الاتحاد العقـــارية
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:	2 نوفمبر 2023
اسم الشركة المدرجة:	الاتحاد العقارية ش.م.ع
تحديد فترة البيانات المالية:	الربع الثالث 2023 - 30سبتمبر 2023
مقدار الخسائر المتراكمة:	مليون درهم (2,863)
نسبة الخسائر المتراكمة الى رأس المال المدفوع (%):	66.75 %
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:	- خلال السنة المالية 2022، قدمت الشركة خطة تعافي إلى هيئة الأوراق المالية والسلع والسوق مع الإجراءات المخطط لها للتعامل مع الخسائر المتراكمة. - تركز خطة العمل طويلة المدى التي تم الكشف عنها سابقًا على إغلاق المشاريع القائمة وتركيز الجهود التشغيلية والتجارية على أنشطة الأعمال الأساسية من أجل الفوز بمشاريع جديدة وتطوير بنك الأراضي الحالي. - 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 المحكمة 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 70٪ 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 ارباحاً متراكمة قدرها في الفترة من يناير الى سبتمبر 2023 37.4 مليون	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	سنوات3 الخطة الأصلية: من 2 إلى	65 ٪ من الإنجازات تركيز الإدارة على الكفاءة قد 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 أعمالها الحالية - جمعية EDACOM ، و أبتاون مردف مول ، إدارة مالكي ومخزن الاتحاد للتبريد - في إدارة واحدة تُدار تحت اسم EDACOM Asset Management. أدى هذا إلى فتح أوجه تآزر كبيرة 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. أعلنت الشركة في الربع الثالث من عام 2023 عن	35٪ استهداف انجاز خلال عدة مراحل مقسمة على الأربع سنوات القادمة	لا

		صافي أرباح قائمة قدرها 37.4 مليون درهم إماراتي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023، مقارنة بصافي خسارة قدرها 11.4 مليون درهم إماراتي خلال نفس الفترة من العام الماضي، وشهدت نموًا بنسبة 19 بالمائة في الإيرادات على أساس سنوي. (من 306 مليون درهم إماراتي في عام 2022 إلى 365 مليون درهم إماراتي في عام 2023) وزيادة في إجمالي الأرباح بنسبة 55% على أساس سنوي (من 50 مليون درهم إماراتي في عام 2022 إلى 77 مليون درهم إماراتي في عام 2023)		
الإجراء الرابع التطور الطبيعي للشركات التابعة	الخطة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات	تحقيق 50٪ 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. وفي الربع الثالث من عام 2023، أظهرت الشركات التابعة للمجموعة أيضاً أداءً متميزاً، حيث ارتفعت إيراداتها من العقود المبرمة مع العملاء إلى 124 مليون درهم إماراتي (من 101 مليون درهم إماراتي في عام 2022) إلى جانب نمو إجمالي أرباحها بنسبة 113 في المائة لتصل إلى 31 مليون درهم إماراتي في الربع الثالث من عام 2023، بزيادة من 14.7 مليون درهم إماراتي في عام 2022.ارتفعت الإيرادات الموحدة للمجموعة بنسبة 19% - من 305	استهداف انجاز 50٪ خلال عدة مراحل مقسمة على الأربع سنوات القادمة	لا

		مليون درهم إماراتي (الأشهر التسعة الأولى من عام 2022) إلى 364 مليون درهم إماراتي (الأشهر التسعة الأولى من عام 2023) - مع زيادة ملحوظة بنسبة 54% في إجمالي الربح (من 50 مليون درهم إماراتي في عام 2022 إلى 77 مليون درهم إماراتي في عام 2023)		
الإجراء الخامس تنفيذ الخطة الإستراتيجية	خطة 10 سنوات	تم إنجاز 45% - أعدت إدارة المجموعة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة مدعومة برؤية طويلة الأجل لمدة ثلاث سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة ، وهناك تأكيد كبير بأن يكون لدى المجموعة موارد كافية لمواصلة عملها في المستقبل المنظور.	استمرار التنفيذ لمدة 10 سنوات القادمة	لا

اسم المخول بالتوقيع:	عامر خانصاحب
المسمى الوظيفي:	العضو المنتدب
التوقيع والتاريخ:	2/11/2023
ختم الشركة:	الاتحاد العقارية ش.م.ع Union Properties P.J.S.C PO BOX 24649 DUBAI UAE B