحقيق، وإجراءات التقارير، وعواقب الاحتيال، مما يضمن المسؤولية وثقة أصحاب المصلحة.

الأمن السيبراني وحماية البيانات

يظل الابتكار عنصراً محورياً في استراتيجية النمو المستدام لشركة الاتحاد العقارية، كما نواصل في عام ٢٠٢٥ إعطاء الأولوية للاستخدام المسؤول للتكنولوجيا الرقمية. كما أحرزنا تقدماً في العديد من مبادرات تقنية المعلومات الاستراتيجية عبر شركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة في عام ٢٠٢٥، في إطار جهودنا المستمرة لتعزيز الحوكمة والكفاءة التشغيلية. تعزز هذه المبادرات بنيتنا التحتية التكنولوجية مع دعم التزاماتنا تجاه الأمن والاستدامة والكفاءة، مما يعزز مكانتنا كمؤسسة مسؤولة وتطلعية. شملت المبادرات الرئيسية تنفيذ حلول إدارة الأجهزة المحمولة لحماية أجهزة الموظفين وتعزيز سياسات الحوكمة واستمرارية الأعمال، مع التركيز على المناطق ذات المخاطر العالية.

تحديثات التقنيات المستقبلية

تخطط شركة الاتحاد العقارية مستقبلاً لتعزيز بنيتها التحتية التكنولوجية بأنظمة بيومترية متطورة تتميز بخاصية التعرف على الوجه والتطبيقات القائمة على الذكاء الاصطناعي. وستوفر هذه التحسينات قدرًا أكبر من الأمن والكفاءة التشغيلية وراحة المستخدمين. كما نضطلع باستكشاف تكامل أعمق للأنظمة لتبسيط العمليات وتمكين اتخاذ القرار القائم على البيانات. إن التزامنا بالاستفادة من التقنيات الرائدة يعكس تركيزنا على التحسين المستمر وتحقيق قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة.

الإدارة الذكية للأصول

لقد قدمنا حلاً ذكياً لتمييز الأصول يعمل بتقنية اتصالات الحقل القريب، متكاملًا مع نظام مايكروسوفت ديناميكس ٣٦٥ (Microsoft Dynamics ٣٦٥)، مما يوفر ترقية نوعية عن أنظمة رمز الاستجابة السريعة والباركود التقليدية. يعزز هذا الابتكار إدارة الأصول في مجال إدارة المرافق، حيث يجمع بين التصميم الجمالي والوظائف العملية للمباني الحديثة في دولة الإمارات. ساهم هذا التنفيذ في تحسين الكفاءة التشغيلية، حيث أدى إلى تقليص الوقت المستغرق في تتبع الأصول وتحديث البيانات بنسبة تصل إلى ٣٠٪.

المبادرات التقنية لعام ٢٠٢٥

تطوير هيكل شبكة شيربوينت (SharePoint) (ذي فيتاوت) - تعمل الشبكة الداخلية لدينا كمنصة داخلية آمنة تمكن الموظفين من التعاون بسلاسة، ومشاركة المعلومات، وإدارة المستندات بكفاءة. وتوفر مساحة مركزية للتواصل وتبادل المعرفة، مما يضمن انسيابية سير العمل عبر المؤسسة.

وحدة إدارة مشاريع RDASH (ذي فيتاوت) - يوفر نظام RDASH منصة إدارة موحدة لكافة الإدارات، مما يتيح أتمتة كاملة لسير العمل للمتخصصين في المشاريع. كما يسهل تتبع المشاريع، ويعزز التعاون، ويضمن الشفافية طوال دورة حياة المشروع، مما يدفع الكفاءة والمسؤولية.

نظام تخطيط موارد المؤسسات ٣٦٥ DYNAMICS (ذي فيتاوت) - نستفيد من وحدات تخطيط موارد المؤسسات المعنية لإدارة الوظائف التجارية الأساسية، بما يشمل الشؤون المالية وسلسلة التوريد والعمليات. وتوفر هذه التطبيقات البرمجية حلاً متكاملاً تحسن كفاءة العمليات، وتعزز رؤية البيانات، وتدعم اتخاذ القرار المدروس عبر المؤسسة.



المشاركة في قمة دبي للتكنولوجيا المالية ٢٠٢٥

عززت شركة الاتحاد العقارية التزامها بالابتكار من خلال المشاركة في قمة دبي للتكنولوجيا المالية ٢٠٢٥، وهي منصة رائدة للحوار بين المؤسسات المالية، والشركات الناشئة والمستثمرين وصانعي السياسات. وسلط حضور الشركة الضوء على تركيزها على تكامل الحلول الذكية القائمة على التكنولوجيا، التي تربط العقارات بالابتكار المالي، مما يدعم التحول الرقمي والنمو المستدام داخل القطاع.

مشاركة شركتي إداكوم و سرفيو في القمة العالمية للشرطة

في عام ٢٠٢٥، تواصلت شركة إداكوم وشركة سرفيو، وهما شركتان تابعتان لشركة الاتحاد العقارية، مع قادة الأمن العالميين في القمة العالمية للشرطة، بالتعاون مع شرطة دبي لاستكشاف حلول متطورة للسلامة السكنية. شملت المناقشات الرئيسية التحديات الأمنية، وتكامل التكنولوجيا، وبرامج التدريب الشاملة لفرق الأمن، والمقيمين، والزوار. تعكس هذه المبادرة تفاني شركة الاتحاد العقارية في الاستفادة من التكنولوجيا والشراكات لإنشاء مجتمعات أكثر أماناً وذكاءً.



مؤتمر الشرق الأوسط وشمال إفريقيا لعام ٢٠٢٥

في عام ٢٠٢٥، مثل الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة المهندس عامر خانصاحب شركة الاتحاد العقارية في مؤتمر الاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، وهو منتدى استمر لمدة يومين لاستكشاف استراتيجيات الاستثمار الناشئة. تناولت المناقشات مواضيع واسعة النطاق شملت الدور المتزايد لتقنيات الذكاء الاصطناعي في القطاع المالي، وتطور توجهات الاقتصاد الكلي والسوق العالمية، إلى جانب التأثيرات الجيوسياسية على بيئة الاستثمار، وأحدث المستجدات في أطر الاستثمار الحديثة. وتأتي مشاركة شركة الاتحاد العقارية تأكيداً على التزامها الراسخ بتبني الابتكار، وحرصها على مواجئة الرؤى المستقبلية التي تدعم توجهها الاستراتيجي على المدى الطويل.



المخاطر

شهد عام ٢٠٢٥ مشاركة شركة الاتحاد العقارية في معرض رأس الخيمة للاستثمار والأعمال بصفتها راعياً ذهبياً، مما عزز من مكانة الشركة وترسيخ حضورها المؤسسي مستوي ظهورها بين قيادات القطاع. وجاءت المشاركة بتمثيل من المهندس عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي، والسيدة تانيا ميلز، رئيس قسم المبيعات والتسويق، حيث استعرضت الشركة أحدث تطوراتها ومشاريعها المرتقبة، إلى جانب توجهاتها الاستراتيجية المتوائمة مع الاستراتيجيات الوطنية لدولة الإمارات للأعوام ٢٠٣٠ و ٢٠٣٣ و ٢٠٤٠.

شكل الحدث منصة قيّمة مكّنت الشركة من استعراض التزامها المستمر بالابتكار، وتعزيز النمو المرتكز على المجتمع، وترسيخ معايير التميز في قطاع التطوير العقاري، فضلاً عن توسيع نطاق شراكاتها الاستراتيجية وتعميق أطر التعاون والتفاعل مع مختلف الأطراف المعنية في القطاع.



تصدّرت شركة سرفيو التغطية في مجلة فاسيليتيز مانجمنت الشرق الأوسط

حظيت شركة سرفيو، التابعة لشركة الاتحاد العقارية، بتغطية مميزة في مجلة فاسيليتيز مانجمنت الشرق الأوسط، تكريماً لريادتها في تقديم حلول مبتكرة ومستدامة في قطاع إدارة المرافق. كما أشادت التغطية بدور السيد **غاري ريدر**، الرئيس التنفيذي للعمليات بالشركات التابعة لشركة الاتحاد العقارية، في تطوير العمليات القائمة على التكنولوجيا، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، وترسيخ الممارسات الصديقة للبيئة. يعكس هذا التكريم مدى التزام شركة سرفيو بالتميز في تقديم الخدمات، وتعزيز الابتكار التشغيلي، وترسيخ مبادئ الاستدامة ضمن استراتيجيتها لعام ٢٠٢٥



سلاسل التوريد المستدامة

يُعد بناء علاقات قوية مع موردي شركة الاتحاد العقارية أمراً جوهرياً لضمان قدرة الشركة على إدارة محفظتها الواسعة وفق ممارسات أخلاقية ومستدامة ومبتكرة. نواصل تعزيز سبل التعاون وتبادل المسؤوليات عبر سلسلة التوريد لدينا، مما يعزز التزامنا بخطة اختيار الموردين بشكل مسؤول وتحقيق النمو المستدام.

المواد المستدامة والمشتريات

تدمج شركة الاتحاد العقارية مفهوم الاستدامة في كل مرحلة من مراحل المشتريات واختيار المواد وذلك من خلال اتباع الاستراتيجية الشاملة للمشتريات الخضراء. وهذا يضمن قدرة سلسلة التوريد لدينا على الاستجابة بفاعلية للمتطلبات، وتحسين أدائها المستدام بشكل مستمر بناءً على مستوى نضجها، وتطوير المعرفة، ومواكبة اتجاهات السوق المتغيرة والنمو.



مبادرات عام ٢٠٢٥:

الجوائز والتكريمات



الجوائز والتكريمات

تم تكريم الرئيس التنفيذي ضمن قائمة أبرز رموز القطاع العقاري في الإمارات وفقاً لمجلة فايننس وورلد



جرى اختيار المهندس عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية، ضمن أفضل ١٠ شخصيات بارزة في قائمة "أهم ١٥٠ شخصية عقارية في الإمارات" وفقاً لمجلة وورلد فايننس لعام ٢٠٢٥. يسلط هذا التكريم الضوء على القيادة المتبصرة للمهندس عامر خانصاحب والدور المحوري الذي يضطلع به لتعزيز النمو الاستراتيجي والابتكار بشركة الاتحاد العقارية وتحقيق الأثر المستدام في القطاع العقاري بدولة الإمارات.

تصنيف شركة الاتحاد العقارية ضمن قائمة أفضل ١٠٠ مطور خليجي لعام ٢٠٢٥ وفقاً لمجلة كونستركشن ويك الشرق الأوسط

تفخر شركة الاتحاد العقارية بإدراجها ضمن قائمة أفضل ١٠٠ مطور خليجي لعام ٢٠٢٥ وفقاً لمجلة كونستركشن ويك، وهي قائمة شاملة تشيد بأبرز المطورين الرائدین الذين يقودون التميز والنمو والابتكار في القطاع العقاري بالمنطقة. تعزز هذه الإضافة مكانة الشركة كمطور موثوق يتمتع بارث غني في تنفيذ مشاريع أيقونية تسهم في تطوير أفق دبي.

تكريم شركة سرفيو تقديرًا لتميزها في إدارة المرافق

في عام ٢٠٢٥، احتفلت شركة سرفيو بقاء أربعة عقود من الخدمة الموثوقة بعد حصولها على لقب "أفضل مرفق عام من حيث الصيانة والنظافة في الشرق الأوسط". يعكس هذا التكريم التزام الشركة المستمر بالجودة والابتكار وتطوير الكوادر، مما يعزز مكانتها كمعيار للتميز في إدارة المرافق المستدامة والفعالة على مستوى المنطقة.



رأي الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة حول نشأة مفهوم "العقارات الفاخرة الميسورة" والتطور الاستراتيجي في دبي

شارك المهندس عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية، وجهة نظره في مجلة كونستركشن بيزنس نيوز الشرق الأوسط حول نشأة العقارات الفاخرة الميسورة والتحول الاستراتيجي لدبي نحو التنمية المستدامة القائمة على البنية التحتية.

كما سلط الضوء على كيفية إعادة تشكيل السوق من خلال الأحياء السكنية الناشئة، وتعزيز شبكات الاتصال، والتصميم القائم على الاستدامة، مما يمكن من تحقيق نمو شامل مع الحفاظ على مستويات المعيشة العالية. أكدت وجهة نظره على أهمية التخطيط الحضري المسؤول، والتنمية الصديقة للبيئة، والتقنيات الذكية باعتبارها عوامل تمكين رئيسية لبناء مجتمعات مرنة وتحقيق قيمة مستدامة في القطاع العقاري بدولة الإمارات.



المشاركة في حفل توزيع جوائز العقارات بالإمارات لعام ٢٠٢٥

شاركت شركة الاتحاد العقارية في النسخة الثانية من حفل توزيع جوائز العقارات بالإمارات لعام ٢٠٢٥، والمنظم من قبل مجلة فايننس وورلد. والجدير بالذكر، أن مشروع تكايا تم تكريمه كأفضل مشروع مستدام وذكي لهذا العام، مما يعكس التزام شركة الاتحاد العقارية بالتطويرات المبتكرة والصديقة للبيئة والقائمة على التكنولوجيا. تعكس المشاركة في هذه الجوائز التزام الشركة بتحقيق الاستدامة، والريادة في القطاع، والتميز المهني على مدار عام ٢٠٢٥.



استعرض المهندس عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية، جهود الشركة في تحقيق التحول المالي، وخفض المديونية الاستراتيجية، وتحقيق رؤيتها التنموية على المدى الطويل. وسلط الضوء على الإنجازات الرئيسية للشركة، بما في ذلك تحسين الربحية، وإعادة هيكلة الديون بشكل ملحوظ، وبيع الأراضي والأصول التاريخية، مما يضع الشركة في موقع يمكنها من تحقيق الاستقرار المالي المستدام. كما ركزت المقابلة على مشروع تكايا الرائد التابع لشركة الاتحاد العقارية والمشاريع القادمة التي تتماشى مع استراتيجية دبي للقطاع العقاري ٢٠٣٣، وخطة دبي الحضرية ٢٠٤٠، والأجندة الوطنية الخضراء ٢٠٣٠ بالإمارات، مع تسليط الضوء على التصميم المستدام، والبنية التحتية الذكية، وإقامة مجتمعات متكاملة وجاهزة للمستقبل تدعم تحقيق قيمة اقتصادية واجتماعية وبيئية على المدى الطويل.

تكريم الرئيس التنفيذي بجائزة الأعمال في الشرق الأوسط وإفريقيا تقديراً لقيادته المتميزة

تسلم المهندس عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي لشركة الاتحاد العقارية، جائزة القيادة المتميزة في العقارات وإدارة المرافق في حفل توزيع جوائز الأعمال في الشرق الأوسط وإفريقيا لعام ٢٠٢٥. يعكس هذا التكريم قيادته المتبصرة والتزامه المستمر بالابتكار، والتميز، وتحقيق النمو الاستراتيجي داخل الشركة وفي القطاع العقاري بدولة الإمارات بشكل عام.



تكريم شركة سرفيو في حفل توزيع جوائز الابتكار في إدارة المرافق لعام ٢٠٢٥

في عام ٢٠٢٥، حازت شركة سرفيو، التابعة لشركة الاتحاد العقارية، على الجائزتين التاليتين في حفل توزيع جوائز الابتكار في إدارة المرافق: أفضل مقدم خدمات إدارة المرافق (مطار زايد الدولي) والتميز في إدارة المرافق المتكاملة. تُظهر هذه الجوائز التزام شركة سرفيو بتقديم حلول ذكية وفعّالة ومستدامة لإدارة المرافق، مع الحفاظ على نهج يركز على العملاء ويحدث أثرًا إيجابيًا في المجتمعات التي تخدمها.





فازت شركة سرفيو بجائزة أفضل شركة إدارة مرافق لهذا العام في حفل توزيع جوائز الابتكار في مجال الاستدامة لعام ٢٠٢٥

في عام ٢٠٢٥، حصلت شركة سرفيو، التابعة لشركة الاتحاد العقارية، على لقب أفضل شركة لإدارة المرافق لهذا العام في حفل توزيع جوائز الابتكار في قطاع الاستدامة

يُظهر هذا التكريم تركيز الشركة على التميز التشغيلي، والممارسات الصديقة للبيئة، والحلول المبتكرة في إدارة المرافق، مما يعزز قيادة شركة الاتحاد العقارية في قطاع الاستدامة ودعم أهداف دولة الإمارات للوصول إلى صافي انبعاثات صفرية بحلول عام ٢٠٥٠.

حازت شركة سرفيو، التابعة لشركة الاتحاد العقارية، على ثلاث جوائز في حفل توزيع جوائز البيئة العمرانية الذكية لعام ٢٠٢٥ وهي كالتالي:

جائزة الشراكة
في إدارة المرافق
(مطار زايد الدولي)

أفضل شركة هندسة ميكانيكا
كهربائية لهذا العام

أفضل شركة لإدارة المرافق
المتكاملة لهذا العام

تعكس هذه الجوائز التزام شركة سرفيو بالابتكار، والتميز التشغيلي، وتقديم الخدمات المستدامة، مما يعزز ريادتها في قطاع إدارة المرافق المتكاملة بالإمارات خلال عام ٢٠٢٥.

تكرم شركة سرفيو لتمييزها بحفل توزيع جوائز التميز في تقديم الخدمات لعام ٢٠٢٥ برعاية شركة دبي القابضة لإدارة المجمعات

حازت شركة سرفيو، التابعة لشركة الاتحاد العقارية، على جائزتين في حفل توزيع جوائز التميز في تقديم الخدمات لعام ٢٠٢٥ برعاية شركة دبي القابضة لإدارة المجمعات وهما كالتالي:

أفضل مقدم لخدمات إدارة المرافق لهذا العام



أفضل شركة لإدارة المرافق لهذا العام



تحتفي هذه الجوائز بتفاني شركة سرفيو في التميز التشغيلي، ورضا العملاء، وإدارة المرافق المستدامة، مما يسلط الضوء على خبرة فريقها وتعزيز مكانتها الريادية في قطاع إدارة المرافق بدولة الإمارات.



تكريم قادة شركة الاتحاد العقارية لتميزهم في حفل توزيع جوائز برنامج الابتكار في قطاع الإنشاءات لعام ٢٠٢٥

احتفلت الشركة في عام ٢٠٢٥ بتكريم قادتها في حفل توزيع جوائز برنامج الابتكار في قطاع الإنشاءات. حصل المهندس عامر خانصاحب، الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية، على لقب الرئيس التنفيذي لقطاع العقارات لهذا العام، فيما حصلت السيدة تانيا ميلز، رئيس قسم التسويق والمبيعات على جائزة الرئيسة التنفيذية لهذا العام. تعكس هذه التكريمات رؤيتهما الاستراتيجية، وتفانيهما، ونهجهما المبتكر، بما يُلهم مجتمع شركة الاتحاد العقارية ويعزز التزام الشركة تجاه تحقيق التميز والريادة والمساهمة الفاعلة في رسم ملامح المشهد العقاري في دولة الإمارات.



ناللت شركة ذي فيتاوت جائزة "المشروع التجاري لهذا العام" في حفل توزيع جوائز برنامج الابتكار في قطاع الإنشاءات لعام ٢٠٢٥

حصلت شركة ذي فيتاوت، التابعة لشركة الاتحاد العقارية، على جائزة "المشروع التجاري لهذا العام" عن تنفيذها مشروع مركز أورا إكسبيرينس وكان ذلك في حفل توزيع جوائز برنامج الابتكار في قطاع الإنشاءات لعام ٢٠٢٥ يحتفي هذا التكريم بتميز شركة ذي فيتاوت في تطوير البيئات التجارية المبتكرة والمستدامة والعالية الجودة، مما يعزز مكانتها الريادية في قطاع المقاولات الداخلية في دولة الإمارات، مع إرساء معايير جديدة للتصميم، والحرفية، وتنفيذ المشاريع.



حفل توزيع جوائز أفضل ١٠٠ قائد في قطاع الموارد البشرية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

في عام ٢٠٢٥، تم اختيار السيد جمعة بالجافلة، رئيس قسم للموارد البشرية في شركة الاتحاد العقارية، كواحد من أفضل ١٠٠ قائد في قطاع الموارد البشرية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. يشيد هذا التكريم بمدى التزام الشركة بتطبيق أفضل ممارسات رأس المال البشري، المدعومة بكوادر متنوعة تضم أكثر من ١٩٠٠٠ موظف من ٦٠ جنسية مختلفة. طورت إدارة الموارد البشرية، تحت قيادة السيد جمعة بالجافلة، المبادرات في مجال الابتكار، ورفاهية الموظفين، وتطوير الكفاءات، مما عزز بدوره تركيز شركة الاتحاد العقارية تجاه التمتع ببيئة عمل تتمحور حول الموظفين وتحقق أداءً عالياً.

شهادات الامتثال للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

شركة سرفيو

تحتفظ بالشهادات الأساسية: شهادة أيزو 9001:2010 (في مجال الجودة)، شهادة أيزو 14001:2010 (في مجال البيئة)، شهادة أيزو 45001:2018 (في مجال الصحة والسلامة المهنية)، شهادة أيزو 14001:2018 (في مجال إدارة المرافق)، شهادة أيزو 30401:2018 (في مجال إدارة المعرفة)، شهادة أيزو 22301:2019 (في مجال استمرارية الأعمال)، شهادة أيزو 50001:2018 (في مجال إدارة الطاقة) مما يدل على تواجد هيكل قوي للحوكمة وتوفير خدمات عالية الجودة وكفاءة الموارد.

شركة ذي فيتاوت

تحتفظ بشهادات أيزو 9001:2010 وأيزو 14001:2010 وأيزو 45001:2018، كما جرى الانتهاء من التدقيق الرقابي لعام 2020 دون تسجيل أية حالات عدم مطابقة. حاصلة على شهادة (مجلس إدارة الغابات)، مما يعزز التزامها بالتوريد المسؤول ودعم الاستدامة البيئية في المواد المستخدمة.

شركة إداكوم

حصلت على شهادات أيزو 9001:2010 وأيزو 14001:2010 وأيزو 45001:2018، مما يؤكد التميز التشغيلي، وصرامة أنظمة إدارة الجودة، والالتزام بالتحسين المستمر في معايير البيئة والسلامة.

حلبة دبي أوتودروم

حصلت على شهادة نظام الإدارة المتكامل التي تشمل شهادات أيزو 9001:2010 وأيزو 14001:2010 وأيزو 45001:2018، مما يعزز الجودة المتكاملة والاستدامة وأداء الصحة والسلامة المهنية.

شركة جمامكو

حاصلة على شهادة أيزو 9001 التي تخضع حاليًا لإجراءات التجديد، وهي في طور استكمال متطلبات الحصول على شهادتي أيزو 14001 وأيزو 45001





شهادات الامتثال للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

أعدت شركة الاتحاد العقارية تقريرها بالاستناد إلى معايير المبادرة العالمية للتقارير عن الفترة الممتدة من ١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	بيان الاستخدام
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 1: الأساسيات لعام 2021	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 1 المستخدم

الحذف	رقم الصفحة	قسم المراجع	الإفصاحات وفق معايير المبادرة العالمية للتقارير لعام ٢٠٢١	معياري المبادرة العالمية للتقارير
الملف التعريفي للمؤسسة				
		نبذة عن التقرير	البيانات المؤسسية	١-٢
		نبذة عن التقرير	الجهات المشمولة في تقارير الاستدامة الخاص بالمؤسسة	٢-٢
		نبذة عن التقرير	فترة إعداد التقارير، وتواترها، وجهة الاتصال	٣-٢
		نبذة عن التقرير	إعادة صياغة المعلومات	٤-٢
		لم يتم إجراء أي تدقيق خارجي على هذا التقرير	التدقيق الخارجي	٥-٢
		نظرة عامة على شركة الاتحاد العقارية	الأنشطة وسلسلة القيمة والعلاقات التجارية الأخرى	٦-٢
		الاستثمار في موظفينا	الموظفون	٧-٢
		الاستثمار في موظفينا	العمال غير الموظفين بالشركة	٨-٢
		الالتزام بحوكمة الاستدامة	منظومة هيكل وتشكيل الحوكمة	٩-٢
		الالتزام بحوكمة الاستدامة	ترشيح واختيار أعلى هيئة إدارية	١٠-٢
		هيكل المؤسسة والالتزام بحوكمة الاستدامة	رئيس أعلى هيئة إدارية	١١-٢
		الهيكل التنظيمي	دور أعلى هيئة إدارية في الإشراف على إدارة الآثار	١٢-٢
		الهيكل التنظيمي	تفويض مسؤولية إدارة الآثار	١٣-٢
		مجلس الإدارة وجهات الإشراف	دور أعلى هيئة إدارية في إعداد تقارير الاستدامة	١٤-٢

معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 2: الإفصاحات العامة

الحذف	رقم الصفحة	قسم المراجع	الإفصاحات وفق معايير المبادرة العالمية للتقارير لعام ٢٠٢١		معياري المبادرة العالمية للتقارير	
		إدارة المخاطر والامتثال	تضارب المصالح	١٥-٢	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 2: الإفصاحات العامة	
		إدارة المخاطر والامتثال	التواصل بشأن المخاوف الحرجة	١٦-٢		
		إدارة المخاطر والامتثال	الرصيد المعرفي التراكمي لأعلى هيئة إدارية	١٧-٢		
		إدارة المخاطر والامتثال	تقييم أداء أعلى هيئة إدارية	١٨-٢		
		مجلس الإدارة وجهات الإشراف	سياسات الأجور	١٩-٢		
		مجلس الإدارة وجهات الإشراف	عملية تحديد الأجور	٢٠-٢		
		الاستثمار في موظفينا	إجمالي نسبة الأجور السنوية	٢١-٢		
		كلمة الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة	بيان استراتيجيية التنمية المستدامة	٢٢-٢		
		إدارة المخاطر والامتثال	التزامات السياسة	٢٣-٢		
		إدارة المخاطر والامتثال	تضمين التزامات السياسة	٢٤-٢		
		إدارة المخاطر والامتثال	آليات معالجة الآثار السلبية	٢٥-٢		
		نبذة عن التقرير	آليات طلب المشورة والإعراب عن المخاوف	٢٦-٢		
		إدارة المخاطر والامتثال	الامتثال للقوانين واللوائح	٢٧-٢		
		إدارة المخاطر والامتثال	العضويات في الجمعيات المهنية	٢٨-٢		
		إشراك أصحاب المصلحة وتمكين التقدم	نهج إشراك أصحاب المصلحة	٢٩-٢		
		رفاهية الموظفين	اتفاقيات المفاوضة الجماعية	٣٠-٢		
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 205: مكافحة الفساد						
		إدارة المخاطر والامتثال	العمليات التي خضعت لتقييم المخاطر المتعلقة بالفساد	١-٢٠٥		معياري المبادرة العالمية للتقارير مكافحة الفساد GRI 205



الحذف	رقم الصفحة	قسم المراجع	الإفصاحات وفق معايير المبادرة العالمية للتقارير لعام ٢٠٢١	معياري المبادرة العالمية للتقارير	
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 301 : المواد					
		سلاسل التوريد المستدامة	إدارة المواضيع الجوهرية	٣-٣	معياري المبادرة العالمية للتقارير 3 GRI : إدارة المواضيع الجوهرية
		سلاسل التوريد المستدامة	المواد المدخلة المعاد تدويرها والمستخدمة	٢-٣٠١	معياري المبادرة العالمية للتقارير 301 GRI : المواد
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 302 : الطاقة					
		إدارة الطاقة والانبعاثات	إدارة المواضيع الجوهرية	٣-٣	معياري المبادرة العالمية للتقارير 3 GRI : إدارة المواضيع الجوهرية
		إدارة الطاقة والانبعاثات	استهلاك الطاقة داخل المؤسسة	١-٣٠٢	معياري المبادرة العالمية للتقارير 302 GRI : الطاقة
		إدارة الطاقة والانبعاثات	خفض استهلاك الطاقة	٤-٣٠١	
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 303 : المياه					
		الإدارة الرشيدة للمياه	إدارة المواضيع الجوهرية	٣-٣	معياري المبادرة العالمية للتقارير 3 GRI : إدارة المواضيع الجوهرية
		الإدارة الرشيدة للمياه	التعاملات مع المياه كمورد مشترك	١-٣٠٣	معياري المبادرة العالمية للتقارير 303 GRI : المياه والمخلفات السائلة
		الإدارة الرشيدة للمياه	سحب المياه	٣-٣٠٣	
		الإدارة الرشيدة للمياه	استهلاك المياه	٥-٣٠٣	
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 304 : التنوع البيولوجي					
		الطبيعة والتنوع البيولوجي	إدارة المواضيع الجوهرية	٣-٣	معياري المبادرة العالمية للتقارير 3 GRI : إدارة المواضيع الجوهرية
		الطبيعة والتنوع البيولوجي	المواقع التشغيلية المملوكة أو المستأجرة أو المدارة داخل المناطق المحمية أو المناطق ذات قيمة التنوع البيولوجي العالية الموجودة خارج المناطق المحمية، أو بجوار مثل هذه المناطق	١-٣٠٤	معياري المبادرة العالمية للتقارير 304 GRI : التنوع البيولوجي
		الطبيعة والتنوع البيولوجي	التأثيرات المهمة للأنشطة والمنتجات والخدمات على التنوع البيولوجي	٢-٣٠٤	

الحذف	رقم الصفحة	قسم المراجع	الإفصاحات وفق معايير المبادرة العالمية للتقارير لعام ٢٠٢١	معيير المبادرة العالمية للتقارير
معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 305: الانبعاثات				
		إدارة الطاقة والانبعاثات	إدارة المواضيع الجوهرية	٣-٣ معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 3: إدارة المواضيع الجوهرية
		إدارة الطاقة والانبعاثات	انبعاثات الغازات الدفيئة المباشرة (النطاق 1)	١٠-٣٠٥
		إدارة الطاقة والانبعاثات	انبعاثات الغازات الدفيئة غير المباشرة (النطاق ٢)	٢٠-٣٠٥ معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 305: الانبعاثات
		إدارة الطاقة والانبعاثات	الحد من انبعاثات الغازات الدفيئة	٥-٣٠٥
		إدارة الطاقة والانبعاثات	أكاسيد النيتروجين، وأكاسيد الكبريت، والمواد المستنفدة للأوزون، وغيرها	٧-٣٠٥
معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 306: المخلفات والنفائات				
		اقتصاد التدوير	إدارة المواضيع الجوهرية	٣-٣ معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 3: إدارة المواضيع الجوهرية
		اقتصاد التدوير	توليد النفائات والآثار المهمة المتعلقة بالنفائات	١٠-٣٠٦
		اقتصاد التدوير	إدارة الآثار المهمة المتعلقة بالنفائات	٢٠-٣٠٦
		اقتصاد التدوير	النفائات المتولدة	٣٠-٣٠٦ معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 306: المخلفات والنفائات
		اقتصاد التدوير	النفائات المحولة من التخلص النهائي	٤٠-٣٠٦
		اقتصاد التدوير	النفائات الموجهة للتخلص النهائي	٥٠-٣٠٦
معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 401: التوظيف				
		الاستثمار في موظفينا	إدارة المواضيع الجوهرية	٣-٣ معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 3: إدارة المواضيع الجوهرية
		الاستثمار في موظفينا	تعيين الموظفين الجدد ومعدل دوران الموظفين	١٠-٤٠١
		الاستثمار في موظفينا	الحوافز المقدمة للموظفين بدوام كامل والتي لا تُقدم للموظفين المؤقتين أو الموظفين بدوام جزئي	٢٠-٤٠١ معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 401: التوظيف
		الصحة والسلامة	إجازة الأمومة والأبوة	٣٠-٤٠١



الحذف	رقم الصفحة	قسم المراجع	الإفصاحات وفق معايير المبادرة العالمية للتقارير لعام ٢٠٢١	معيير المبادرة العالمية للتقارير
معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 403: الصحة والسلامة المهنية				
		الصحة والسلامة	إدارة المواضيع الجوهرية	معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 3: إدارة المواضيع الجوهرية
		الصحة والسلامة	نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية	معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 403: الصحة والسلامة المهنية
		الصحة والسلامة	تحديد الأخطار وتقييم المخاطر والتحقق في الحوادث	
		الصحة والسلامة	خدمات الصحة المهنية	
		الصحة والسلامة	مشاركة العمال والتشاور والتواصل معهم بشأن الصحة والسلامة المهنية	
		الصحة والسلامة	تدريب العمال على الصحة والسلامة المهنية	
		الصحة والسلامة	تعزيز صحة العمال	
		الصحة والسلامة	الوقاية والتخفيف من آثار الصحة والسلامة المهنية المرتبطة مباشرة بعلاقات العمل	
		الصحة والسلامة	العمال المشمولون بنظام إدارة الصحة والسلامة المهنية	
		الصحة والسلامة	إصابات العمل	
معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 404: التدريب والتعليم				
		تدريب الكفاءات وتطويرهم	إدارة المواضيع الجوهرية	معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 3: إدارة المواضيع الجوهرية
		تدريب الكفاءات وتطويرهم	متوسط ساعات التدريب في السنة لكل موظف	معيير المبادرة العالمية للتقارير GRI 404: التدريب والتعليم
		تدريب الكفاءات وتطويرهم	برامج تطوير مهارات الموظفين وبرامج الدعم أثناء الانتقال الوظيفي	

الحذف	رقم الصفحة	قسم المراجع	الإفصاحات وفق معايير المبادرة العالمية للتقارير لعام ٢٠٢١	معياري المبادرة العالمية للتقارير
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 405: التنوع وتكافؤ الفرص				
		الاستثمار في موظفينا	إدارة المواضيع الجوهرية	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 3: إدارة المواضيع الجوهرية
		الاستثمار في موظفينا	تنوع هيئة الإدارة والموظفين	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 405: التنوع وتكافؤ الفرص
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 406: عدم التمييز				
		الاستثمار في موظفينا	حوادث التمييز والإجراءات التصحيحية المتخذة	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 406: عدم التمييز
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 407: حرية الانضمام إلى الجمعيات والتفاوض الجماعي				
		الصحة والسلامة	فحص العمليات وتقييم الموردين الذين تنطوي أنشطتهم على مخاطر محتملة تمس حرية الانضمام إلى الجمعيات والتفاوض الجماعي	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 407: حرية الانضمام إلى الجمعيات والتفاوض الجماعي
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 408: عمالة الأطفال				
		الاستثمار في موظفينا	فحص العمليات وتقييم الموردين المعرضين بشكل كبير لحوادث عمالة الأطفال	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 408: عمالة الأطفال
معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 413: المجتمعات المحلية				
		التواصل المجتمعي والأثر	إدارة المواضيع الجوهرية	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 3: إدارة المواضيع الجوهرية
		التواصل المجتمعي والأثر	العمليات التي تتضمن إشراك المجتمع المحلية، وتقييمات الأثر، وبرامج التنمية	معياري المبادرة العالمية للتقارير GRI 413: المجتمعات المحلية



الحذف	رقم الصفحة	قسم المراجع	الإفصاحات وفق معايير المبادرة العالمية للتقارير لعام ٢٠٢١	معيار المبادرة العالمية للتقارير	
معيار المبادرة العالمية للتقارير GRI 416: صحة العملاء وسلامتهم					
		التركيز على العملاء	إدارة المواضيع الجوهرية	٣-٣	معيار المبادرة العالمية للتقارير GRI 3: إدارة المواضيع الجوهرية
		التركيز على العملاء	حوادث عدم الامتثال المتعلقة بالمنتجات والخدمات على الصحة والسلامة	٢-٤١٦	معيار المبادرة العالمية للتقارير GRI 416: صحة العملاء وسلامتهم
معيار المبادرة العالمية للتقارير GRI 418: خصوصية العملاء					
		الأمن السيبراني وحماية البيانات	الشكاوى المثبتة المتعلقة بانتهاكات خصوصية العملاء وفقدان بياناتهم	١-٤١٨	معيار المبادرة العالمية للتقارير GRI 418: خصوصية العملاء

تقرير الحوكمة

٢٠٢٥





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 الاستثمارية في الأوراق المالية والعقارات والأراضي والأدوات المشتقة المالية داخل الدولة على مدى ثلاث عقود، قامت شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) بتطوير مشاريع سكنية وتجارية وصناعية وترفيهية رئيسية في دبي.

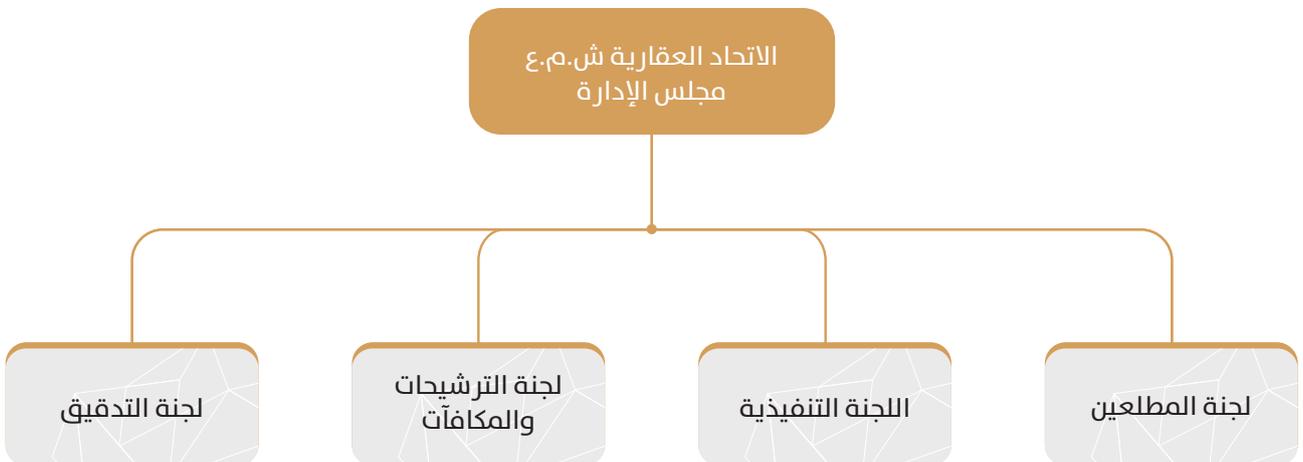
١- بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال نظام حوكمة الشركات خلال عام ٢٠٢٥، وكيفية تطبيقها.

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" (SCA) وسوق دبي المالي (DFM) والأحكام الواردة ضمن القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في شأن الشركات التجارية في تحديد اتجاهات ومتطلبات شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.

وتلتزم "الاتحاد العقارية" بتطبيق قرار "رئيس مجلس الإدارة" هيئة الأوراق المالية والسلع" رقم (٣/ر.م) لسنة ٢٠٢٠ بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والنظام الأساسي للشركات وتعديلاته القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في شأن الشركات التجارية من وقت إلى 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 هيكل واحد.



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

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة ويحدد النظام الأساسي الخاص بشركة الاتحاد العقارية المسائل المتعلقة بتعيين مجلس الإدارة (المجلس) والأدوار المنوطة به ومسؤولياته. ومدّة العضوية فيه وقد روعي أن يكون الرئيس وأغلبية أعضاء مجلس الإدارة من المتمتعين بجنسية الدولة في عضوية المجلس خلال العام ٢٠٢٥، للوفاء بالمعايير التي تحددها القرار رقم ٣/ر.م لسنة ٢٠٢٠ وتعديلاته فيما يتعلق بتشكيل مجلس إدارة الشركة من الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والأعضاء المستقلين إلى جانب المهارات والخبرات والقدرات المناسبة لعضوية المجلس وكذلك قام مجلس الإدارة بتعيين من بين أعضائه رئيساً تنفيذياً للإدارة وألغى منصب العضو المنتدب، وحدد المجلس اختصاصاته ومكافآته ولا يجوز للرئيس التنفيذي أن يكون رئيساً أو مديراً عاماً لشركة مساهمة عامة أخرى.

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

يتمتع المجلس بصلاحيّة تشكيل لجان المجلس وتفويض الصلاحيات إلى هذه اللجان حسب ما يراه ضرورياً أو مناسباً. كما يقوم المجلس بتفويض مهام معينة إلى تلك اللجان ولا يعنى هذا إعفاء مجلس الإدارة من المسؤولية عن الأنشطة والمهام والصلاحيات التي قام بتفويضها لهذه اللجان. وتعد لجان المجلس وسيلة فاعلة لتوزيع العمل بين أعضاء المجلس لإمعان النظر في مسائل محددة وبشكل مفصل. تؤدي جميع لجان المجلس مهامها نيابة عن مجلس الإدارة بحيث يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن تشكيل وتعيين واختيار وتحديد فترة العضوية على أن تكون كل لجنة حال تشكيلها مسؤولة أمام مجلس الإدارة عن أنشطتها ولا يعنى هذا إعفاء مجلس الإدارة من المسؤولية عن الأنشطة والمهام والصلاحيات التي قام بتفويضها لهذه اللجنة وعلى مجلس الإدارة أن يتأكد من التشكيل الملائم لأعضاء لجان مجلس الإدارة ومؤهلاتهم واختصاصاتهم.

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

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





لجنة الترشيحات والمكافآت (المادة 09 من القرار رقم ٣/م لسنة ٢٠٢٠) وتعديلاته

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

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

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

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



الإدارة اليومية للشركة: وضع وتنفيذ استراتيجية للشركة وتنفيذ إطار إدارة المخاطر المعتمد من لجنة الرقابة. على أن يكون عضو اللجنة التنفيذية مسؤولاً مسؤولة تامة عن مهامه حتى إذا فوض بعض صلاحياته إلى لجان أو أفراد أو إلى الغير وبشكل غالبية أعضاء اللجنة التنفيذية نصاً 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.

يجوز للجنة التنفيذية تعيين المستشارين القانونيين وغيرهم لمساعدة اللجنة في تنفيذ مهامها. وقد يكون هؤلاء المستشارون هم المستشارون المعتمدون بشكل منتظم لدى الشركة.

تصدر قرارات اللجنة التنفيذية بغالبية الأصوات الحاضرة وفي حالة التساوي يكون للرئيس صوت مُرجح وتوثق اجتماعات اللجنة التنفيذية بمحاضر تشتمل 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 أن تقوم بإدارة ومتابعة والإشراف والمتابعة على تعاملات الأشخاص المطلعين وملكياتهم والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم.

وتم إعداد سجل خاص ومتكامل لجميع الأشخاص 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.

بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام ٢٠٢٥ وفقاً للجدول التالي:

م	الاسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء
١	محمد فردان علي الفردان	رئيس مجلس الإدارة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-
٢	عامر عبد العزيز حسين خانصاحب	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	٨٧,٢٥٠,٠٠٠	-	٣٠,٧٥٠,٠٠٠
٣	سيف عبدالعزيز يعقوب يوسف السركال	عضو مجلس الإدارة	٩٨٠,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
٤	أحمد الحوسني	عضو مجلس الإدارة	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١١٢,٦٠٥,٥٣٣



تشكيل مجلس الإدارة لسنة ٢٠٢٥:

يتشكل مجلس إدارة الشركة الحالي من سبعة أعضاء، من بينهم ستة أعضاء مستقلين غير تنفيذيين وعضو واحد تنفيذي وعنصر نسائي من أجل الامتثال إلى قرار رئيس هيئة الأوراق المالية والسلع رقم ٣/٢٠٢٠ على ضرورة ترشيح العنصر النسائي في مجلس الإدارة كما هو واضح في البيانات أدناه التي توضح تشكيل مجلس إدارة الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠٢٥.

السيد/ محمد فردان علي الفردان رئيس مجلس الإدارة



تم انتخاب السيد/ محمد الفردان كعضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠٢٠ ومن ثم خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧ إبريل ٢٠٢٣. وتم قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في ١٥ ديسمبر ٢٠٢١ وبعدها في اجتماعه المنعقد في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣ بتعيين السيد محمد الفردان رئيساً لمجلس الإدارة.

يتمتع السيد/ محمد الفردان بالقيادة الديناميكية وذو دوافع ذاتية مع مسارات مثبتة من ذوي الخبرة المهنية في التعامل مع وإدارة العقارات والاستثمارات وإدارة الفنادق لأكثر من ١٩ عامًا في دولة الإمارات العربية المتحدة والشرق الأوسط. وقد ساهم السيد/ الفردان في وضع الخطط الاستراتيجية. وتعزيز الأهداف، وتطوير الأفكار التي ساهمت في تحقيق نمو وتوسيع في مجال الأعمال والصناعات العقارية. السيد/ الفردان حاصل على بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة عجمان للعلوم والتكنولوجيا وقد شغل مناصب متعددة ومنها:

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



السيد/ عبدالوهاب الحلبي نائب رئيس مجلس الإدارة

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

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

يشغل السيد/ عبدالوهاب الحلبي حالياً عضوية مجالس إدارة عدد من الشركات، منها مصرف أبوظبي الإسلامي، وشركة طلبات ش.م.ع، وشركة برجيل القابضة ش.م.ع، وشركة المسار الشامل ش.م.خ، وشركة هوليهن لوكي الشرق الأوسط وأفريقيا المحدودة، كما يشغل منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة IFFCO.

السيد عبد الوهاب الحلبي هو زميل في معهد المحاسبين القانونيين في إنجلترا وويلز، وحاصل على دكتوراه فخرية من جامعة ميدلسكس، وماجستير تنفيذي في إدارة الأعمال من باريس (École des Ponts ParisTech)، بالإضافة إلى درجة علمية من كلية لندن للاقتصاد.



المهندس عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب

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



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

المهندس عامر خانصاحب شخصية قيادية برؤية طموحة وبمسيرة مهنية حافلة بالتميز. ويتولى المهندس عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب منصب عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. أحدى أكبر شركات التطوير العقاري الرائدة التي تعرف بجودة وتميز مشاريعها في دولة الإمارات، ويقود المهندس خانصاحب العمليات التشغيلية في "الاتحاد العقارية" والشركات والمجمعات التابعة لها. بما في ذلك "موتور سيتي" و "سرفيو" و "دبي أوتودروم" و "ذي فيتاوت" و "إداكوم" و "الاتحاد الفابضة" و "تيترا ايدج للمقاولات" و "جمامكو" و "أبتاون مردف".

يشغل المهندس عامر خانصاحب حالياً منصب العضو المنتدب لشركة خانصاحب للاستثمار منذ العام ٢٠١٢ وهي واحدة من اقدم الشركات العائلية التجارية في دول الامارات العربية المتحدة. وتمكنت الشركة في ظل إدارته من ترسخ مكانتها في السوق. ونجحت في تنفيذ استراتيجيتها التوسعية وتعزيز التميز في اعمالها.

وتشمل خبرة خانصاحب قطاعات متعددة، بما فيها التطوير العقاري وإدارة الإنشاءات وإدارة الاستثمار والتحليل المالي ويتولى كذلك منصب عضو مجلس إدارة "بنك الشارقة". ويملك خانصاحب خبرات واسعة ومهارات تحليلية متميزة باعتباره 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/ عبدالرحمن شرف

عضو مجلس إدارة، شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع



تم تعيين السيد عبدالرحمن شرف عضوًا في مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع بموجب قرار مجلس الإدارة بالتميرير الصادر بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣، وذلك لاستكمال مدة العضو المستقيل.

كما يشغل السيد عبدالرحمن شرف منصب رئيس لجنة التدقيق في شركة الاتحاد العقارية، حيث يقدم التوجيه اللازم ويُسهم في تعزيز حوكمة الشركة وضمان تطبيق أفضل الممارسات المؤسسية.

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

خلال فترة وجوده في هيئة الأوراق المالية والسلع، شغل منصب رئيس قسم الإشراف على وسطاء أسواق رأس المال ثم رئيس قسم مواجهة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب، كما عمل أيضًا كمندوب في هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية. يشغل السيد/ عبدالرحمن شرف حاليًا منصب مستشار مكافحة غسيل الأموال في وزارة الاقتصاد.

حصل عبدالرحمن شرف على درجة البكالوريوس في المحاسبة من كليات التقنية العليا في دبي بامتياز، وهو حريج برنامج القيادات الحكومية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

عبدالرحمن شرف هو مدقق معتمد حاصل على عضوية الزمالة لدى جمعية الإمارات للمحاسبين والمدققين ومسؤول امتثال معتمد من ICA.



السيد أحمد سالم عبد الله سالم الحوسني

عضو مجلس إدارة، شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع

يشغل السيد أحمد سالم عبد الله سالم الحوسني منصب عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع، إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك بموجب قرار مجلس الإدارة بالتميرير الصادر بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٥، لاستكمال مدة العضو المستقيل.

يتمتع السيد الحوسني بخبرة تزيد عن ١٦ عامًا في مجالي القطاعين العام والخاص، مع تركيز خاص على القطاع العقاري والاستثماري، مستندًا إلى قاعدة قوية في القيادة الاستراتيجية وحوكمة الشركات.

وقد حقق نجاحات متواصلة في مناصبه القيادية، حيث شغل منصب نائب رئيس شركة الشارقة للتأمين، كما تولّى عضوية مجالس إدارة عدد من الشركات، من بينها شركة دبي للاستثمار، وشركة الخليج للمشاريع الطبية، وشركة أم القيوين العامة للاستثمار، وشركة الخليج للاستثمار، إلى جانب جهات بارزة أخرى.

وعلى الصعيد الأكاديمي، يحمل السيد الحوسني درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ويلز، ودرجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في دبي.



السيدة أروى محمد العويس

عضو مجلس إدارة، شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع



تشغل السيدة أروى محمد العويس منصب **عضو مجلس إدارة** في شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع، وذلك بموجب **قرار مجلس الإدارة بالتمرير الصادر بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٢٥**، لاستكمال مدة العضو المستقيل. وتتمتع بخبرة تمتد لما يقارب **عقدين من الزمن** في مجالات **الإدارة المالية، والإشراف الاستراتيجي، والامتثال التنظيمي.**

تشغل السيدة أروى حاليًا منصب مدير مكتب **السياسات المالية في دائرة المالية بحكومة الشارقة**، حيث تتولى قيادة أحد أكثر الإدارات التشغيلية أهمية في الإمارة.

كما تشغل عضوية مجلس إدارة **بنك الشارقة وشركة الشارقة للتأمين**، وكانت عضوًا سابقًا في **لجنة إعادة التنظيم المالي** حتى عام ٢٠٢٢.

وعلى الصعيد الأكاديمي، تخرجت السيدة أروى من **برنامج الشارقة للقيادات التابع لـ الجامعة الأمريكية في الشارقة**، وتحمل **درجتي ماجستير في قانون الجرائم المالية وغسل الأموال (LL.M)**، و**تقنية وإدارة المعلومات والحكومة (MITGOV) من جامعة دبي والجامعة الكندية في دبي** على التوالي. كما تتابع حاليًا **دراساتها في السنة الثانية** بجامعة الشارقة لنيل **درجة الدكتوراه في إدارة الأعمال (DBA)**، مع تركيز على **إدارة الأداء والمحاسبة.**



السيد/ سيف السركال

عضو مجلس إدارة، شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع

السيد **سيف السركال**، الذي يت رأس **لجنة الترشيحات والمكافآت** في شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع، تم تعيينه **عضوًا** في **مجلس إدارة الشركة** خلال **اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٣.**

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

وقد قدم المشورة بشأن تصنيفات السندات وعمليات الاستحواذ في المنطقة بعد أن اشترك في مركز سمو الشيخ حمدان بن محمد التراثي كمدير للتدقيق الداخلي حيث عمل على تثبيت نظام تدقيق، وتعزيز نظام المدفوعات والذمم المدينة، وإدارة جميع نفقات بطولات سموه، وفي 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 يت رأس السركال حاليًا تطوير الأعمال في المال كابيتال، كما عمل على استثمارات في شركات التكنولوجيا في الولايات المتحدة، إلى جانب استثمارات في العقارات في الولايات المتحدة أيضًا.

بيان بنسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٥ (في حالة عدم تمثيل يرجى ذكر أنه لا يوجد تمثيل).

يتمثل العنصر النسائي بعضو واحد هي السيدة أروى محمد العويس والتي تم انتخابها كعضو في مجلس إدارة الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية الذي انعقد بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٢٥ عوضا عن السيدة عفاف القنطار التي استقالت من منصبها كعضو مجلس إدارة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٥.

بيان بالمكافآت والبدلات والأتعاب التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة:

١- مجموعة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام ٢٠٢٤.

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

٢- مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام ٢٠٢٥ والتي سيتم عرضها في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمصادقة عليها.

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

اسم عضو مجلس الإدارة	المكافآت المقترحة لكل عضو عام ٢٠٢٥
محمد فردان علي الفردان	٢,٢٠٠,٠٠٠ درهم
عبدالوهاب الحلبي	١,٧٥٠,٠٠٠ درهم
عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب	١,٣٥٠,٠٠٠ درهم
سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	١,٣٥٠,٠٠٠ درهم
عبدالرحمن شرف	١,٣٥٠,٠٠٠ درهم
أروى العويس	٦٧٥,٠٠٠ درهم
أحمد الحوسني	٦٧٥,٠٠٠ درهم
الإجمالي	٩,٣٥٠,٠٠٠ درهم





٣- بيان بتفاصيل بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي سيتقاضها أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية للعام ٢٠٢٥ وفقاً للجدول التالي:

أسماء أعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة التدقيق	اللجنة التنفيذية	عدد الاجتماعات	الأتعاب المقترحة لكل عضو
عبد الوهاب الحلبي	عضو**	عضو**	رئيس*	١٣	٢٧٥,٠٠٠
عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب			عضو**	٣	٠
درويش عبدالله درويش احمد الكتبي	عضو حتى ٢٠ يونيو ٢٠٢٥	عضو حتى ٢٠ يونيو ٢٠٢٥		٧	٠
سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	رئيس*	عضو من تاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٥	عضو حتى ٣٠ يوليو ٢٠٢٥	٨	١٩٠,٠٠٠
عبدالرحمن شرف		رئيس*		٥	١٢٥,٠٠٠
أروى العويس	عضو من تاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٥			١	٢٠,٠٠٠
أحمد الحوسني	عضو من تاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٥			١	٢٠,٠٠٠

**أتعاب حضور العضو: ٢٠,٠٠٠

*أتعاب حضور الرئيس: ٢٥٠,٠٠٠

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

لا يوجد.



عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عقدت خلال السنة المالية ٢٠٢٥ 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 (أ٣) أعلاه).

م	تاريخ الاجتماع	عدد الحضور	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
١	٢٠٢٥-٠٢-١٣	٦ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي: • محمد الفردان • عبدالوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • درويش الكتبي • عبدالرحمن شرف • سيف السركال • عفاف القنطار	لا يوجد	درويش الكتبي
٢	٢٠٢٥-٠٥-٠٨	٧ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي: • محمد الفردان • عبدالوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • عبدالرحمن شرف • سيف السركال • درويش الكتبي • عفاف القنطار	لا يوجد	لا يوجد
٣	٢٠٢٥-٠٧-٣٠	٧ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي: • محمد الفردان • عبدالوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • عبدالرحمن شرف • سيف السركال • أروى العويس • أحمد الحوسني	لا يوجد	لا يوجد
٤	٢٠٢٥-١٠-٢٨	٧ أعضاء من إجمالي ٧ كما يلي: • محمد الفردان • عبدالوهاب الحلبي • عامر خانصاحب • أروى العويس • سيف السركال • عبدالرحمن شرف • أحمد الحوسني	لا يوجد	لا يوجد

عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية ٢٠٢٥ مع بيان تواريخ انعقادها:
لقد اتخذ أعضاء مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ثلاثة (٣) قرارات بالتمرير في الفترات السابقة، وذلك في التواريخ التالية:

١. ١٩ مايو ٢٠٢٥

٢. ٢٥ يونيو ٢٠٢٥

٣. ٩ يوليو ٢٠٢٥

٤- لجان مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق:

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

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

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

السيد/ عبدالرحمن شرف (رئيس اللجنة)

السيد/ عبدالوهاب الحلبي (عضو)

السيد/ درويش الكتبي (عضو) حتى تاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢٥

السيد/ سيف السركال (عضو) من تاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٥



بيان اختصاصات ومسؤوليات ومهام لجنة التدقيق

تتولى لجنة التدقيق المهام والواجبات التالية:

- 1- مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة.
- 2- مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربع السنوية) وأنظمة الرقابة الخاصة بها ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة، وعليها التركيز بشكل خاص على ما يلي:
 - أ. أي تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية.
 - ب. إبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة.
 - ت. التأكد من تحديث الشركة بشكل سنوي لسياساتها وإجراءاتها وأنظمة الرقابة بها.
 - ث. التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق.
 - ج. افتراض استمرارية عمل الشركة.
 - ح. التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقررها الهيئة.
 - خ. التقيد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.
- 3- التنسيق مع مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية العليا والمدير المالي أو المدير القائم بنفس المهام في الشركة في سبيل أداء مهامها.
- 4- النظر في أي بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات والبنود خارج الميزانية العمومية، وعليها إيلاء الاهتمام اللازم بأيّة مسائل يطرحها المدير المالي للشركة أو المدير (off-balance sheet items) القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدقق الحسابات.
- 5- رفع توصية لمجلس الإدارة 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 بياناً يشرح توصيات لجنة التدقيق والأسباب التي دعت مجلس الإدارة لعدم الأخذ بها.
- 6- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات، ورفع تقرير لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي تربي أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازمة لتخاذها.
- 7- التأكد من استيفاء مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة ومتابعة ومراقبة استقلاليتها.
- 8- الاجتماع بمدقق الحسابات للشركة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة.
- 9- اعتماد أي أعمال إضافية يقوم بها مدقق الحسابات الخارجي لصالح الشركة والأتعاب التي يتقاضاها مقابل تلك الأعمال.
- 10- بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات وخطة عمله ومراسلاته مع الشركة وملاحظاته ومقترحاته وتحفظاته وأي استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية العليا بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة ومتابعة مدى استجابة إدارة الشركة لها وتوفيرها للتسهيلات اللازمة للقيام بعمله.
- 11- التأكد من رد مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات.
- 12- مراجعة وتقييم أنظمة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر في الشركة.
- 13- مناقشة نظام التدقيق الداخلي مع مجلس الإدارة، والتأكد من أدائها لواجبها في إنشاء نظام فعال للرقابة الداخلية.
- 14- النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل التدقيق الداخلي التي يكلفها بها مجلس الإدارة أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة مجلس الإدارة.

- ١٥- الاطلاع على تقييم المدقق لإجراءات التدقيق الداخلي والتأكد من وجود التنسيق فيما بين المدقق الداخلي ومدقق الحسابات الخارجي.
- ١٦- التأكد من توفير الموارد اللازمة لوظيفة التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية تلك الإدارة.
- ١٧- دراسة تقارير التدقيق الداخلي ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- ١٨- وضع الضوابط التي تمكن موظفي الشركة وأصحاب المصالح من الإبلاغ عن أي مخالفات محتملة في التقارير المالية أو التدقيق الداخلي أو غيرها من المسائل بشكل سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات، مع وضع الإجراءات الكفيلة بمنح الحماية للشخص المبلغ ومتابعة تنفيذها بكل دقة.
- ١٩- مراقبة مدى تقييد الشركة بقواعد السلوك المهني.
- ٢٠- مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة قبل ابرامها.
- ٢١- ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل مجلس الإدارة.
- ٢٢- تقديم التقارير والتوصيات إلى مجلس الإدارة عن المسائل المذكورة أعلاه والواردة في هذه المادة.
- ٢٣- النظر في أي موضوعات أخرى يحددها مجلس الإدارة.

عدد الاجتماعات التي عقدتها لجنة التدقيق خلال عام ٢٠٢٥ وتواريخها لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأي أمور أخرى، وبيان عدد مرات الحضور الشخصي للأعضاء في الاجتماعات المنعقدة

اجتماع لجنة التدقيق	عبد الوهاب الطيبي	سيف السركال	عبد الرحمن شرف	درويش الكتبي
١	حضور	-	حضور	حضور
٢	حضور	-	حضور	حضور
٣	حضور	-	حضور	حضور
٤	حضور	-	حضور	-
٥	حضور	حضور	حضور	-





تقرير لجنة التدقيق

يستعرض هذا القسم تقرير لجنة التدقيق وفقاً للمادة 71/مكرر من دليل حوكمة الشركات الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع، ويقدم لمحة عن الأدوار الرئيسية للجنة التدقيق ومسؤولياتها والأنشطة التي قامت بها خلال العام ٢٠٢٠.



"يقر السيد عبدالرحمن شرف كرئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعن أداء اللجنة ومسؤولياته بموجب قواعد عمله والتأكد من فعاليته"

١. إختصاصات لجنة التدقيق والمهام الموكلة إليها

تحدد قواعد عمل لجنة التدقيق الأدوار والمسؤوليات الرئيسية للجنة والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

١,١ التقارير المالية

إنّ لجنة التدقيق مفوضة من قبل مجلس الإدارة للإشراف على التقارير المالية للمجموعة من خلال ضمان دقة التقارير المالية والنتائج الربع سنوية مع التركيز على الإمتثال للمعايير المحاسبية، ومتطلبات الإدراج، والتزامات الإفصاح، واللوائح القانونية ذات الصلة. ويقوم أعضاء اللجنة بمراجعة وضمن تحديث أنظمة وسياسات وإجراءات التدقيق الداخلي للمجموعة على أساس سنوي. كما تقوم لجنة التدقيق بمراجعة البنود الحرجة وغير العادية التي ترد في التقارير المالية أو المسائل التي يثيرها المسؤولون التنفيذيون الماليون، أو ضابط الإمتثال، أو مدققي الحسابات الخارجيون للشركة فضلاً عن السياسات المالية والمحاسبية للمجموعة لضمان توافيقها مع المتطلبات التنظيمية المعمول بها.

٢,١ الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

تشرف لجنة التدقيق على فعالية إجراءات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر في المجموعة من خلال التعاون مع مجلس الإدارة لتحديد المخاطر الرئيسية ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية. وتضمن لجنة التدقيق توفر الموارد الكافية لدى إدارة التدقيق الداخلي لإجراء مراجعات منتظمة من خلال مراجعة خطة العمل سنوية. وتخضع النتائج التي يتم التوصل إليها من خلال إدارة التدقيق الداخلي للمراجعة من قبل لجنة التدقيق بخصوص المسائل المتعلقة بعمليات احتيال محتملة أو إخفاقات في الرقابة الداخلية أو انتهاكات للقوانين واللوائح. بالإضافة إلى ذلك، تقوم لجنة التدقيق بمراجعة التغييرات التي تطرأ على بيئة الأعمال وإبلاغ مجلس الإدارة بخصوص أية نقاط ضعف يتم رصدها سنويا في أنظمة الرقابة الداخلية. كما تراقب لجنة التدقيق مدى تقيّد المجموعة بقواعد السلوك المهني. وتتولى لجنة التدقيق مسؤولية مراجعة واعتماد تعاملات الأطراف ذات العلاقة بما يتماشى مع السياسات التي وضعها مجلس الإدارة.

٣,١ التدقيق الخارجي

تتولى لجنة التدقيق مسؤولية ضمان استقلالية وموضوعية مدققي الحسابات الخارجيين للمجموعة وامتثالهم للقوانين واللوائح المعمول بها. ويقوم أعضاء اللجنة بالتعاون الدائم مع مدققي الحسابات الخارجيين لمراجعة نطاق وفعالية عملهم. وتتم مراقبة المسائل الهامة المتعلقة بالرقابة الداخلية، والبيانات المالية، والسجلات المحاسبية وإدخالها إلى الإدارة على الفور. كما ستقوم لجنة التدقيق بمراجعة التقارير التي يتم إعدادها من قبل مدققي الحسابات الخارجيين حول نظام الرقابة الداخلية للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، تتولى لجنة التدقيق مسؤولية تنظيم اجتماع سنوي مع مدققي الحسابات الخارجيين للمجموعة دون حضور فريق الإدارة العليا. لمزيد من التفاصيل حول مسؤوليات لجنة التدقيق تجاه مدققي الحسابات الخارجيين، يرجى مراجعة البند (٤) من تقرير الحوكمة.



٢. اجتماعات اللجنة وتشكيلها

تألفت لجنة التدقيق بالمجموعة خلال عام ٢٠٢٥ على النحو التالي:

١. السيد / عبد الرحمن شرف (رئيساً)
٢. السيد / عبد الوهاب الحلبي (عضواً)
٣. السيد / درويش الكتبي (عضواً) حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٥
٤. السيد / سيف السركال ابتداءً من ٣٠ يوليو ٢٠٢٥

خلال العام ٢٠٢٥ عقدت لجنة التدقيق ستة اجتماعات لمراجعة البيانات المالية وغيرها من المسائل الرئيسية كما موضح أدناه

رقم الإجتماع	تاريخ اجتماعات اللجنة	عدد الاعضاء الحاضرين	الأعضاء الغائبون
١	١ فبراير ٢٠٢٥	٣	لا يوجد
٢	١٢ مارس ٢٠٢٥	٣	لا يوجد
٣	٦ مايو ٢٠٢٥	٣	لا يوجد
٤	٢٨ يوليو ٢٠٢٥	٢	لا يوجد
٥	٢٧ أكتوبر ٢٠٢٥	٣	لا يوجد

الأنشطة الرئيسية التي قامت بها لجنة التدقيق خلال العام ٢٠٢٥

١.٣ مراجعة واعتماد البيانات المالية

ناقشت لجنة التدقيق واعتمدت النتائج المالية الربعية والسنوية على مدار العام، حيث تم عرض النتائج من قبل الإدارة المالية والمدققين الخارجيين مع تسليط الضوء على الأداء المالي العام وتقديم أعمال المجموعة. وشمل ذلك عروضاً من المدققين الخارجيين حول المسائل المحاسبية والتدقيقية الجوهرية، إضافةً إلى المتطلبات التنظيمية الجديدة ومعايير التقارير المالية الدولية (IFRS) وأثرها المحتمل على البيانات المالية للمجموعة.

٢.٣ تحديث حول أعمال التدقيق الداخلي وخطط العمل

استعرضت لجنة التدقيق حالة تنفيذ وإنجاز خطة التدقيق لعام ٢٠٢٥. كما قامت بمراجعة ملاحظات التدقيق الداخلي المصنفة حسب مستوى المخاطر، حيث تم فحص الملاحظات ذات المخاطر العالية والمتوسطة بشكل تفصيلي، مع التركيز على إجراءات المعالجة، وتحديد المسؤوليات، والجداول الزمنية للتنفيذ. وتم تقديم تحديثات دورية بشأن الإجراءات التصحيحية لضمان رقابة فعّالة.

٣.٣ تحديث نظام الرقابة الداخلية للمجموعة

يقوم التدقيق الداخلي بتقييم فعالية وكفاءة إدارة المخاطر ونظام الرقابة الداخلية من خلال التقارير الدورية للتدقيق الداخلي ومذكراته، إضافةً إلى محاضرات اجتماعات لجنة التدقيق. وخلال العام، شمل تقييم نظام الرقابة الداخلية للمجموعة المراجعة السنوية للضوابط القائمة بهدف تعزيز سياسات وإجراءات المجموعة. كما تم تقديم تحديث للجنة التدقيق بشأن جاهزية نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية (ICFR)، بما في ذلك توثيق مصفوفات المخاطر والضوابط لتحديد المخاطر ووضع خطط عمل إدارية مناسبة للتخفيف منها.



٤.٣ اجتماعات مستقلة مع المدققين الخارجيين

عُقد اجتماع مستقل مع المدققين الخارجيين بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٥، حيث قدموا توصياتهم بشأن التطبيق المرتقب لإطار الرقابة الداخلية على التقارير المالية والحاجة إلى الأتمتة. كما أبرز خطاب الإدارة الصادر عن المدقق الخارجي ملاحظات رئيسية تم تحديدها خلال عمليات التدقيق، تضمنت مطلباً جديداً لتطوير واعتماد مصفوفة مخاطر وضوابط ملائمة لعمليات المجموعة ومتوافقة مع الممارسات الدولية (الموصى بها وفق إطار COSO)، وذلك تماشياً مع متطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع (SCA) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٥.٣ مراجعة واعتماد خطة التدقيق من قبل المدققين الخارجيين

تم عرض خطة التدقيق لعام ٢٠٢٥ على لجنة التدقيق من قبل المدققين الخارجيين، وتم اعتماد الخطة.

٦.٣ تعيين واعتماد المدققين الخارجيين

اختتم المدقق الخارجي الحالي للمجموعة، Grant Thornton UAE، مدة تعيينه البالغة ثلاث سنوات. وتمت مناقشة أتعاب التدقيق، واعتمدت لجنة التدقيق استمرار تعيين Grant Thornton كمحقق خارجي للشركة لعام ٢٠٢٦، مع رفع التوصية إلى مجلس الإدارة.

٧.٣ معاملات الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح

لم تحدث أي معاملات مع أطراف ذات علاقة أو حالات تضارب مصالح خلال العام.

٨.٣ تحديثات إدارة المخاطر

في إطار التقييم السنوي للمخاطر، تم تحديد المخاطر الرئيسية لكافة عمليات المجموعة، وتقديم خطط التخفيف المقابلة إلى لجنة التدقيق. كما تم إعداد سجلات المخاطر ومتابعتها شهرياً لضمان معالجة الإجراءات المحددة وإغلاقها بالشكل المناسب.

٩.٣ نتائج تقييم المخاطر

تمت مناقشة نتائج التقييم السنوي للمخاطر في اجتماع لجنة التدقيق المنعقد خلال عام ٢٠٢٥، حيث تم تقديم عرض شامل حول نتائج التقييم.

١٠.٣ أمور أخرى

خلال عام ٢٠٢٥، لم يتم تسجيل أية مخالفات جوهرية على مستوى المجموعة. إلا أنه تم رصد عشر حالات تم فيها فرض غرامات على مقاولين فرعيين أو موظفين لمخالفاتهم أنظمة محددة، وقد تمت معالجة هذه الحالات وإغلاقها. كما أنشأت لجنة التدقيق أدوات عملية تتيح للموظفين الإبلاغ عن أية مخالفات محتملة تتعلق بالتقارير المالية أو الضوابط الداخلية أو غيرها من المسائل، وتتخذ الإجراءات اللازمة حيالها، كما تقوم بمراجعة واعتماد معاملات الأطراف ذات العلاقة وفقاً للسياسات المعتمدة من مجلس الإدارة. ومع ذلك، كانت هناك ١٠ حالات تم فيها فرض غرامات، سواء على المقاول الفرعي أو على أحد الموظفين، نتيجة مخالفة لوائح محددة. وقد تم التعامل مع هذه الحالات وإغلاقها.



٤. العلاقة بين المدقق الخارجي ولجنة التدقيق

١،٤ الإشراف على أعمال التدقيق الخارجي

تماشياً مع ميثاق لجنة التدقيق والقوانين واللوائح المعمول بها، فوضّ مجلس الإدارة لجنة التدقيق بمسؤولية الإشراف على اختيار المدقق الخارجي للمجموعة واستقلاليتها وأدائه. وتحرص لجنة التدقيق على أن تتم أعمال التدقيق الخارجي بنزاهة وشفافية ووفق أعلى المعايير المهنية والتنظيمية.

٢،٤ المسؤوليات الرئيسية للجنة التدقيق المتعلقة بالمدقق الخارجي تشمل:

التعيين والاستقلالية

• التوصية إلى مجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين أو عزل المدقق الخارجي، وتحديد الأتعاب المناسبة لخدماته.
• مراقبة استقلالية المدقق الخارجي لضمان الامتثال لكافة القوانين واللوائح وأفضل الممارسات المنظمة لأعمال التدقيق الخارجي.

نطاق التدقيق وشروط التعاقد

• مراجعة واعتماد شروط التعاقد، بما في ذلك نطاق التدقيق والأتعاب، ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة.
• التأكد من أن خطة التدقيق الخارجي تتناسب مع حجم وتعقيد وطبيعة مخاطر المجموعة، وتلبي المتطلبات التنظيمية المعمول بها.

فعالية التدقيق والتقارير المالية

• مراجعة تقييمات المدقق الخارجي بشأن ملاءمة السياسات المحاسبية والإفصاحات المالية وممارسات إعداد التقارير للمجموعة.
• التأكد من أن أعمال التدقيق تتم وفق الأطر التنظيمية والمعايير المهنية المعتمدة.

التواصل مع المدققين الخارجيين

• متابعة ومعالجة الاستفسارات الجوهرية التي يثيرها المدققون الخارجيون بشأن السجلات المحاسبية والتقارير المالية والضوابط الداخلية، وضمان استجابة الإدارة في الوقت المناسب.
• عقد اجتماع سنوي واحد على الأقل مع المدققين الخارجيين دون حضور الإدارة التنفيذية لإتاحة مناقشات مستقلة.

التنسيق في مجال الرقابة الداخلية والحوكمة

• مراجعة تقارير التدقيق الداخلي بشأن بيئة الرقابة الداخلية وضمان التنسيق الفعّال بين المدققين الداخليين والخارجيين.
• الإشراف على أي أعمال إضافية يؤديها المدقق الخارجي خارج نطاق التدقيق الاعتيادي والموافقة على الأتعاب المرتبطة بها.

٣،٤ عملية تعيين وتقييم المدقق الخارجي

تتبع لجنة التدقيق عملية اختيار منظمة لتعيين المدقق الخارجي، بما يضمن استيفاء الشركات المرشحة للمعايير الرئيسية التالية:

- امتلاك المؤهلات المطلوبة وإثبات الاستقلالية شكلاً ومضموناً، بما في ذلك نطاق الخدمات غير التدقيقية المقدمة.
- أن تكون مرخصة ومعتمدة من الجهات المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة لمزاولة أعمال التدقيق الخارجي.
- خبرة لا تقل عن خمس سنوات في تدقيق الشركات المساهمة العامة.
- الالتزام بالمدونة الدولية لأخلاقيات المحاسبين المهنيين.
- الحفاظ على الاستقلالية بعدم امتلاك أي حصص أو تولي مناصب إدارية أو تنفيذية داخل المجموعة.
- عدم وجود أي ارتباط بالمساهمين الرئيسيين أو بأي من أعضاء مجلس الإدارة.

وبعد تقييم شركات التدقيق المرشحة من الناحيتين الفنية والمالية، توصي لجنة التدقيق بأفضل شركة إلى مجلس الإدارة لتعيينها كمدقق خارجي. وبعد موافقة المجلس، تُعرض التوصية على المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية، التي تمتلك السلطة الحصرية لاعتماد التعيين وأتعاب التدقيق.



٤,٤ تقييم الأداء والاستقلالية

تجري لجنة التدقيق تقييماً دورياً لأداء المدقق الخارجي يشمل ما يلي:
أ. جودة تقديم الخدمات
ب. الاستقلالية والمؤهلات
ج. تشكيل فريق التدقيق
د. الأتعاب المتعلقة بالخدمات المقدمة
هـ. العلاقة بين المدقق الخارجي والإدارة ولجنة التدقيق

كما يقدم المدقق الخارجي تأكيداً للجنة التدقيق بشأن التزامه بالمسؤوليات الأخلاقية وفقاً لمدونة السلوك العالمية.

٥,٤ إعادة التعيين والتناوب المهني

تقوم الجمعية العمومية بتعيين المدقق الخارجي للمجموعة لمدة سنة مالية واحدة، وبعد أقصى ست سنوات متتالية. وبناءً على التقييم السنوي للأداء والاستقلالية، توصي لجنة التدقيق إما بإعادة تعيين المدقق الخارجي أو إنهاء خدماته.

كما تضمن لجنة التدقيق الحفاظ على استقلالية المدقق الخارجي عند تقديم خدمات غير تدقيقية، بما يعزز الشفافية والموضوعية في التقارير المالية.

٦,٤ تعيين المدقق الخارجي لعام ٢٠٢٥

تماشياً مع المتطلبات التنظيمية، قامت لجنة التدقيق بمراجعة مدة تعيين المدقق الخارجي للمجموعة واقتُرحت الإبقاء على المدقق الخارجي الحالي للسنة التالية ٢٠٢٦.

٧,٤ أتعاب المدقق

يُرد بيان بالأتعاب والتكاليف المتكبدة مقابل خدمات التدقيق أو غيرها من الخدمات المقدمة من المدقق الخارجي في الصفحة ١٦٠ من التقرير المتكامل.

٨,٤ الرأي المتحفظ

لم يُبدِ المدقق الخارجي أي رأي متحفظ بشأن البيانات المالية السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.



- لجنة الترشيحات والمكافآت:

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



يقر السيد سيف عبدالعزيز السركال، رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

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

- السيد/ سيف السركال (رئيس اللجنة)
- السيد/ عبدالوهاب الحلبي (عضو)
- السيد/ درويش الكتبي (عضو) حتى تاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢٥
- السيدة أروى العويس (عضو) من تاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٥

بيان اختصاصات ومسؤوليات ومهام لجنة الترشيحات والمكافآت

١- وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة 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 بمررات انتفاء صفة الاستقلالية عنه، وعلى العضو أن يرد على مجلس الإدارة خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره، ويصدر مجلس الإدارة قرارًا باعتبار العضو مستقلاً 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 أعضائه 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 والمكافآت المؤجلة الأخرى والمزايا المعروضة على الإدارة التنفيذية العليا بأداء الشركة على المدى المتوسط والطويل.

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

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

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

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

١٣- ضمان وجود خطة مناسبة ومحدثة لاستمرار وتتابع اعمال كبار التنفيذيين في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.

١٤- أي موضوعات أخرى يحددها المجلس.

ج. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام ٢٠٢٥ وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

م	الأعضاء الحاضرين	السيد/ سيف عبدالعزیز السركال	السيد/ عبدالوهاب الخطبي	السيد/ درويش الكتبي	السيدة أروى العويس
١	الاجتماع الأول تاريخ: ١٠ فبراير ٢٠٢٥	حضر	حضر	حضر	-
٢	الاجتماع الثاني تاريخ: ٢٨ فبراير ٢٠٢٥	حضر	لم يحضر	حضر	-
٣	الاجتماع الثالث تاريخ: ٥ مايو ٢٠٢٥	حضر	حضر	حضر	-
٤	الاجتماع الرابع تاريخ: ١٨ يونيو ٢٠٢٥	حضر	حضر	حضر	-
٥	الاجتماع الخامس تاريخ: ٢٩ يوليو ٢٠٢٥	حضر	حضر	-	-
٦	الاجتماع السادس تاريخ: ٨ ديسمبر ٢٠٢٥	حضر	حضر	-	حضر

- لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين

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



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

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

- رئيس قسم المالية: السيد/ روي كويلهو (رئيس اللجنة) حتى نوفمبر ٢٠٢٥
- نائب رئيس قسم الشؤون القانونية: السيدة/ نادرة طاهر (عضو)
- الرئيس التنفيذي: السيد/ عامر خانصاحب (عضو)

ج. ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام ٢٠٢٥:

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

اللجنة التنفيذية:

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



"يقر السيد/ عبدالوهاب الحلبي، رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها"

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

- السيد/ عبدالوهاب الحلبي – (رئيس اللجنة)
- السيد/ سيف السركال – (عضو اللجنة)
- المهندس/ عامر خانصاحب – (عضو اللجنة)

بيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

الغرض	الصلاحيات
• مساعدة مجلس إدارة الشركة في أداء مسؤولياته الرقابية.	• تعمل اللجنة التنفيذية كمستشار لمجلس الإدارة وتقوم بمراجعة وتقييم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن مختلف الأمور المطروحة على المجلس.
• التصرف نيابة عن مجلس الإدارة والتوصية بالنتائج التي يتوصلون إليها.	• إن اللجنة مكلفة بمراجعة وتقديم التوصيات إلى المجلس بشأن المسائل المعروضة عليها حتى لو كانت فوق مستوى الصلاحيات المفوضة إليها.
• ضمان تنسيق أنشطة الأعمال بين لجان المجلس.	• يجوز للجنة التنفيذية تعيين المستشارين القانونيين وغيرهم لمساعدة اللجنة في تنفيذ مهامها. وقد يكون هؤلاء المستشارون هم المستشارون المعتمدون بشكل منتظم لدى الشركة.
• اتخاذ القرارات التي تم رفعها إلى المجلس بناءً على مستوى الصلاحيات المفوض.	• 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 أفراد.
- مراجعة تقارير الإدارة حول مجريات الأعمال ورفع التوصيات لمجلس الإدارة.
- الإشراف على سياسات الاستثمار والأثمان واتخاذ القرارات ضمن حدود الصلاحيات الموكلة إليها، ورفع التوصيات إلى المجلس وذلك بالمسائل التي تتخطى حدود الصلاحيات الموكلة إلى اللجنة.
- المراجعة المبدئية للتقارير الدورية للشركة وتقديم التوصيات إلى مجلس الإدارة (يتم تقديم نسخ من التقارير الكاملة إلى المجلس ومناقشتها في اجتماع المجلس).
- مراجعة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن المكتسبات والتصفيات وغيرها من الأعمال التشغيلية الخاصة بالشركة.
- مراجعة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة فيما يتعلق بفتح الفروع الجديدة وإغلاق الفروع الحالية وتعيين المدراء ومنهمم الصلاحيات.
- مراجعة وتعديل وتقديم التوصيات بشأن السياسات التي وجهها مجلس الإدارة لعرضها على مجلس الإدارة من خلال اللجنة.

د. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام ٢٠٢٥ وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة.

م	الأعضاء الحاضرين	السيد/ عبدالوهاب الطبي	المهندس/ عامر خانصاحب	السيد/ سيف عبدالعزيز السركال	السيد/ أحمد الحوسني
١	الاجتماع الأول تاريخ: ١٨ يونيو ٢٠٢٥	حضر	حضر	حضر	
٢	الاجتماع الثاني تاريخ: ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٥	حضر	حضر		لم يحضر
٣	الاجتماع الثالث تاريخ: ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥	حضر	حضر		حضر

- بيان مهام واختصاصات مجلس الإدارة التي قام بها أحد أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية خلال عام ٢٠٢٥ بناءً على تفويض من المجلس مع تحديد مدة وصلاحيات التفويض حسب الجدول التالي:

م	اسم الشخص المفوض	صلاحيات التفويض	مدة التفويض
١	المهندس/ عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب لغاية ١٤ مايو ٢٠٢٤ وبعد هذا التاريخ أصبح الرئيس التنفيذي وينوب عن الشركة ويمثلها في جميع الأمور المالية والقانونية والتشغيلية والإدارية وهو المفوض بالتوقيع عن الشركة وشركاتها 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 ٢٠٢٥ على أن يشمل التالي: لا يوجد

- تقييم مجلس الإدارة

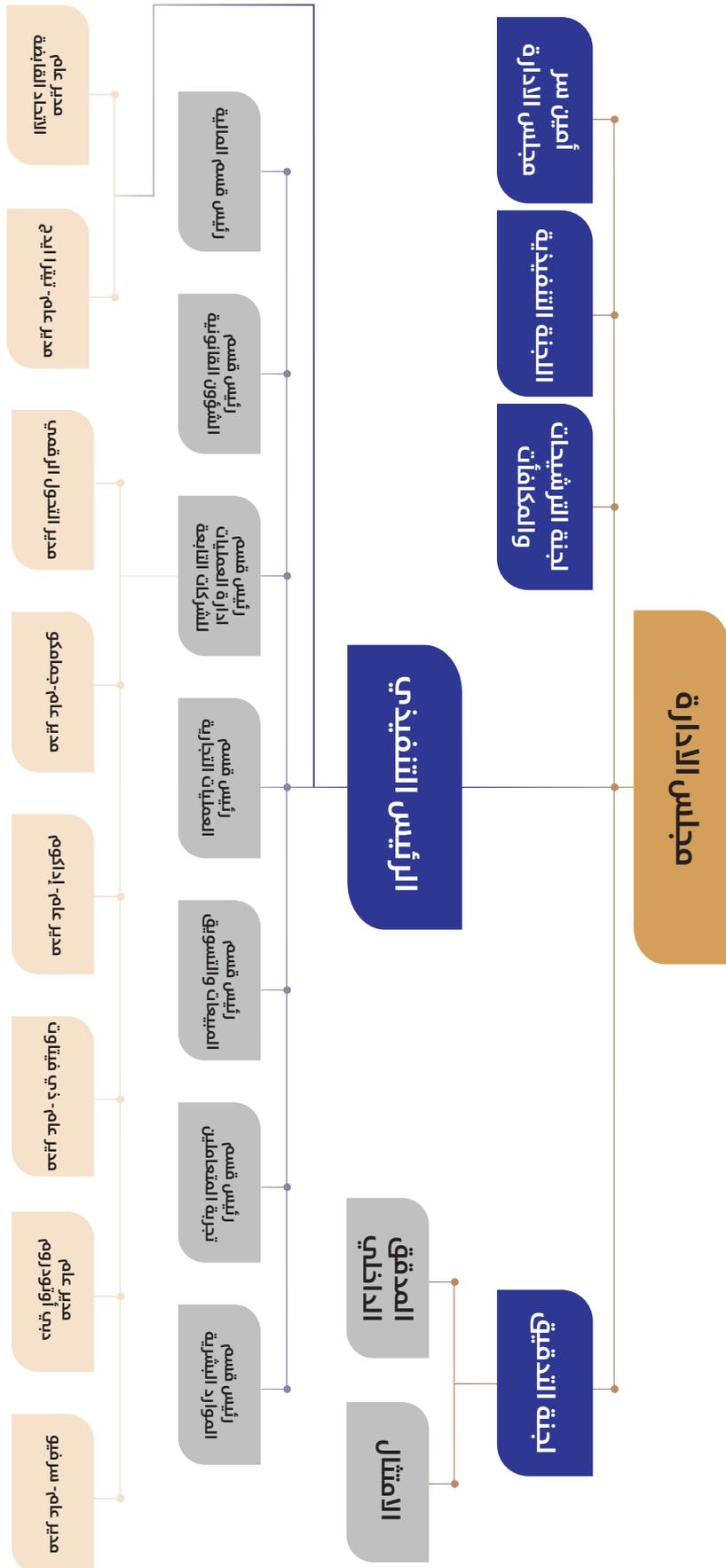
أ- التقييم السنوي لإداء مجلس إدارة الشركة وأداء أعضائه ولجانه

إن الشركة بصدد القيام بتقييم لإداء مجلس إدارة الشركة وأداء أعضائه ولجانه من خلال لجنة الترشيدات والمكافآت بدعم من أمين سر مجلس الإدارة حسب الحاجة إلى ذلك.

ب- تقييم مجلس الإدارة من خلال جهة مهنية مستقلة لا تربطها أي مصلحة أو علاقة بالشركة أو بأي من أعضاء مجلس إدارتها أو إدارتها التنفيذية.

تبلغ مدة مجلس الإدارة ثلاث سنوات، وقد تم انتخابه بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٣. وقد قامت الشركة بإجراء تقييم لأداء مجلس إدارة الشركة وأداء أعضائه ولجانه من خلال جهة مهنية مستقلة وهي Aquilae Consulting LLC – FZCO، وذلك بدعم من أمين سر مجلس الإدارة.

- 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





- بيان تفصيلي بالموظفين التنفيذيين من كبار الإدارة في الصف الأول والثاني، وفقاً لما ورد في الهيكل التنظيمي للشركة، مع توضيح مناصبهم وتواريخ تعيينهم، بالإضافة إلى بيان بإجمالي الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم، وذلك وفقاً للجدول التالي.

م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام ٢٠٢٥ (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام ٢٠٢٥ (Bonuses) (درهم)	أي مكافآت أخرى نقدية / عينية للعام ٢٠٢٥ أو تستحق مستقبلاً
١	الرئيس التنفيذي	١٤ مايو ٢٠٢٤		٩,٢٤٩,١٤٠	
٢	رئيس إدارة العمليات	١ سبتمبر ٢٠٢٣	١,١٢٩,٧٥٠	٦٨٠,٤٠٠	
٣	رئيس قسم العمليات التجارية	١٨ سبتمبر ٢٠٢٣	١,١٢٢,٠٠٥	٦٤٠,٨٠٠	
٤	رئيس قسم المالية	٢١ فبراير ٢٠٢٢ حتى تاريخ نوفمبر ٢٠٢٥	٩٧٩,٢٥٠	١٥٠,٠٠٠	
٥	رئيس قسم المالية	من تاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٥	٤٤٢,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	
٦	رئيس قسم الشؤون القانونية	١٠ يونيو ٢٠٢٤	٩١٠,٨٩٤	٥٧٦,٠٠٠	
٧	رئيس قسم المبيعات والتسويق	٢ يناير ٢٠٢٣	١,٠٧٤,٢٥٠	٣٢٠,٤٠٠	١,٩١٥,١٨٠
٨	رئيس قسم الموارد البشرية	١ فبراير ٢٠٢٤	١,٠٦٩,٩٤٧	٦٥٥,٢٠٠	
٩	رئيس قسم تجربة المتعاملين	٨ سبتمبر ٢٠٢٥	٢٤٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	



مدقق الحسابات الخارجي

أ. تقديم نبذة عن مدقق حسابات الشركة للمساهمين.

شركة Grant Thornton International Ltd (GTIL) هي شركة خاصة محدودة الضمان، تأسست في إنجلترا وويلز. إنها منظمة شاملة تقوم تسليم الخدمات من قبل الشركات الأعضاء في Grant Thornton حول العالم ويشار إلى GTIL والشركات الأعضاء مجتمعة باسم Grant Thornton. في دولة الإمارات العربية المتحدة وتدار الشركة من قبل السيد فاروق محمد، رئيس مجلس الإدارة، وهشام فاروق - الرئيس التنفيذي، وفريق القيادة الذي يتكون من قادة من جميع مجالات الخدمة. يجتمع فريق القيادة لمناقشة التطوير الاستراتيجي والتشغيلي والمالي، مع الحفاظ دائماً على عملائها وموظفيها في المقدمة.

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

اسم مكتب التدقيق	Grant Thornton International Ltd
اسم المدقق الشريك	أناند براهو
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	٤
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	١
إجمالي قيمة أتعاب التدقيق لعام ٢٠٢٥	٨٩٠,٠٠٠ (درهم)
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى التي قام بها مدقق حسابات الشركة (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحةً	تقارير تخفيض رأس المال وتقارير توزيع الأرباح
قيمة أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام ٢٠٢٥ إن وجدت وفي حال عدم وجود أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحةً	٥٨,٠٠٠ (درهم)
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال عام ٢٠٢٥ (إن وجد) وفي حال عدم وجود خدمات مقدمة من مدقق خارجي آخر يتم ذكر ذلك صراحةً	

ج. بيان يوضح التحفظات التي قام مدقق حسابات الشركة بتضمينها في القوائم المالية المرحلية والسنوية للعام ٢٠٢٥ وفي حال عدم وجود أي تحفظات يجب أن يتم ذكر ذلك صراحةً.

• لم يكن هناك أي تحفظ من قبل مدققي الحسابات في البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة غير المدققة الربع الأول المنتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٥، والربع الثاني المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، والربع الثالث المنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

• لم يكن هناك أي تحفظ من قبل مدقق الحسابات لدينا في البيانات المالية السنوية الموحدة المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



نظام الرقابة الداخلية

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

يقرّ مجلس الإدارة بمسؤوليته تجاه تطبيق ومراجعة وفعالية نظام الرقابة الداخلية من خلال الحفاظ على آلية رقابة داخلية 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.

ب. اسم مدير الإدارة ومؤهلاته وتاريخ التعيين.

• شركة Standard Mentors Auditing and Assurance تم تعيينهم في تاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٤ وقد تم انهاء عقده بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٥

• وبتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٤ تم تعيين السيد أحمد سليم بوظيفة مدير التدقيق الداخلي والذي لديه خبرة واسعة في التدقيق وتمتد إلى أكثر من ٢٠ عاما من الخبرة في هذا المجال. وهو حاصل على شهادات ومؤهلات مهنية من معاهد معترف بها دوليا في التدقيق وتقييم المخاطر وأطر الرقابة.

لقد قاد العديد من عمليات التدقيق المعقدة، حيث قدم رؤى قيمة وتوصيات عملية لتعزيز الضوابط الداخلية وزيادة قيمة الأعمال. وتمكن مهاراته التحليلية العميقة ونهجه الاستراتيجي المؤسسات من تعزيز الحوكمة وتخفيف المخاطر وتحقيق التميز التشغيلي.

ج. اسم ضابط الامتثال ومؤهلاته وتاريخ التعيين:

بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٤ تم تعيين السيدة رفانتا غاجادور في وظيفة ضابط امتثال والتي تتمتع بأكثر من ١٥ سنة خبرة في الامتثال وإدارة المخاطر وحاصلة على دكتوراه في قيادة الأعمال تتمتع بعلم ومعرفة عميقة في مجال الامتثال وإدارة المخاطر.

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

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



- تفاصيل المخالفات المرتبطة خلال عام ٢٠٢٥ وبيان أسبابها، وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً.
خلال العام ٢٠٢٥، لا يوجد مخالفات جوهرية.

بيان بالمساهمات النقدية والعينية التي قدمتها الشركة خلال عام ٢٠٢٥ لدعم تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة.
خلال عام ٢٠٢٥، لم يتم تقديم أي مساهمات.

معلومات عامة

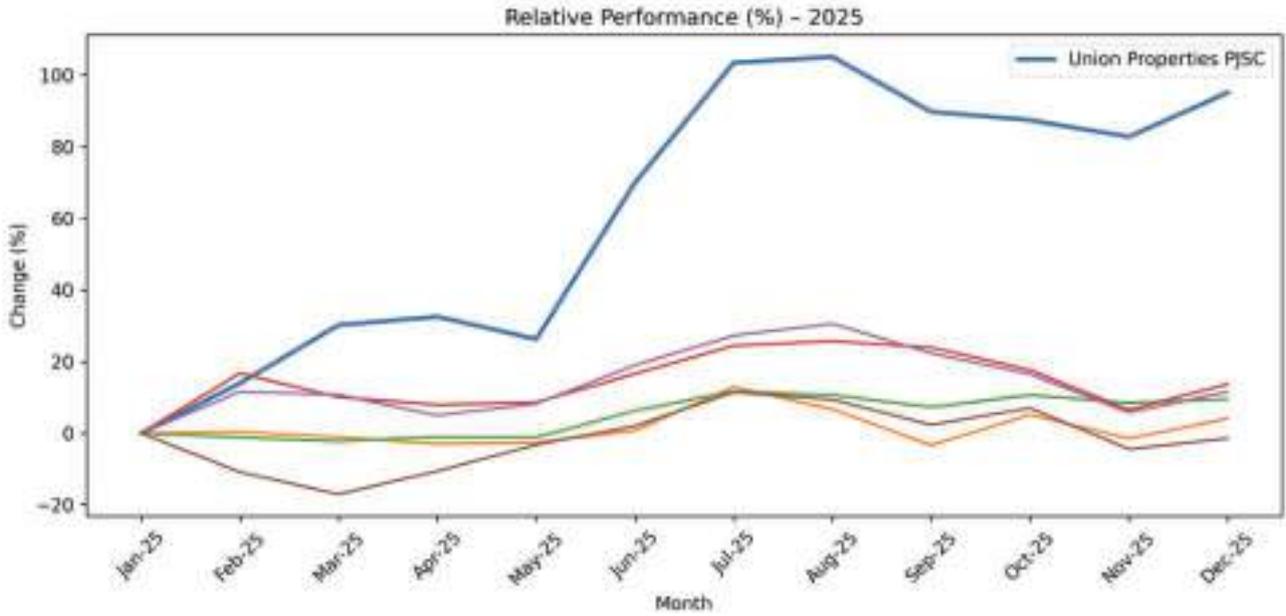
بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام ٢٠٢٥.

الاتحاد العقارية ش.م.ع			
سعر الإغلاق	أدنى سعر	أعلى سعر	نهاية شهر
٠,٤٣	٠,٤٠١	٠,٤٥٢	يناير ٢٠٢٥
٠,٤٩	٠,٣٧٤	٠,٥٠٤	فبراير ٢٠٢٥
٠,٥٦	٠,٤٨٦	٠,٥٩٨	مارس ٢٠٢٥
٠,٥٧	٠,٤٧	٠,٥٨٣	إبريل ٢٠٢٥
٠,٥٤٣	٠,٥٢٩	٠,٥٨١	مايو ٢٠٢٥
٠,٧٣١	٠,٥٥	٠,٧٤٤	يونيو ٢٠٢٥
٠,٨٧٥	٠,٧٢٤	٠,٩٣	يوليو ٢٠٢٥
٠,٨٨٢	٠,٨٠٤	٠,٨٨٨	أغسطس ٢٠٢٥
٠,٨١٦	٠,٨	٠,٨٩٥	سبتمبر ٢٠٢٥
٠,٨٠٦	٠,٧٨	٠,٨٤٢	أكتوبر ٢٠٢٥
٠,٧٨٦	٠,٧٨٣	٠,٨٢٩	نوفمبر ٢٠٢٥
٠,٨٣٩	٠,٧٨	٠,٨٦٣	ديسمبر ٢٠٢٥





بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام ٢٠٢٥:



بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١ (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو الآتي:
التالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي.

م	تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة		
		أفراد	شركات	حكومة
١	محلي	٦٩,٥١	١٥,٧١	٠,٠١
٢	عربي	٦,٩٧	٠,٩٢	-
٣	أجنبي	٢,٠٥	٤,٨٤	-
٤	المجموع	٧٨,٥٣	٢١,٤٦	٠,٠١

- بيان بالمساهمين الذين يملكون ٥% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١ حسب الجدول التالي:

م	الاسم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
١	سالم عبدالله سالم الحوسني	٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,١٢٨٨%

- بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١ حسب الجدول التالي:

م	ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
١	أقل من ٥٠,٠٠٠	٦٢١٨	٧٥,١٢٤,٤٠٢	٢٪
٢	من ٥٠,٠٠٠ إلى أقل من ٥٠٠,٠٠٠	٢٨٧٩	٤٥٣,٧١٥,٣٢٦	١١٪
٣	من ٥٠٠,٠٠٠ إلى أقل من ٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٩	٩١١,٠٨٧,٦٦٣	٢١٪
٤	أكثر من ٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠	٢,٨٤٩,٦١٢,٧٤٣	٦٦٪

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

يقوم قسم علاقات المستثمرين في الشركة ببناء علاقة وثيقة بين الشركة والمستثمر، وصولاً إلى تعزيز الثقة في الشركة.

اسم مسؤول علاقات المستثمرين

السيدة/ نور عباس

بيانات التواصل مع مسؤول علاقات المستثمرين (البريد الإلكتروني - الهاتف - المحمول - الفاكس)

البريد الإلكتروني: ir@up.ae

الهاتف: +٩٧١٤٨٠٦٦٦٨٨

الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة.

<https://up.ae/investor-relations>

- بيان بالقرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقد خلال عام ٢٠٢٥ والإجراء المتخذة بشأنها.

تمت الموافقة، بقرار خاص، على تخفيض رأس المال من ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ درهم إماراتي إلى ٢,٨٥٧,٩٢٦,١٣٤ درهم إماراتي بمقدار ١,٤٣١,٦١٤,٠٠٠ درهم إماراتي، وهو ما يعادل الخسائر المتراكمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بعد استخدام جميع الاحتياطات القانونية لتغطية خسائر قدرها ٤٣٧,٩٥٢,٩٦٥ درهم إماراتي. كما تم تخفيض ٣٣,٤٪ من رأس مال الشركة المصدر عن طريق تخفيض القيمة الاسمية للسهم بنسبة ٣٣,٤٪ لتصبح ٠,٦٦٦ درهم لكل سهم (المشار إليه بـ "تخفيض رأس المال").

كما تمت الموافقة على منح مجلس الإدارة السلطة الكاملة لاتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتنفيذ وتطبيق تخفيض رأس المال وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية (كما تم تعديله) ("قانون الشركات التجارية") واللوائح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع في هذا الشأن، وتمت الموافقة أيضاً على تعديل المادة (٦) من النظام الأساسي للشركة لتعكس التغيير في رأس مال الشركة (تخفيض رأس المال)، وذلك رهنأ بموافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.

تم إكمال عملية تخفيض رأس المال في سبتمبر ٢٠٢٥.

- اسم مقرر اجتماعات مجلس الإدارة وتاريخ تعيينه.

وفي اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ١ أغسطس ٢٠٢٤ قام السادة أعضاء مجلس الإدارة بتعيين السيد خالد شعبان أمين سر مجلس الإدارة حيث أنه مرخص كأمين سر من قبل الجهات الحكومية ٢٠٢٤. ويتمتع بخبرة واسعة في مجال السكرتارية، وكذلك في التعامل مع هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي.



بيان تفصيلي بالأحداث الجوهرية والإفصاحات الهامة التي صادفت الشركة خلال العام ٢٠٢٥.

٢٧ يناير ٢٠٢٥	الاتحاد العقارية تجسد مبيعات أراضي بقيمة ١,٣ مليار درهم المبيعات تجسد النمو القوي للشركة ومكانتها المتميزة في السوق
٥ فبراير ٢٠٢٥	الاتحاد العقارية تعزز استراتيجيتها للتعافي المالي عبر خفض الديون المتركمة وإبرام اتفاقية تمويل جديدة مع بنك محلي
٢٢ أبريل ٢٠٢٥	كشفت شركة الاتحاد العقارية عن تطورات استراتيجية وقرارات رئيسية صادرة عن الجمعية العمومية السنوية، والتي وافقت بموجب قرار خاص على تخفيض رأس المال المصدر بنسبة ٣٣,٤٪ من القيمة الاسمية للسهم، وذلك لإطفاء الخسائر المتركمة البالغة نحو ١,٤ مليار درهم إماراتي.
٢٧ يوليو ٢٠٢٥	الاتحاد العقارية توقع اتفاقية بيع بقيمة ٧٠٠ مليون درهم وتمهد الطريق نحو مرحلة جديدة من النمو المستدام
٥ أغسطس ٢٠٢٥	في صفقة استراتيجية بقيمة ١٠٠ مليون درهم "سرفيو" التابعة لـ "الاتحاد العقارية" تستحوذ على "هاوس كيبينج" لتعزيز حضورها في السوق
١ سبتمبر ٢٠٢٥	الاتحاد العقارية استكملت بنجاح كافة متطلبات واجراءات تخفيض رأس مال الشركة وتم تفعيل التخفيض لدى سوق دبي المالي
٣٠ أكتوبر ٢٠٢٥	الاتحاد العقارية تكشف عن "مرداد" ثاني مشاريعها الكبرى في قلب موتور سيتي بدبي مواصلة مسيرتها التنموية
١٢ ديسمبر ٢٠٢٥	الاتحاد العقارية تضع حجر الأساس لمشروع "مرداد" بقيمة ٢ مليار درهم في موتور سيتي

بيان نسبة التوطين في الشركة بنهاية الأعوام ٢٠٢٣ ، ٢٠٢٤ و ٢٠٢٥ باستثناء الشركات التابعة:



٠.٠١٪



١١٪



٢٪

- بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام ٢٠٢٥.

يرجى مراجعة تقرير الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية (ESG) أعلاه.



مدير التدقيق الداخلي
التوقيع

التاريخ ٢٠٢٦/٣/١٢



رئيس لجنة الترشيحات
والمكافآت
التوقيع

التاريخ ٢٠٢٦/٣/١٢



رئيس لجنة التدقيق
التوقيع

التاريخ ٢٠٢٦/٣/١٢



رئيس مجلس الإدارة
التوقيع

التاريخ ٢٠٢٦/٣/١٢

