



الاتحاد العقارية
Union Properties

التحليل التفصيلي للخسائر المتر اكمة

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 المتر اكمة نسبة (20%) فاكتر من رأسمالها المدفوع، ويتعين على الشركات المدرجة في السوق التقيد بأحكام القرار بمجرد وصول خسائرها المتر اكمة إلى (50%) فاكتر من رأسمالها المدفوع.

التاريخ:	30 يوليو 2025
اسم الشركة المدرجة:	الاتحاد العقارية ش.م.ع
تحديد فترة البيانات المالية:	بيانات الربع الأول 2025-31 مارس 2025
مقدار الخسائر المتر اكمة:	1,863,753 درهم
نسبة الخسائر المتر اكمة إلى رأس المال المدفوع (%):	43.2 %
الخسائر هي بشكل رئيسي ناتجة عن المخصصات التالية:	
-	خسارة في القيمة العادية بقيمة 2,076 مليون درهم تتعلق باستثمارات عقارية مسجلة في السنة المالية 2017.
-	بلغت خسارة القيمة العادية 1,109 مليون درهم إماراتي والمتعلقة بالاستثمارات العقارية المسجلة في السنة المالية 2021.
-	خسارة من استبعاد شركة زبيبة 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 إلى خسائر بلغت 62 مليون درهم لعام 2020 و 45.5 مليون درهم في عام 2021.
-	مخصصات بقيمة 90.5 مليون درهم مقابل دفعات مقدمة لتأويلين في عام 2021
-	خلال السنة المالية 2022، قدمت الشركة خطة تعافي إلى هيئة الأوراق المالية والسلع والسوق مع الإجراءات المخطط لها للتعامل مع الخسائر المتر اكمة.
-	تركز خطة العمل طويلة المدى التي تم الكشف عنها سابقاً على إغلاق المشاريع القائمة وركز الجهود التشغيلية والتجارية على أنشطة الأعمال الأساسية من أجل الفوز بمشاريع جديدة وتطوير بنك الأراضي الحالي.
-	تطوير الجهود المستمرة للاستعواذ على المزيد من المشاريع في دولة الإمارات 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)
ملخص الإجراءات التي اتخذتها أو التي ستأخذها الشركة لمعالجة الخسائر المتر اكمة:	

تم الإفصاح عن الخطة الأصلية لمعالجة الخسائر المترتبة عن الخطة المعتمدة تم اعتماد خطة معالجة الخسائر المترتبة عن اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ: 17 أبريل 2023	تم الإفصاح عن الخطة الأصلية لمعالجة الخسائر المترتبة عن الخطة المعتمدة تم اعتماد خطة معالجة الخسائر المترتبة عن اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ: 17 أبريل 2023
---	---

تفاصيل الإجراءات التي سيتم اتخاذها لمعالجة الخسائر المترتبة عن الخطة المعتمدة				
الإجراءات	الإطار الزمني لتنفيذ الإجراءات وفق الخطة المعتمدة	الخطوة الأصلية: من 3 إلى 5 سنوات:	الإجراءات الأولى	أسباب عدم تنفيذ أو التأخير في التنفيذ
أية تعديلات أو تغييرات طرأت على الإجراءات	ما تم تنفيذه من الإجراءات ونسبة التنفيذ	تم إنجاز 100% عادت شركة الاتحاد العقارية إلى الربحية في عام 2022 حيث تواصل تنفيذ استراتيجيتها الخاصة بالتحول بنجاح ، حيث سجلت الشركة أرباحاً صافية قدرها 30 مليون درهم إماراتي مقارنة بخسارة صافية قدرها 966.8 مليون درهم إماراتي في العام السابق.	الإجراء المقترح مضي قدماً خلال الجدول الزمني المتوقعة	لا

		- بلغت إيرادات المجموعة لعام 2024 بقدر 528.7 مليون درهم (2023: 508.0 مليون درهم)، ونتج عنه إجمالي ربح قبل الضرائب 304.1 مليون درهم (2023: 837.6 مليون درهم) وإجمالي الدخل الشامل بمقدار 395.8 مليون درهم (2023: 837.6 مليون درهم). - في النصف الأول من عام 2025 وصلت الشركة إلى 14.6 مليون درهم إماراتي ربح صافي وحافظت على ربحيتها باستمرار منذ السنة المالية 2022		
لا	تم الانتهاء من تنفيذ الخطة بنجاح قبل عام واحد من التوقعات.	تم انجاز 100% - تم إنجاز 60٪ بنجاح خلال السنة المالية 2022 (إعادة هيكلة ديون بقيمة 595 مليون درهم إماراتي) مما يمثل إنجازاً رئيسياً 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 إعادة هيكلة الديون التي بدأت بنجاح خلال السنة المالية 2022 – 2023 وأعيد التفاوض في 2024 مع مؤسسات مالية رئيسية التي وضعت الاتحاد العقارية استراتيجيا علي أساس متين لكي تقدم قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمساهميها. - من خلال إدارة الديون بكفاءة، سددت الاتحاد العقارية 723.2 مليون درهم من الدين البنكي مما يقلل بشكل كبير من إجمالي الديون من 1207.8 مليون درهم في سنة 2023 إلى 575.0 مليون درهم في سنة 2024. - هذا النهج الاستراتيجي لم يحسن فقط الربحية فحسب بل عزز أيضا توليد التدفق النقدي بشكل فعال من خلال تقليل تكاليف التمويل	الخطة الاصلية: من 2 إلى 3 سنوات	الإجراء الثاني إعادة هيكلة الديون

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 السيولة والاستدامة طويلة الأجل، نجحت شركة الاتحاد العقارية في النصف الأول من عام 2025 في خفض ديونها المصرفية بمقدار 208 مليون درهم إماراتي، مما أدى إلى خفض تكاليف التمويل وفقاً لذلك.			
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 اعتباراً من 31 ديسمبر 2022). - أحرزت شركة الاتحاد العقارية تقدماً كبيراً في إستراتيجيتها الخاصة بالكفاءة، بما في ذلك دمج ثلاث من وحدات أعمالها الحالية – اداكوم لإدارة جمعيات الملاك، و أبتاون مرفد 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 (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 أرباح تقييم العقارات الاستثمارية بقدر 166,3 مليون درهم (2023: 505,9 مليون درهم) مما			
الخطوة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات				
الإجراء الثالث تحسين الكفاءة التشغيلية				

		أدى إلى إجمالي ربح قبل الضرائب 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 19% في الإيرادات من المشاركات التعاقدية، لتصل إلى 317 مليون درهم إماراتي (266 مليون درهم إماراتي في النصف الأول من عام 2024). ارتفع الربح الإجمالي من الشركات التابعة إلى 75.7 مليون درهم إماراتي ممثلاً بنسبة 44% زيادة (مقارنة 53 مليون درهم إماراتي في النصف الأول لعام 2024) مدفوعاً بالكفاءة التشغيلية المحسنة والطلب المستدام.		
لا	استهداف انجاز 20/ مقسمة على الثلاث سنوات القادمة	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 بـتخمس إيجابي قوي في قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. - في عام 2023، أظهرت الشركات التابعة للمجموعة أيضاً أداءً متقنياً، حيث ساهمت في تحقيق صافي أرباح بقيمة 838 مليون درهم في عام 2023، وهو ما يمثل نمواً سنوياً بنسبة 60% في الأرباح التشغيلية ونمواً بنسبة 2694% في صافي الأرباح. - كما حققت الشركات التابعة للشركة أداءً مبرراً، مما أدى إلى ارتفاع إيراداتها من العقود المبرمة مع العملاء إلى 508 مليون درهم إماراتي، مقارنة بـ 419 مليون درهم إماراتي في عام 2022. - بلغت الإيرادات المترجمة للمجموعة خلال عام 2024 نحو 529 مليون درهم (508 مليون درهم في نفس الفترة من عام 2023) بنمو 4%	الخطة الأصلية: من 2 إلى 3 سنوات	الإجراء المراجع التطور الطبيعي للشركات التابعة

		- خلال النصف الأول من عام 2025، ارتفع إجمالي الربح من الشركات التابعة إلى 75.7 مليون درهم إماراتي، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 44% (مقارنة بـ 53 مليون درهم إماراتي في النصف الأول من عام 2024)، مدفوعًا بالكفاءة التشغيلية المحسنة والطلب المستدام.		
لا	استمرار التنفيذ لمدة 7 سنوات القادمة	تم إنجاز 76% - أعدت إدارة المجموعة خطة استراتيجية قصيرة ومتوسطة معززة بدرجة طويلة المدى لمدة ست سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة وهناك احتمال كبير بأن يكون لدى المجموعة الموارد الكافية لمرافعة عملها في المستقبل المنظور.	خطة 10 سنوات	الإجراء الخامس تنفيذ الخطة الاستراتيجية

عاصر خانصاحب		اسم المخول بالتوقيع:
الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة		المسمى الوظيفي:
30 يوليو 2025		التوقيع والتاريخ:
		ختم الشركة:

