الاتحاد العقارية
Union Properties

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:	1 اغسطس 2024
اسم الشركة المدرجة:	الاتحاد العقارية ش.م.ع
تحديد فترة البيانات المالية:	بيانات الربع الثاني للعام 2024- 30 يونيو 2024
مقدار الخسائر المتراكمة:	2,070,370,000 درهم
نسبة الخسائر المتراكمة الى رأس المال المدفوع (%):	48.3%
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 وانخفاض 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 100% - 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. - حققت الشركة أرباحاً متراكمة قدرها 838 مليوناً خلال العام المالي 2023 مما يدل على قدرتها على تحقيق أرباح مستدامة وثابتة في سنتين ماليتين متتاليتين.	لا ينطبق لأن الإجراء المقترح يمضي قدمًا خلال الجداول الزمنية المتوقعة	لا

		- حققت الشركة صافي ربح قدره 18.3 مليون درهم خلال الربع الثاني من عام 2024		
الإجراء الثاني إعادة هيكلة الديون	الخطة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات	تم انجاز100% -تم إنجاز60٪ 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. - تم استكمال نسبة 40% المتبقية بنجاح خلال السنة المالية 2023 من خلال الدخول في اتفاقية تسوية الديون مع بنك الإمارات دبي الوطني. - واصلت الشركة خلال الربع الأول من عام 2024 سداد جميع ديون البنك و اتفاقيات التسوية ذات الصلة المتفق عليها مع تلك المؤسسات المالية - أدت هذه الجهود المبذولة في سداد ديون البنك إلى خفض التكاليف المالية بمقدار22 مليونًا (من 28.7 مليونًا في النصف الأول من عام 2023 إلى 6.4 مليونًا في النصف الأول من عام 2024)	تم الانتهاء من تنفيذ الخطة بنجاح قبل عام واحد من التوقعات.	لا
الإجراء الثالث تحسين الكفاءة التشغيلية	الخطة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات	85% من الإنجازات - أدى تركيز الإدارة على الكفاءة إلى تمكين الاتحاد العقارية من زيادة قيمتها الدفترية بنسبة 43% في عام 2023 إلى 0.652 درهم إماراتي للسهم الواحد (من 0.456 درهم إماراتي للسهم الواحد اعتبارًا من 31 ديسمبر2022). - أحرزت شركة الاتحاد العقارية تقدمًا كبيرًا في إستراتيجيتها الخاصة بالكفاءة ، بما في ذلك دمج ثلاث من وحدات أعمالها الحالية – اداكوم لادارة جمعيات الملاك ، و أبتاون مردف مول ، الاتحاد للتخزين المبرد، 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	استهداف انجاز15٪ خلال عدة مراحل مقسمة على الأربع سنوات القادمة	لا

		بنسبة 39٪ على أساس سنوي لتصل إلى 80.5 مليون درهم إماراتي في عام 2022. -وصلت إيرادات المجموعة لعام 2023 إلى 508 مليون درهم (2022: 419.2 مليون درهم)، وبلغت أرباح تقييم العقارات 506 مليون درهم (2022: ربح 26 مليون درهم) مما أدى إلى إجمالي ربح قدره 838 مليون درهم (2022: ربح قدره 30 مليون درهم)، وبلغ إجمالي الدخل الشامل 838 مليون درهم (2022: إجمالي الربح الشامل 30 مليون درهم). - بلغت الإيرادات المتراكمة للمجموعة خلال النصف الأول من عام 2024 نحو 127 مليون درهم (118 مليون درهم في النصف الأول من عام 2023) بنمو 7,6% - بلغ صافي الربح خلال النصف الأول من عام 2024 نحو 18.3 مليون درهم إماراتي (5.4 مليون درهم إماراتي في النصف الأول من عام 2023)		
الإجراء الرابع التطور الطبيعي للشركات التابعة	الخطة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات	تحقيق 70٪ - 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. - في عام 2023، أظهرت الشركات التابعة للمجموعة أيضًا أداءً متميزًا، حيث ساهمت في تحقيق صافي أرباح بقيمة 838 مليون درهم في عام 2023، وهو ما يمثل نموًا سنويًا بنسبة 60% في الأرباح التشغيلية ونموًا بنسبة 2694% في صافي الأرباح. - كما حققت الشركات التابعة للشركة أداءً مبهراً، مما أدى إلى ارتفاع إيراداتها من العقود المبرمة مع العملاء إلى 508 مليون درهم إماراتي، مقارنة بـ 419 مليون درهم إماراتي في عام 2022.	استهداف انجاز 30٪ خلال عدة مراحل مقسمة على الأربع سنوات القادمة	لا

		• بلغت الإيرادات المتراكمة للمجموعة خلال النصف الأول من عام 2024 نحو 127 مليون درهم (118 مليون درهم في النصف الأول من عام 2023) بنمو 7,6%		
الإجراء الخامس تنفيذ الخطة الإستراتيجية	خطة 10 سنوات	تم إنجاز 65% - أعدت إدارة المجموعة خطة استراتيجية قصيرة ومتوسطة معززة برؤية طويلة المدى لمدة ست سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة وهناك احتمال كبير بأن يكون لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة عملها في المستقبل المنظور.	استمرار التنفيذ لمدة 10 سنوات القادمة	لا

اسم المخول بالتوقيع:	عامر خانصاحب
المسمى الوظيفي:	الرئيس التنفيذي
التوقيع والتاريخ:	1 اغسطس 2024
ختم الشركة:	الاتحاد العقارية ش.م.ع Union Properties P.J.S.C PO BOX 24649 DUBAI UAE B