

Reference: UPP/CS/JK/2021-046
Date: 24/10/2021

مرجع: UPP/CS/JK/2021-046
التاريخ: 2021/10/24

Mr. Hassan Abdulrahman Al Serkal
Chief Executive Officer
Dubai Financial Market
Dubai, UAE

السيد / حسن عبدالرحمن السركال المحترم
الرئيس التنفيذي
سوق دبي المالي
دبي – الإمارات العربية المتحدة

Dear Mr. Al Serkal,

تحية طيبة وبعد،

Subject: Clarification Disclosure

الموضوع: بيان توضيحي

With reference to what is being circulated on social media platforms regarding the sale of an asset in 2020, the company confirms that the sale of assets is carried out in accordance with a methodology approved by the Board of Directors and its Executive Management through following strict procedures in terms of the fair evaluation of its assets by reputable real estate valuers, and following The procedures stipulated in the governance controls of public joint stock companies when conducting any transactions with related parties leading to conflict of interest.

إشارة إلى ما يتداول عبر إحدى المواقع الالكترونية ووسائل التواصل الاجتماعي، بشأن بيع أحد الأصول في عام 2020، تؤكد الشركة أن بيع الأصول يتم وفق منهجية معتمدة لدى مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال إتباع إجراءات صارمة من حيث التقييم العادل لتلك الأصول لدى مقيمين عقاريين معتمدين، وإتباع الإجراءات المنصوص عليها في ضوابط حوكمة الشركات المساهمة العامة عند إجراءات أية تعاملات من أطراف ذات علاقة تؤدي إلى تعارض المصالح.

And in the context of the company's success in the plan to restructure its debts with its lenders, which was disclosed on August 10, 2020, among the conditions of the restructuring was the commitment of Union Properties to pay a number of cash installments in accordance with the agreed dates, and since it is known that the financial restructuring or debts of any company includes a review of its assets so that inferior assets are disposed of or ways to provide liquidity; The company has disposed of some assets, as the total disposals amounted to approximately AED 161 million, creating cash flow that contributed - along with other income - to the repayment of Approximately 175 million dirhams, which constitutes 12% of loans, which led to the management's success in reducing financing expenses during 2020 by approximately 31%

وفي إطار نجاح الشركة في خطة إعادة هيكلة ديونها لدى الجهات المقرضة والذي تم الإفصاح عنها بتاريخ 10 أغسطس 2020، كان من ضمن شروط إعادة الهيكلة التزام شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. بسداد عدد من الأقساط النقدية وفقاً للمواعيد المتفق عليها، وحيث أنه من المعلوم أن إعادة الهيكلة المالية أو الديون لأي شركة تشمل إعادة النظر في أصولها بحيث يتم التصرف في الأصول الرديئة وتوفير السبل لتوفير السيولة؛ فقد قامت الشركة بالتصرف في بعض الأصول حيث بلغ إجمالي التصرفات ما يقارب 161 مليون درهم بما خلق سيولة نقدية أسهمت - بجانب الإيرادات الأخرى - في سداد ما يقارب 175 مليون درهم وهو ما يشكل نسبة 12% من القروض، مما أدى إلى نجاح الإدارة بخفض مصروفات التمويل خلال عام 2020 بنسبة 31 % تقريباً مقارنة بعام 2019، وخلق فرص جديدة أسهمت في طرح المشاريع الجديدة

compared to 2019 and created new opportunities that contributed to the launch of new projects for the company, which restored confidence in the quality of the company's business, where "Motor City Hills" project and "Motor City Views" project were recently launched. This was despite the fact that the global economy has not fully recovered from the spread of Covid-19 pandemic, noting that the company obtains evaluations from competent valuers before disposing of any asset and after following the legal procedures.

As for the sale of the asset referred to in the circulated news which was sold in March 2020, the company confirms that the buyer Ms. Amna Al Hammadi is not considered a related party based on the definition of "Related Parties" contained in the governance controls for public joint stock companies issued by the Securities and Commodities Authority or the company's articles of association and the company clarifies that the sold property is a residential building bought in 1997 for an amount of AED 36 Million, and was mortgaged to one of the company's and one of its subsidiaries' lenders since 2009, and registered in the books of the company for AED 49.5 million according to the annual financial statements for the year 2019 - before the spread of the Covid-19 pandemic and its accompanying negative effects - and In light of the company's commitment to settle its debt towards its lenders and after studying the offers received by the company, the asset was sold for AED 30 Million with the buyer bearing all selling fees and expenses in order to meet the required installments of the lender, and the company confirms that the entire amount received from the sale has been paid to the lender, and the company also committed to reflecting the financial impact of the transaction in the financial statements for the first quarter of 2020.

The company calls upon all shareholders and valued investors to obtain information about the company from official sources and not to be deceived by news on social media or electronic forums regarding the company's news, its financial

للشركة بما أعاد الثقة في جودة أعمال الشركة حيث تم مؤخراً طرح مشروع موتور سيتي هيلز ومشروع موتور سيتي فيوز وذلك علي الرغم من عدم تعافي الاقتصاد العالمي بشكل كامل من انتشار جائحة كوفيد 19، علماً بأن الشركة قد حصلت علي تقييمات من جهات مختصة قبل التصرف في أي أصل وبعد اتباع الإجراءات القانونية.

أما بشأن بيع الأصل المشار إليه في الأخبار المتداولة والذي تم بيعه في شهر مارس من عام 2020 تؤكد الشركة أن الطرف في عملية البيع السيدة /أمه الحمادي لا تعد طرف ذو علاقة بحسب تعريف "الأطراف ذات العلاقة" الوارد في ضوابط حوكمة الشركات المساهمة العامة الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع أو النظام الأساسي للشركة، كما توضح الشركة أن الأصل المباع هو عبارة عن مبنى سكني تم شراؤه في عام 1997 بمبلغ 36 مليون درهم، وكان مرهوناً لدى إحدى الجهات المقرضة والتي قامت بإقراض الشركة وإحدى الشركات التابعة من عام 2009، ومقيد في دفاتر الشركة بمبلغ 49.5 مليون درهم وفقاً للبيانات المالية السنوية لعام 2019 - أي قبل إنتشار جائحة كوفيد 19 وما رافقها من آثار سلبية - وفي ضوء إلتزام الشركة بسداد الديون المستحقة للجهة المقرضة وبعد دراسة العروض التي تلقتها الشركة تم بيع الأصل بقيمة 30 مليون درهم مع تحمل المشتري لجميع رسوم ومصاريف البيع وذلك للوفاء بالأقساط النقدية للجهة المقرضة، وتؤكد الشركة أنه تم سداد كامل المبلغ المحصل من عملية البيع للجهة المقرضة، كما التزمت الشركة بعكس الأثر المالي للصفقة في البيانات المالية للربع الأول من عام 2020.

وتهيب الشركة عموم المساهمين والمستثمرين الكرام باستقاء المعلومات عن الشركة من المصادر الرسمية وعدم الانسياق وراء كل ما يذاع وينشر على وسائل التواصل الاجتماعي أو المنتديات الإلكترونية فيما يتعلق

situation, rumors of its bankruptcy and business cessation, or any other such rumors, the company confirms that it will take legal measures against anyone who publishes misleading information about the company, its board members or its employees, in accordance with the provisions of the law.

بأخبار الشركة ووضعها المالي وشائعات إفلاسها وتوقف أعمالها أو أية شائعات أخرى من هذا القبيل، حيث تؤكد الشركة أنها ستقوم باتخاذ الإجراءات القانونية في حق كل من يقوم بنشر المعلومات المضللة حول الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو موظفيها وذلك وفقا لأحكام القانون.

Sincerely yours,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

Asem Aljazzazi
Company Secretary



عاصم الجازي
أمين سر مجلس الإدارة

Cc: Securities and Commodities Authority

نسخة إلى: هيئة الأوراق المالية والسلع