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:	8 مايو 2025
اسم الشركة المدرجة:	الاتحاد العقارية ش.م.ع
تحديد فترة البيانات المالية:	بيانات الربع الأول 2025- 31 مارس 2025
مقدار الخسائر المتراكمة:	1,863.753 درهم
نسبة الخسائر المتراكمة الى رأس المال المدفوع (%):	43.4%
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 الخطة الاصلية لمعالجة 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	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.	الإجراء المقترح مضي قدمًا خلال الجداول الزمنية المتوقعة	لا

		- حققت الشركة صافي ربح قدره 275.6مليون درهم من عام 2024 تجاوزت الأصول المتداولة الخصوم المتداولة بمبلغ 566 مليون درهم إماراتي في ذلك التاريخ. - بلغت إيرادات المجموعة لعام 2024 بقدر 528.7 مليون درهم (2023: 508.0 مليون درهم)، ونتج عنه إجمالى ربح قبل الضرائب 304.1 مليون درهم (2023: 837.6 مليون درهم) وإجمالى الدخل الشامل بمقدار 395.8 مليون درهم (2023: 837.6 مليون درهم). - في الربع الأول من عام 2025 وصلت الشركة إلى 5.8 مليون درهم إماراتي وحافظت على ربحيتها باستمرار منذ السنة المالية 2022		
الإجراء الثاني إعادة هيكلة الديون	الخطة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات	تم انجاز100% -تم إنجاز60٪ بنجاح خلال السنة المالية 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 السنة المالية 2024 سداد ديون البنك و اتفاقيات التسوية ذات الصلة المتفق عليها مع تلك المؤسسات المالية. - أن عملية أعادة هيكلة الديون التى بدأت بنجاح خلال السنة المالية 2022 – 2023 وأعيد التفاوض فى 2024 مع مؤسسات مالية رئيسية التى وضعت الأتحاد العقارية استراتيجيا علي اساس متين لكى تقدم قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمساهمها. - من خلال إدارة الديون بكفاءة ،سددت الأتحاد العقارية 723.2 مليون درهم من الدين البنكى مما يقلل بشكل كبير من إجمالى الديون	تم الانتهاء من تنفيذ الخطة بنجاح قبل عام واحد من التوقعات.	لا

		من 1207.8 مليون درهم في سنة 2023 إلى 575.0 مليون درهم في سنة 2024. - هذا النهج الأستراتيجي لم يحسن فقط الربحية فحسب بل عزز أيضا توليد التدفق النقدي بشكل فعال من خلال تقليل تكاليف التمويل للمجموعة بقدر 81.6 مليون درهم من 110.1 مليون درهم في 2023 إلى 28.5 مليون درهم في 2024. - من خلال الإدارة الفعالة للديون والتقدم المستمر في استراتيجية إعادة الهيكلة المالية، التي تستهدف تعزيز المرونة والاستدامة طويلة الأجل، نجحت شركة الاتحاد العقارية في الربع الأول من عام 2025 في خفض ديونها المصرفية بمقدار 179 مليون درهم إماراتي، مما أدى إلى خفض تكاليف التمويل في الربع الأول من عام 2025 إلى 6.9 مليون درهم إماراتي (مقابل 8.6 مليون درهم إماراتي في الربع الأول من عام 2024).		
الإجراء الثالث تحسين الكفاءة التشغيلية	الخطة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات	90% من الإنجازات - أدى تركيز الإدارة على الكفاءة إلى تمكين الاتحاد العقارية من زيادة قيمتها الدفترية بنسبة 43% في عام 2024 إلى 0.747 درهم إماراتي للسهم الواحد (من 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 – اداكوم لادارة جمعيات الملاك ، و أبتاون مردف مول ، الاتحاد للتخزين المبرد، في إدارة واحدة تُدار تحت اسم EDACOM Asset Management (اداكوم لإدارة الأصول). - 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. -وصلت إيرادات المجموعة لعام 2023 إلى 508 مليون درهم (2022: 419.2 مليون درهم)، وبلغت أرباح تقييم العقارات 506 مليون درهم	استهداف انجاز 10٪ خلال عدة مراحل مقسمة على الثلاث سنوات القادمة	لا

		(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 إيرادات المجموعة خلال عام 2024 نحو 528.7 مليون درهم (508.0 مليون درهم من عام 2023) . وبلغت ارباح تقييم العقارات الأستثمارية بقدر 166.3 مليون درهم (2023: 505.9 مليون درهم) مما أدى الى إجمالي ربح قبل الضر ائب قدره 304.1 مليون درهم (2023: 837.6 مليون درهم)، وبلغ إجمالي الدخل الشامل قدر 395.8 مليون درهم (2023: 837.6 مليون درهم). - بلغ صافي الربح في عام 2024 نحو 276 مليون درهم إماراتي (838 مليون درهم إماراتي في نفس الفترة من عام 2023) - أعلنت شركة الاتحاد العقارية عن بداية قوية في السنة المالية 2025 مع زيادة بنسبة 18.2% في الإيرادات من المشاركات التعاقدية، لتصل إلى 163 مليون درهم إماراتي (138 مليون درهم إماراتي في الربع الأول من عام 2024).		
الإجراء الرابع التطور الطبيعي للشركات التابعة	الخطة الأصلية: من 2 إلى3 سنوات	تحقيق 80٪ - 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 20٪ خلال عدة مراحل مهدفة ومقسمة على الثلاث سنوات القادمة	لا

		- بلغت الإيرادات المتراكمة للمجموعة خلال عام 2024 نحو 529 مليون درهم (508 مليون درهم في نفس الفترة من عام 2023) بنمو 4% - خلال الربع الأول من عام 2025، ارتفع إجمالي الربح من الشركات التابعة إلى 42.8 مليون درهم إماراتي، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 25.3% (مقارنة بـ 34 مليون درهم إماراتي في الربع الأول من عام 2024)، مدفوعًا بالكفاءة التشغيلية المحسنة والطلب المستدام.		
الإجراء الخامس تنفيذ الخطة الإستراتيجية	خطة 10 سنوات	تم إنجاز 75% - 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 7 سنوات القادمة	لا

اسم المخول بالتوقيع:	عامر خانصاحب
المسمى الوظيفي:	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة
التوقيع والتاريخ:	8 مايو 2025
ختم الشركة:	الاتحاد العقارية ش م ع Union Properties P.J.S.C PO BOX 24649 DUBAI UAE B