دبي، 15 أغسطس 2017

الموضوع: توضيح بخصوص النتائج المالية لشركة "الاتحاد العقارية" ش م ع للربع الثاني 2017

بعـــد إجراء مراجعة محاسبية معمقة واستنادا الى المعايير المحاسبية الدولية المتعارف عليها ، وعملاً بما يتناسب مع إستراتيجية الشركة طويلة الأمد، قررت الادارة الحالية للشركة ، أخذ مخصصات يصل مجموعها إلى 2.8 مليار درهم إماراتي، وقد أدت تلك المخصصات إلى خسائر صافية بقيمة 2.3 مليار درهم إماراتي للثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2017.

إن الإجراءات التي قامت الشركة بإتخاذها خلال هذا الربع الثاني إنما تتماشى مع استراتيجية الشركة ، والتي تتضمن معالجة الإجراءات المحاسبية غير النظامية الناتجة عن الادارات السابقة.

تفاصيل الميزانية

1) إعادة التحقق من 503 مليون درهم إماراتي من الأرباح الواردة في البيانات المالية النهائية للعام 2015

بعد تعيين مجلس إدارة جديد وقيادة جديدة لشركة "الاتحاد العقارية" في شهر مايو من العام 2017، تم إطلاق تحقيقات معمقة حول الممارسات المحاسبية التي شهدتها الشركة منذ العام 2013. ومن ضمن هذا المسار وبدءاً من شهر أغسطس 2017، تم الشروع بإجراء تحقيقات خارجية بواسطة شركة عالمية. تناولت التحقيقات مدى قانونية أرباح القيمة العادلة التي وصلت قيمتها إلى 503 مليون درهم إماراتي، والعائدة إلى إجمالي المساحة الطابقية غير المبنية الخاصة بقطعة أرض ضمن منطقة "موتور سيتي"، التي تولت "الاتحاد العقارية" مهام المطور الرئيسي لها. وقد تم إدراج تلك الأرباح ضمن البيانات المالية المدققة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

إن قطعة الأرض تلك، التي تضمنت بناءً فندقياً غير مكتمل تم بيعها إلى مطور عقاري آخر في العام 2013، وتم إدراجها ضمن النتائج المالية المدققة للشركة للعام 2013. وفي العام 2014، قامت إدارة "الاتحاد العقارية" بإعادة تقييم محفظة الأراضي الخاصة بالشركة وإجمالي المساحة الطابقية المتوفرة، ووصلت إلى خلاصة أنها ما تزال تحتفظ بحقوق على مساحة تقارب 156 ألف متر مربع (1.68 مليون قدم مربع) من إجمالي المساحة الطابقية غير المبنية. وفي العام 2015، وافق مجلس إدارة "الاتحاد العقارية" على إدراج 503 مليون درهم إماراتي من أرباح القيمة العادلة، ضمن النتائج المالية المدققة للعام 2015. في حينها، كانت ملكية كافة إجمالي المساحة الطابقية من قطعة الأرض موضوع نزاع لم يتم البت به.

إن التقرير الأولي للتحقيقات الخارجية قد أوضح أن القيمة العادلة للأرباح الخاصة بإجمالي المساحة الطابقية غير المبنية، ما تزال تحتسب بشكل غير صحيح كأصل من أصول "الاتحاد العقارية" وبناءً على المعلومات الواردة حتى حينه، لا يجب أن تكون بقيمة مالية في حسابات الشركة. كذلك كشف التقرير أن معلومات مهمة لم يتم التصريح عنها بشكل كامل أمام المدققين الخارجيين الذين تولوا التصديق على حسابات الشركة للعام 2015. وكنتيجة للتقرير الأولي الخارجي والتحقيقات الناتجة عنه، قام مجلس إدارة "الاتحاد العقارية" بإعادة التحقق من النتاج المالية للعام 2015، بغرض إظهار التعامل السليم مع مسألة الـ 503 مليون درهم إماراتي. وسوف يتم الإعلان عن النتائج النهائية للتحقيقات الخارجية فور اكتمالها.

2) الخسائر في تقييم العقارات الاستثمارية

على إثر التقييم النصف سنوي الأخير الذي أجرته شركة "فاليوسترات" الاستشارية، وهي شركة مسجلة مستقلة متخصصة في مجال تقييم الأصول، تم خفض قيمة محفظة الشركة من الأراضي، مما نتج عنه خسائر في القيمة العادلة دعت بالشركة إلى أخذ مخصصات إعادة تقييم بلغت قيمتها 1.2 مليار درهم إماراتي.

ومن خلال تبني تقنيات تقييم معتمدة في القطاع، والاستناد إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية (IFRS) في قياس القيمة العادلة، توصلت شركة التقييم المستقلة إلى أن القيمة العادلة لأصول الشركة الاستثمارية هي 3,608 مليون درهم إماراتي كما في 30 يونيو،2017. وتبعاً لذلك، واستناداً إلى التقييم السابق، فقد تم تحديد خسارة في القيمة العادلة بلغت 2,070 مليون درهم إماراتي تم تضمينها في بيان الأرباح والخسائر المرحلي الموجز الموحد (في 30 يونيو 2016 بلغت الزيادة في القيمة العادلة 166 مليون درهم).

ويأتي هذا التقييم في ضوء التوقعات بحصول زيادة معتبرة في المعروض من مساحات الأراضي الجديدة المخصصة للتطوير في عموم المنطقة التي تقع فيها معظم محفظة الشركة من الأراضي، هذا إلى جانب المساحات غير المطورة من الأراضي الواقعة في المجمعات السكنية المنتشرة في هذه المناطق. علاوة على ذلك، فإن زيادة عدد المشاريع العقارية في المنطقة الواقعة ضمن وحول محفظة الأراضي التابعة لشركة "الاتحاد العقارية"، والتي قاربت على الوصول إلى مرحلة الاستكمال والتسليم ودخول السوق العقارية المخصصة للمستخدمين النهائيين، ستسهم في زيادة المنافسة في السوق، مفضية إلى المزيد من الانخفاض في أسعار العقارات المكتملة والأراضي غير المطورة على السواء. ونتيجة لذلك، فإن المخاطر المتعلقة بهوامش أرباح التطوير العقاري مرشحة للارتفاع عند شراء الأراضي مقارنة بالعام 2016. وقد أسهمت هذه العوامل جميعها في انخفاض معدل القيمة العادلة لمحفظة الأراضي التابعة لشركة "الاتحاد العقارية".

الاتحاد العقارية
Union Properties

وقام مجلس إدارة شركة "الاتحاد العقارية" بمراجعة الفرضيات والمنهجيات التي استندت إليها شركة التقييم المستقلة والمسجلة في الوصول إلى هذه النتيجة، واستقر رأي المجلس على كفاية وحصافة الفرضيات ومنهجيات التقييم المتبعة كما في تاريخ إصدار التقرير.

3) الخسائر في إجمالي المساحة الطابقية:

كما في 1 يناير 2017، بلغ إجمالي المساحة الطابقية المخصصة للتطوير والتي تمتلكها الشركة في مشروع "موتور سيتي" نحو 14 مليون قدم مربع. وفي ظل التوقعات بحصول زيادة معتبرة في المعروض من مساحات الأراضي الجديدة المخصصة للتطوير، ضمن وحول المنطقة التي تقع فيها معظم محفظة الشركة من الأراضي خلال الأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2017، قامت الشركة بتعيين شركة طرف ثالث استشارية مستقلة بهدف مراجعة وإعداد خطة تطوير رئيسية شاملة ومحدثة لمشروع "موتور سيتي". وتضمنت التوصيات التي قدمتها الشركة الاستشارية إلى "الاتحاد العقارية" بأنها قد لاتتمكن من تطوير سوى 12 مليون قدم مربع من إجمالي المساحة الطابقية الموجودة، وأنه في حال أرادت الاستفادة من المساحة المتبقية والبالغة 2 مليون قدم مربع، سيتوجب عليها الحصول على موافقات تنظيمية منفصلة.

وعلى إثر هذه التوصيات، قام مجلس الإدارة بحذف قيمة المساحة الإضافية البالغة 2 مليون قدم مربع من قيمة إجمالي المساحة الطابقية كما في 30 يونيو، 2017. وتبعاً لذلك، فقد سجلت الشركة خسارة في القيمة العادلة بمبلغ 690 مليون درهم إماراتي تم تضمينها في بيان الأرباح والخسائر المرحلي الموجز الموحد للفترة ذاتها من العام.

4) تقليص حجم شركة "ثيرمو":

قامت "الاتحاد العقارية" بأخذ مخصصات بقيمة 196 مليون درهم لها علاقة بشركة "ثيرمو" التابعة لها، والعاملة في مجال المقاولات. وقام مجلس الإدارة بمساعدة محامين مستقلين بأخذ هذه المخصصات التي ستغطي العمل قيد الإنجاز، والذمم المتعلقة ببعض العقود، إضافة إلى المطالبات المستقبلية المحتملة من سندات ضمان التنفيذ وضمانات المشاريع.

وقامت شركة "كي بي أم جي" بعملية تدقيق لحسابات الشركة المتضمنة لهذه المخصصات وقد أوردت بعضها في تقريرها الخاص وأفصحت عنها للجهات التنظيمية ومساهمي الشركة.

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

شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)