الاتحاد العقارية
Union Properties

نموذج التحليل التفصيلي للخسائر المتراكمة

تم إعداد هذا النموذج وفقاً لمتطلبات الإفصاح الواردة في قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (32/ر.م.) لسنة 2019 بشأن الإجراءات الخاصة بالشركات المدرج أسهمها في السوق والبالغ خسائرها المتراكمة نسبة (20%) فأكثر من رأسمالها المدفوع. ويتعين على الشركات المدرجة في السوق التقيد بأحكام القرار بمجرد وصول خسائرها المتراكمة إلى (50%) فأكثر من رأسمالها المدفوع.

التاريخ:	26 يوليو 2023
اسم الشركة المدرجة:	الاتحاد العقارية ش.م.ع
تحديد فترة البيانات المالية:	بيانات الربع الثاني 2023 - 30 يونيو 2023
مقدار الخسائر المتراكمة:	(2,883) مليون درهم
نسبة الخسائر المتراكمة الى رأس المال المدفوع (%):	67.21 %
الأسباب الرئيسية التي أدت إلى تراكم الخسائر وتاريخ ظهورها (تحديد الفترة التي بدأت تظهر فيها هذه الخسائر في ميزانية الشركة):	الخسائر هي بشكل رئيسي ناتجة عن المخصصات التالية: - خسارة في القيمة العادلة بقيمة 2.076 مليون درهم تتعلق باستثمارات عقارية مسجلة في السنة المالية 2017. - بلغت خسارة القيمة العادلة 1،109 مليون درهم إماراتي والمتعلقة بالاستثمارات العقارية المسجلة في السنة المالية 2021. - خسارة من استبعاد شركة زميلة بقيمة 250 مليون درهم مسجلة في السنة المالية 2020. - خسائر و انخفاض قيمة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 337 مليون درهم. - بيع أصول لأطراف ذات علاقة مما أدى الى خسائر بلغت 62 مليون درهم لعام 2020 و 45.5 مليون درهم في عام 2021. - مخصصات بقيمة 90.5 مليون درهم مقابل دفعات مقدمة لمقاولين في عام 2021
ملخص الإجراءات التي اتخذتها أو التي ستتخذها الشركة لمعالجة الخسائر المتراكمة:	- تم تقديم خطة تعافي والافصاح عنها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع والسوق عن خطة للتعامل مع الخسائر المتراكمة. - إعداد خطة عمل تتضمن التركيز على إغلاق المشاريع القائمة وإعادة تركيز الشركة على أنشطتها التجارية الأساسية من أجل الفوز بمشاريع جديدة. - تطوير الجهود المستمرة للاستحواذ على المزيد من المشاريع في دولة الإمارات العربية المتحدة بالإضافة إلى المشاريع الجارية. - تحسين الإنتاجية والكفاءة التشغيلية الإجمالية. - إعادة هيكلة الديون المستحقة عليها لتقليل تكلفة التمويل - استرداد المستحقات غير المسددة (لا سيما من خلال الطرق الودية و المحاكم والتحكيم)

تاريخ الإفصاح واعتماد الجمعية العمومية للشركة لخطة معالجة الخسائر المتراكمة:	▪ تم الإفصاح عن خطة معالجة الخسائر المتراكمة بتاريخ: 18 أبريل 2023 ▪ تم اعتماد خطة معالجة الخسائر المتراكمة في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ: 17 أبريل 2023

تفاصيل الإجراءات التي سيتم اتخاذها لمعالجة الخسائر المتراكمة والخطة المعتمدة				
الإجراءات	الإطار الزمني لتنفيذ الإجراء وفق الخطة المعتمدة	ما تم تنفيذه من الإجراء ونسبة التنفيذ وفق الخطة المعتمدة	أسباب عدم تنفيذ أو التأخير في التنفيذ	أية تعديلات أو تغييرات طرأت على الإجراء
الإجراء الأول إعادة الاتحاد العقارية إلى الربحية	الخطة الأصلية: من 3 إلى 5 سنوات كان عام 2022 عامًا بارزًا بالنسبة إلى الاتحاد العقارية ، حيث نجح فريق إدارتها الجديد في تنفيذ استراتيجية التحول الخاصة بهم وإعادة الشركة إلى الربحية	تم انجاز 40٪ - عادت شركة الاتحاد العقارية إلى الربحية في عام 2022 حيث تواصل تنفيذ استراتيجيتها الخاصة بالتحول بنجاح ، حيث سجلت الشركة أرباحًا صافية قدرها 30 مليون درهم إماراتي مقارنة بخسارة صافية قدرها 966.8 مليون درهم إماراتي في العام السابق. كما حققت الشركة ربحًا قدره 17.7 مليون في النصف الأول من عام 2023	لا ينطبق لأن الإجراء المقترح يمضي قدمًا خلال الجداول الزمنية المتوقعة	لا

الإجراء الثاني إعادة هيكلة الديون	الخطة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات	تم إنجاز 60٪ بنجاح خلال عام 2022 (إعادة هيكلة ديون بقيمة 595 مليون درهم إماراتي) مما يمثل إنجازًا رئيسيًا من خلال تسوية الالتزامات القديمة مع العديد من المقرضين.	40٪ لم يتم تحقيقها بعد حيث تجري الشركة حاليًا مفاوضات لإعادة هيكلة الديون المتراكمة المتبقية مع بنك الإمارات دبي الوطني وستقوم بتحديث السوق بأي تطورات مع استمرارها في تنفيذ إستراتيجيتها الخاصة بالتحول.	لا
الإجراء الثالث تحسين الكفاءة التشغيلية	الخطة الأصلية: من 2 إلى 4 سنوات	60٪ من انجازات الادارة ترتكز على الكفاءة مما مكّن الاتحاد العقارية من الحفاظ على قيمتها الدفترية عند 0.456 درهم إماراتي للسهم الواحد اعتبارًا من 31 ديسمبر 2022. أحرزت شركة الاتحاد العقارية تقدمًا كبيرًا في إستراتيجيتها الخاصة بالكفاءة ، بما في ذلك دمج ثلاث من وحدات من أعمالها الحالية - جمعية إدارة مالكي EDACOM ، و أبتاون مردف مول ، و الاتحاد للتبريد - في إدارة واحدة تُدار تحت اسم EDACOM Asset Management. أدى هذا إلى انفتاح كبير عبر الأعمال وتحسين استخدام الموارد والأصول. ونتيجة لذلك ، انخفضت المصاريف الإدارية والعامة بنسبة 39٪ على أساس سنوي لتصل إلى 80.5 مليون درهم إماراتي في عام 2022. وارتفعت الأرباح التشغيلية للعام بشكل ملحوظ إلى 10.2 مليون درهم إماراتي مقارنة بخسائر قدرها 34.1 مليون درهم إماراتي في العام السابق.	استهداف انجاز 40٪ خلال عدة مراحل مقسمة على الأربع سنوات القادمة	لا

الإجراء الرابع التطور الطبيعي للشركات التابعة	الخطة الأصلية: من 2 إلى 4 سنوات	تحقيق 40٪ ارتفعت الإيرادات من العقود مع العملاء بنسبة 5٪ على أساس سنوي لتصل إلى 419.2 مليون درهم إماراتي في عام 2022 حيث واصلت الشركات التابعة للمجموعة تقديم تحسينات كبيرة في الأداء مدعومة بزخم إيجابي قوي في قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. خلال النصف الأول لعام (2023) ، بلغت الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء 241 مليون درهم إماراتي (من 204 مليون درهم إماراتي في عام 2022) بالإضافة إلى زيادة إجمالي الأرباح بنسبة 30٪ من 35 مليون درهم إماراتي (في عام 2022) لتصل إلى 46 مليون درهم إماراتي في عام 2023.	استهداف انجاز 60٪ خلال عدة مراحل مقسمة على الأربع سنوات القادمة	لا
الإجراء الخامس تنفيذ الخطة الإستراتيجية	خطة 7 سنوات	تم إنجاز 40٪ - أعدت إدارة المجموعة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة مدعومة برؤية طويلة الأجل لمدة ثلاث سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة ، وهناك احتمال كبير بأن يكون لدى المجموعة موارد كافية لمواصلة عملها في المستقبل المنظور.	استمرار التنفيذ لمدة 7 سنوات القادمة	لا

اسم المخول بالتوقيع:	عامر خانصاحب
المسمى الوظيفي:	العضو المنتدب
التوقيع والتاريخ:	27-يوليو-2023
ختم الشركة:	الاتحاد العقارية ش م ع Union Properties PJSC PO BOX 24649 DUBAI UAE