الاتحاد العقارية وشركاتها التـــابعة

إعلان نتائج السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

الإتحاد العقارية

ملخص النتائج-

- **إيرادات السنة ٢٠٠٨ – ٣,٦٣٧ مليون درهم، نمو بنسبة ٢٤% عن إيرادات السنة ٢٠٠٧.**
- **الأرباح الصافية لسنة ٢٠٠٨ قبل مخصصات أنشطة المقاولات – ١,٢٦٣ مليون درهم، نمو بنسبة ٨٥% عن السنة ٢٠٠٧.**
- **الأرباح الصافية لسنة ٢٠٠٨ بعد مخصصات أنشطة المقاولات – ٧٦٣ مليون درهم، نمو بنسبة ١٢% عن السنة ٢٠٠٧.**
- **إجمالي الأصول – ١٩,٢ مليار درهم**
- **إجمالي حقوق المساهمين – ٦,٠ مليار درهم**

لقد بلغ صافي الأرباح في سنة ٢٠٠٨ **قبل** مخصصات أنشطة المقاولات مبلغ ١,٢٦٣ مليون درهم (نمو بنسبة ٨٥% عن العام ٢٠٠٧). وقد وصلت إيرادات العام ٢٠٠٨ إلى ٣,٦٣٧ مليون درهم بينما بلغت الأرباح الصافية **بعد** مخصصات أنشطة المقاولات ٧٦٣ مليون درهم (٠,٢٥ درهم العائد للسهم لعام ٢٠٠٨ مقارنة مع ٠,٢٢ درهم العائد للسهم في العام ٢٠٠٧). وتضمنت نتائج العام ٢٠٠٨ ما يلي:

- أرباح بيع عقارات استثمارية بلغت ١٥٤ مليون درهم تم بيعها تماشياً مع إستراتيجية الشركة لتحديث عقاراتها الاستثمارية وإعادة هيكلتها.
- أرباح تقييم عقارات استثمارية بلغت ٤٩٧ مليون درهم والتي تمثل أرباح ناتجة عن التقييم الذي يتم إجراؤه بشكل دوري كل ستة أشهر طبقاً للسياسة المتبعة في الشركة، وقد تضمنت هذه الأرباح مبلغ ٢٣٨ مليون درهم تمثل أرباح تقييم عقار تم بيعه بعد نهاية السنة المالية ٢٠٠٨ وتم اعتماد سعر بيعه كأساس للتقييم كما في نهاية السنة المالية ٢٠٠٨.
- أرباح تقييم بعض قطع الإراضي ضمن محفظة الشركة للعقارات الاستثمارية بلغت ٣٨٣ مليون درهم تم تقييمها حسب ما تقتضيه معايير المحاسبة الدولية بشأن الأراضي المحتفظ بها ضمن محفظة العقارات الاستثمارية.
- مخصصات بلغت ٥٠٠ مليون درهم لأنشطة المقاولات تحسباً لأية خسائر يمكن أن تنتج عن الأوضاع الحالية للأسواق.

السوق المالي
سوق دبـــي المالي
رمز السهم
DFM:UPP
Bloomberg:UPP:UH
Reuters:UPRO.DU

زيـــد الغول
مديرتنفيذي– المالية و الإدارية

محـــمد صنـــع الله
مدير رئيسي – المـــالية

صابرة صالح
مدير– العلاقات العـــامة

وقد بلغ نمو الإيرادات الموحدة حوالي ٢٤% مقـــارنة مع العام السابق. ونظراً لاستمرار الشركة باتباع مبدأ التحفظ في الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن بيع العقارات، فقد استمرت نشاطات المقاولات بتحقيق الجزء الأكبر من الإيرادات الموحدة مضيفة ما قيمته ٣,١٠٧ مليون درهم إلى إيرادات العام ٢٠٠٨ (نمو بنسبة ٣٨% مقارنة مع العام السابق) بينما ســـاهمت أنشطة المبيعات وإدارة العقارات بمبلغ ٣٥٤ مليـــون درهم (وهي أقل من العام السابق نتيجة لانخفاض مبيعات الأراضي). أما الشقق الفندقية والأنشطة التشغيلية الأخرى فقد ساهمت بالمبلغ المتبقي وقيمته ١٧٦ مليون درهـــم (نمو بنسبة ٢٩ % مقارنة مع العام السابق).

وقد استمر مجموع الأصول وحقوق المساهمين بالنمو ليبلغ مجموع الأصول ١٩,٢ مليار درهم وحقوق المساهمين ٦,٠ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، بنمو بلغ ٧٣% و ١٥% على التوالي مقارنة مع ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧. وقد شكّلت العقارات الاستثمارية والعقارات تحت التطوير ما نسبته ٧٩% من إجمالي الأصول حيث بلغت ١٥,١ مليار درهم في نهاية العام ٢٠٠٨ بنمو بلغ ١٢٢% عن العام ٢٠٠٧.

وقد شهد العام ٢٠٠٨ نمواً في هامش الربح من قطاع المقاولات، إلا أن مبيعات الأراضي المسجلة هذا العام كانت أقل من تلك المسجلة في العام ٢٠٠٧ (١٧٤ مليون درهم مقارنة ب ٣٤٧ مليون درهم). وقد أدى إنخفاض مبيعات الأراضي خلال العام ٢٠٠٨ إلى زيادة نسبة مساهمة قطاع المقاولات والأنشطة الأخرى ذات هامش الربح الأقل في إجمالي الإيرادات مقارنة بالعام ٢٠٠٧، الأمر الذي ساهم بانخفاض إجمالي هامش الربح للعام ٢٠٠٨ مقارنة بالعام السابق.

وفيما يلي ملخص بنسبة مساهمة القطاعات المختلفة في إيرادات العام ٢٠٠٨ مقارنة بالعام ٢٠٠٧:

الدخل حسب النشاط (%)	عام ٢٠٠٨	عام ٢٠٠٧
النشاط	نسبة المساهمة في الإيرادات	
مبيعات العقارات	%٥	%١٢
إدارة العقارات	%٥	%٧
المقاولات	%٨٥	%٧٧
أنشطة تشغيلية أخرى	%٥	%٤
المجموع	%١٠٠	%١٠٠

لقد استخدمت الشركة التسهيلات الائتمانية البالغة ٣,٧٥ مليار درهم، والتي تم الحصول عليها في عام ٢٠٠٧ بغرض تمويل مشاريع الشركة في كل من مركز دبي المالي العالمي وجزء من مشاريعها في "موتور سيتي" .

وقد بلغت القروض البنكية طويلة الأجل، بما في ذلك الجزء القصير الأجل المتعلق بها، في نهاية العام ٢٠٠٨ ما قيمته ٤,٦ مليار درهم ، مما نتج عنه اجمالي نسبة الديون الطويلة الأجل الموحدة الى الاصول ٢٤:٧٦.

أما إجمالى الديون البنكية الموحدة ــ والتي تتضمن قصيرة وطويلة الأجل وتلك المتعلقة بالشركات التابعة ــ فقد بلغت ٦,٤ مليار درهم في السنة ٢٠٠٨ مما نتج عنه اجمالي نسبة الديون الموحدة الى الاصول ٣٤:٦٦.

وللتعامل مع الوضع الحالي للأسواق وشح السيولة، فقد قامت الشركة:

- بإعادة طرح نظام التأجير بغرض التملك والذي سبق طرحه في العام ٢٠٠٣ عن طريق الشركة، وتنوي الشركة الاعتماد على أنشطتها الأساسية المتمثلة في تأجير وإدارة العقارت التي لم يتم بيعها وإضافة هذه العقارات إلى محفظتها الاستثمارية. إن هذه الاستراتيجية من شأنها تأمين التدفقات النقدية بشكل مستمر مما سيساعد الشركة على تمويل أنشطتها وسداد إلتزاماتها.
- بطرح خصم تعجيل سداد بواقع ١٠% من الدفعات المستحقة على تسليم الوحدات المباعة في جميع مشاريعها والذي حظي بقبول واسع وانتهى بنجاح.
- بالحصول على موافقة الجمعية العمومية غير العادية في اجتماعها المنعقد في ٢٢ يناير ٢٠٠٩ بإصدار سندات غير قابلة للتحويل إلى أسهم بقيمة لاتتجاوز ٢,٥ مليار درهم وتفويض مجلس إدارتها بتحديد شروط إصدار هذه السندات والتي سيتم إصدارها وفقاً لوضع الأسواق وبعد التأكد من أنها الخيار الأمثل للتمويل.
- بتوقيع اتفاقيات بعد نهاية عام ٢٠٠٨ تم بموجبها سداد ١,٤ مليار درهم من التزاماتها قصيرة الأجل القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

وقد استمرت الشركة باتباع مبدأ التحفظ في الإعتراف بالإيرادات وذلك تماشيا مع معايير التقارير المالية الدولية والتي تم تأكيدها بإصدار الإيضاح رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٨ والذي يتطلب الاعتراف بإيرادات بيع العقارات عند تسليم الوحدات التي تم بيعها وليس بالاعتماد على البيع أو مرحلة الإنشاء.

سجلت مبيعات العقارات نمواً ملحوظاً عبر كافة المشاريع على الرغم من التباطؤ الحاصل في الثلاثة أشهر الأخيرة لعام ٢٠٠٨. وسيتم تسليم العقارات المباعة في "موتور سيتي" و مركز دبي المالي العالمي حسب الجدول الموضوع إبتداءاً من عام ٢٠٠٩. كما استمرت جميع أقسام أعمال الشركة بتأدية أعمالها حسب ماتم التخطيط له.

وسيتقدم مجلس الإدارة باقتراح إلى الجمعية العمومية للموافقة على إصدار أسهم منحة بنسبة ١٠% من رأس مال الشركة المدفوع.

- انتهى -

الإتحاد العقارية

لمحة عامة عن الشركة

باشرت الاتحاد العقارية ش.م.ع، إحدى الشركات الرائدة في التطوير والاستثمار العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة، أعمالها عام ١٩٨٧ تحت اسم 'الاتحاد العقارية الخاصة المحدودة'، ثم ما لبثت أن نمت وتطورت لتصبح شركة مساهمة عامة محدودة خلال العام ١٩٩٣. حققت شركة الإتحاد العقارية مسيرة نجاح تزيد عن ٢٠ عاماً في مجال النمو والإبتكار والإندفاع والانتباه إلى التفاصيل، مما جعلها اليوم تزخر بسمعة مرموقة في دولة الإمارات العربية المتحدة من حيث الإلتزام بقيم المهنية والنزاهة المتمثلة في خدماتها المقدمة إلى المؤسسات العامة والشركات متعددة الجنسيات ومجتمع الأعمال والقطاع الخاص.

تشمل مجموعة خدمات شركة الاتحاد العقارية: خدمات الاستثمار والتطوير العقاري، إدارة المشاريع، التصميم الداخلي والتركيبات بأنواعها، إدارة العقارات، إدارة المرافق والتعهدات الميكانيكية والكهربائية والصحية المصممة خصيصاً لتفي باحتياجات محددة من خلال عدد من شركاتها التابعة التي تشتمل على دبي أوتودروم، سلسلة سباقات 'سبيدكار'، 'ألف ١- إكس'، إدارة، 'سيرفيو'، 'تيرمو'، 'جمامكو' و'إميكول'، وكذلك من خلال عددٍ من شركائها وهم على التوالي: 'ريغوس'، ماريوت للشقق الفندقية وفندق كورتيارد ماريوت.

تمكنت الاتحاد العقارية التي تملك أكثر من ٢٤ مشروعاً بقيمة تزيد عن ٢٥ مليار درهم، من تأسيس حقيبة غنية بمعالم هندسية فريدة تتنوع ما بين تجارية وسكنية وترفيهية، بدءاً بالأبراج الشاهقة إلى المجمعات متعددة الاستخدامات، فالفنادق ومجمعات 'ثيم باركز'، مثل مشروع 'ذي تاور'، 'غرين كوميونيتي'، 'أبتاون مردف'، 'نت كوميونيتي'، 'إندكس'، 'لايمستون هاوس' و'موتورسيتي'. انعكس نجاح شركة الاتحاد العقارية من خلال نموها المضطرد بفضل إلتزام وولاء قواها البشرية التي تزيد عن١٧,٠٠٠ موظف في مختلف الميادين والمجالات. وقد ارتكز هذا النجاح إلى ستة عناصر رئيسية تشكل أساس نهج عملها وهي: الجودة، الخدمة، الابتكار، الاهتمام، الثقة، والتنوع.



الاتحاد العقارية وشركاتها التـــابعة

إعلان نتائج السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

الميزانية العمومية الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

	٢٠٠٨	٢٠٠٧
	غير مدققة	غير مدققة
	ألف درهم	ألف درهم
الأصول المتداولة		
ذمم تجارية وأخرى، صافي	٢,٧٧٣,٠٦١	٢,٩٣٦,٣٦٤
أصول متداولة أخرى	٣١٧,٨٧٣	٣٣٨,٦٧٨
نقد في الصندوق والبنوك	٢٥٠,٧٩١	٨٨,٣٣٠
	٣,٣٤١,٧٢٥	٣,٣٦٣,٣٧٢
عقارات للتطوير	١١,٨٣١,٥٧٥	٣,٩٩٢,٩١١
عقارات استثمارية	٣,٢٧٨,٦٦٢	٢,٨١٤,٠٤٣
أصول أخرى	٧٦٨,٣٣١	٩٢٧,٩٨٨
	١٥,٨٧٨,٥٦٨	٧,٧٣٤,٩٤٢
مجموع الأصول	١٩,٢٢٠,٢٩٣	١١,٠٩٨,٣١٤
الالتزامات المتداولة		
ذمم دائنة وأخرى	٣,٦٦١,٢١٧	١,٣٠٤,٧٦٠
تسهيلات بنكية والجزء المتداول من القروض طويلة الأجل	٤,٣٣٢,٢٠٧	١,١٨٤,٩٢٥
دفعات مقدمة	٣٨٠,٥٢٢	٣٦٥,٠٢٥
إلتزامات متداولة أخرى	٥,٥٣٧	٥,٥٩٠
	٨,٣٧٩,٤٨٣	٢,٨٦٠,٣٠٠
ديون طويلة الأجل	٢,٠٧٨,٣٣٧	٢,١٩٣,٦٦٧
دفعات مقدمة على حساب مبيعات عقار	٢,٥٧٤,٣٦٤	٦٥٦,١٧٥
إلتزامات أخرى	٢٠٣,٧٨١	١٦٣,٣٦٠
	٤,٨٥٦,٤٨٢	٣,٠١٣,٢٠٢
مجموع الالتزامات	١٣,٢٣٥,٩٦٥	٥,٨٧٣,٥٠٢
حقوق المساهمين		
رأس المال المدفوع	٣,٠٦٠,٧٧٩	٢,٧٨٢,٥٢٦
أسهم خزينة	(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)
احتياطيات وفائض وأرباح مبقاه	٢,٩٢٨,٥٤٧	٢,٤٤٧,٢٨٤
مجموع حقوق المساهمين	٥,٩٨٤,٣٢٨	٥,٢٢٤,٨١٢
مجموع الالتزامات وحقوق المساهمين	١٩,٢٢٠,٢٩٣	١١,٠٩٨,٣١٤

الاتحاد العقارية وشركاتها التـــابعة

اعلان نتائج السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

الإتحاد العقارية

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨			السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧		
	المبيعات و إدارة العقارات ألف درهم غير مدققة	أنشطة تشغيلية أخرى ألف درهم غير مدققة	الإجمالي ألف درهم غير مدققة	المبيعات و إدارة العقارات ألف درهم غير مدققة	أنشطة تشغيلية أخرى ألف درهم غير مدققة	الإجمالي ألف درهم غير مدققة
الإيرادات	٣٥٤,٢٠٩	٣,٢٨٢,٧٩٧	٣,٦٣٧,٠٠٦	٥٣٩,٨٢٤	٢,٣٨٢,٠٣٤	٢,٩٢١,٨٥٨
تكاليف مباشرة	(١٠٩,٥٢٠)	(٣,١٠٤,٨٩٨)	(٣,٢١٤,٤١٨)	(١٧٧,٤٥٢)	(٢,٢٠٥,٥٢٠)	(٢,٣٨٢,٩٧٢)
إجمالي الأرباح	٢٤٤,٦٨٩	١٧٧,٨٩٩	٤٢٢,٥٨٨	٣٦٢,٣٧٢	١٧٦,٥١٤	٥٣٨,٨٨٦
مصروفات إدارية وعمومية			(١٦٥,٢٨٢)			(١٣٤,١٠٤)
إيرادات ومصروفات مالية (صافية)			(١٠٦,٥١٩)			(٧٤,٠٦٤)
ارباح بيع عقارات إستثمارية			١٥٣,٩٣٠			–
أرباح تقييم عقارات استثمارية			٤٩٦,٦٠٩			٢٢٥,٣٨٨
أرباح تقييم أراضي محتفظ بها ضمن العقارات الاستثمارية			٣٨٣,٥٠٥			٨٢,١٣٣
إيرادات أخرى			٢٠,١٥٤			٧,٩٦٥
حصة في أرباح ائتلافات مشتركة			٥٨,١١٥			٣٨٢٢٧
صافي أرباح السنة – قبل مخصصات أنشطة المقاولات			١,٢٦٣,١٠٠			٦٨٤,٤٣١
مخصصات أنشطة المقاولات			(٥٠٠,٠٠٠)			–
صافي أرباح السنة – بعد مخصصات أنشطة المقاولات			٧٦٣,١٠٠			٦٨٤,٤٣١
ربح السهم (درهم)			٠,٢٥			*٠,٢٢

* أعيد احتسابه للأخذ بعين الاعتبار الأسهم المجانية الممنوحة في عام ٢٠٠٨