



الاتحاد العقارية
Union Properties

محضر اجتماع الجمعية العمومية السنوي

الواحد والعشرون

المنعقد في 10 أبريل 2014



**Minutes of 21st Annual
General Meeting**

The 21st Annual General Meeting of Union Properties – Public Joint Stock Company held on Thursday, 10th April 2014 at 5:00 P.M. in Dubai Chamber of Commerce and Industry.

Shareholders holding 40,74% of the company's share capital were present in person or represented by proxy (as shown on the attached quorum sheet)

The Board of Directors attended the meeting

Mr. Khalid Bin Kalban
Chairman

Mr. Saeed Mohammed Al Sharid
Vice Chairman

Mr. Abdul Aziz Serkal
Director

H.E. Hamad Buamim
Director

Mr. Ali Al Fardan
Director

Mr. Saeed Bin Draï
Director

Mr. Saeed A. Yousuf
Director

In attendance

Mr. Ahmad Al Marri
General Manager

Mr. Murtaza Chevel
Chief Financial Officer

Mr. Mohammad Sunalla
Director Finance

Mr. Fawzi Abu Ras
KPMG

**محضر اجتماع الجمعية العمومية
السنوي الواحد والعشرون**

اجتماع الجمعية العمومية السنوي الواحد والعشرون لشركة الاتحاد العقارية – شركة مساهمة عامة . المنعقد في تمام الساعة 5:00 من مساء يوم الخميس الموافق 10 أبريل 2014 بغرفة تجارة وصناعة دبي

حضر الاجتماع مساهمون يمثلون 40,74% من رأسمال الشركة وقد حضروا بأنفسهم أو عن طريق ممثليهم أو وكلائهم (حسب ما ورد في ورقة النصاب المرفقة).

حضر الاجتماع السادة اعضاء مجلس الإدارة

السيد/ خالد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة

السيد/سعيد محمد الشاريد
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ عبد العزيز يعقوب السركال
عضو مجلس الإدارة

السيد/ حمد بو عميم
عضو مجلس الإدارة

السيد/ علي فردان علي الفردان
عضو مجلس الإدارة

السيد/سعيد بن دري
عضو مجلس الإدارة

سعيد يوسف
عضو مجلس الإدارة

كما حضر الاجتماع:

السيد/ احمد العمري
المدير العام لشركة الاتحاد العقارية

السيد/ مرتضى شيفيل
مدير تنفيذي للشؤون المالية

السيد/ محمد صنع الله
مدير مالي

السيد / فوزي أبو راس
كي. بي. أم جي



الاتحاد العقارية Union Properties

Mr. Saeed Saif Al Saboosi
Representing Securities & Commodities Authority

السيد / سعيد سيف السبوسي
ممثل هيئة الأوراق المالية والسلع

Mr. Khalid Kalban, Chairman of the Board of Directors, presided the meeting announcing that The second meeting shall be valid in all cases and the General Meeting resolutions shall be taken by absolute majority of votes represented in the meeting in compliance with the law provisions. He welcomed the shareholders, the Auditors M/s KPMG and representatives of Securities and Commodities Authority.

تفضل السيد/ خالد كلبان رئيس مجلس الإدارة ، بترؤس الاجتماع معلنا أن هذا الاجتماع الثاني للجمعية العمومية يعتبر صحيحا في جميع الأحوال و أن قرارات الجمعية العمومية ستصدر بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع تماشيا مع أحكام القانون. رحب بالحضور من المساهمين والمدققين الخارجيين السادة/ كي بي ام جي وبممثلي هيئة الأوراق المالية والسلع.

The Chairman confirmed that both the Notice and Agenda of the meeting had been forwarded to the shareholders, Securities and Commodities Authority, Department of Economic Development of Dubai, and Dubai Financial Market. He added that the notice and agenda were also published in the newspapers as per the provisions of the commercial companies' law and the articles of association of the company. Thus, the Chairman declared with the consent of the present that the notice and the Agenda are adopted.

أكد الرئيس على إرسال الدعوة وجدول أعمال الاجتماع إلى السادة المساهمين، وإلى هيئة الأوراق المالية والسلع وإلى دائرة التنمية الاقتصادية بصفتها السلطة المختصة بإمارة دبي، وإلى سوق دبي المالي. وكذلك تم نشر الدعوة في الصحف اليومية حسب متطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة. ثم أعلن الرئيس وبموافقة السادة الحضور بأن الدعوة للاجتماع قد تمت قراءتها حسب الأصول وأنه قد أجاز جدول الأعمال.

The Chairman appointed Mrs. Bouchra Oudrhiri as Secretary of the meeting in compliance with the legal requirement.

وأفاد الرئيس بأنه لاستيفاء المتطلبات القانونية فقد تم تعيين السيدة بشرى مهدي ودغيري مقرر للاجتماع.

• Chairman Statement

The Chairman read out his statement expressing his thanks to shareholders and UAE banks for their constant support to Union Properties.

• كلمة رئيس مجلس الإدارة

قام الرئيس بقراءة كلمته معربا عن شكره للمساهمين والبنوك العاملة بدولة الإمارات العربية المتحدة لدعمهم ومساندتهم المستمرة لشركة الاتحاد العقارية.

He informed the shareholders that the year 2013 has been a phenomenal year for all sectors across range of industries in the UAE.

و أطلع السادة المساهمين و الحضور على أن سنة 2013 شكلت عاما إستثنائيا بالنسبة لجميع القطاعات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

The Chairman stated that with the assistance of the Board and Management, and support from Union Properties suppliers, financiers and advisors, the company has been able to settle the vast majority of its bank debt, resolve outstanding legal and arbitration matters, and successfully rescheduled its remaining debts - saving the Company and its shareholders several millions of Dirhams.

كما أفاد الرئيس بأنه بمساعدة مجلس الإدارة الحالية وإدارة الاتحاد العقارية ودعم مورديها وخبرائها الماليين ومستشاريها، تمكنت شركة الاتحاد العقارية من تسوية الغالبية العظمى من مديونيتها للبنوك، و حل القضايا القانونية ومواضيع التحكيم العالقة، كما تمكنت بنجاح من إعادة جدولة الديون المتبقية، الشيء الذي وفر للشركة وللمساهمين الملايين من الدراهم.



The Chairman pointed out that the Company is re-assessing the master plan of the entire Motor City, working closely with Dubai Municipality and Dubai land LLC, to ensure the most optimum mix of residential, commercial, retail and leisure properties are developed going forward.

The Chairman stated that the company owns approximately around 12 Million square feet of land most of which located in Motor City Area.

The Chairman further added that Union Properties has broken ground in Motor City on a 40,000 square foot upscale retail project, namely, The Ribbon, which will host a mix of Food & Beverage and boutique retail outlets to cater to the residents and visitors from both Motor City and the surrounding developments.

The Chairman highlighted that Union Properties is working to develop two extensions to the currently popular Green Community by adding close to 250 residential units, both villas and high end apartments. Through the joint venture with National Bonds, through its subsidiary National Properties.

The Chairman explained that the company is currently finalizing plans for 5 high rise residential towers, strategically located at entrance of Motor City, at the junction of Mohammad Bin Zayed Road, and Al Qudra Road.

The Chairman informed the shareholders also that the company will make expansion at Uptown Midriff market which will add 130,000 square feet, whereas the company will cover the open areas into commercial shops to be rented soon after finishing the same.

The Chairman added that additional projects are currently being evaluated by the Company to further add value to Motor City and consequently to the Company's Shareholders.

The Chairman explained that Union Properties has continued its profitability into 2013, with a very

كما أشار الرئيس إلى أن شركة الإتحاد العقارية قد قامت بإعادة تقييم المخطط الرئيسي لكل منطقة موتور سيتي، والعمل بشكل مباشر مع بلدية دبي و "دبي لاند ذ م م"، للتأكد بان التطوير جاري للحصول على التنوع الأمثل في العقارات السكنية و التجارية و التجزئة والترفيه.

و أشار الرئيس إلى أن الشركة لديها ما يقارب 12 مليون قدم مربع من الاراضي قابلة للبناء أغلبها كائنة في منطقة موتور سيتي.

و أضاف الرئيس بأن شركة الإتحاد العقارية قامت أيضا بتدشين مشروع تجزئة عالي القيمة على مساحة 40,000 قدم مربع في موتور سيتي تحديداً "الرييون"، والذي سوف يضم مناقذ بيع الطعام والمرطبات ومحلات التجزئة، وذلك لخدمة السكان والزوار في كل من موتور سيتي ومناطق التطوير المحيطة.

و أشار الرئيس إلى أن شركة الإتحاد العقارية تعمل على تطوير توسعة جديدة لمنطقة الغرين كومينتي الحالية، وذلك بإضافة ما يقارب 250 وحدة سكنية، فلل وشقق فاخرة، عبر المشروع المشترك مع شركة الصكوك الوطنية، من خلال الشركة التابعة لها الشركة الوطنية للعقارات.

كما أوضح الرئيس بأن الشركة قد أنهت حالياً مخططات خمسة أبراج سكنية عالية في موقع إستراتيجي عند مدخل موتور سيتي، وعلى تقاطع شارع محمد بن زايد، وشارع القدرة.

أطلع الرئيس المساهمين على أن الشركة ستقوم بتوسيع في سوق أبتاون مردف مما سيضيف 130,000 قدم مربع، حيث ستقوم الشركة بتغطية المساحات المفتوحة و تحويلها إلى محلات تجارية يتم تأجيرها فوراً عند الإنتهاء.

و أضاف أيضا الرئيس أنه يتم حالياً تقييم مشاريع إضافية من قبل شركة الإتحاد العقارية لإضافة قيمة لمنطقة موتور سيتي وبالتالي لمساهمي الشركة.

كما أوضح الرئيس أن شركة الإتحاد العقارية قد استمرت في جني الأرباح خلال سنة 2013، بربح قوى للسنة بلغ 1.6 مليار درهم إماراتي، أي أكثر بثماني مرات من أرباح سنة



impressive Profit for the year of AED1.6 Billion - over 8 times the 2012 Profit of AED176 Million.

2012 والتي بلغت 176 مليون درهم إماراتي.

The Chairman pointed that the total loans reduced from AED3.6 Billion in 2012 to AED 1.6 Billion in 2013, a reduction of 57%. Consequently, Finance Expenses also reduced by 45% from AED161 Million in 2012 to AED89 Million in 2013.

و أشار الرئيس إلى أنه تم خفض المديونية من 3.6 مليار درهم إماراتي في سنة 2012 إلى 1.6 مليار درهم في سنة 2013، بنسبة تخفيض تصل إلى 57%. ونتيجة لذلك تم خفض المصروفات المالية بنسبة 45% من 161 مليون درهم إماراتي في سنة 2012 إلى 89 مليون درهم إماراتي في سنة 2013.

The Chairman concluded his statement by thanking the shareholders, board members, and the management for their contribution and loyalty to the company.

واختتم الرئيس كلمته معرباً عن شكره للسادة المساهمين ، وأعضاء المجلس وإدارة الشركة لجهودهم ومساهماتهم وولائهم للشركة.

A shareholder asked the Chairman about his expectations regarding the year 2014 profits, whether it will be operating or assets profits.

سأل أحد مساهمي الشركة الرئيس حول توقعاته بخصوص أرباح سنة 2014 ، هل ستكون أرباح تشغيلية أو من الأصول.

The Chairman responded that he expects the company to realize more operating profits in the year 2014 compared to the year 2013. Further, the Chairman clarified that in the year 2013 the company made profits from the re- evaluation, as when crisis took place assets prices came down. However, currently the assets prices have increased and the company regained many of fair values. The Chairman mentioned that the company will get additional amounts in the second quarter of 2014 from re-evaluation of plots owned by the company and in case the recovery continues more amounts will be gained this year.

أفاد الرئيس أنه يتوقع أن تحقق الشركة أرباح تشغيلية أكبر في سنة 2014 مقارنة مع سنة 2013 و أوضح أنه في سنة 2013 تحصلت الشركة على أرباح من إعادة التقييم، لأنه عندما وقعت الأزمة ، أصبحت أسعار الأصول منخفضة. أما حالياً فإن قيمة الأصول قد زادت و استردت الشركة الكثير من القيم العادلة. كما أوضح الرئيس بأن الشركة سوف تحصل أيضاً على أرباح إضافية في الربع الثاني من سنة 2014 من جراء إعادة تقييم الأراضي التي تملكها الشركة وأنه في حال استمر الزخم فهناك مبالغ كثيرة سوف يتم جنيها هذه السنة.

The Chairman added that the company owns assets amounting to more than AED7Billion and 12 Million buildable square feet.

وأضاف الرئيس بأن الشركة تمتلك أصول تقدر بأكثر من 7 مليار درهم إماراتي و 12 مليون قدم مربع قابلة للبناء.

The shareholder made a remark about the company's 2013 annual report, specifically the Board of Director's Report as it did not include any new information, nor any of the company's achievements compared with the Chairman's report.

كما أبدى المساهم ملاحظته أيضاً حول التقرير السنوي للشركة عن سنة 2013 ، حيث أفاد بأن تقرير مجلس الإدارة لا يتضمن أي معلومة جديدة و لا يعرض بشكل تفصيلي ما حققته الشركة من إنجازات و ذلك بخلاف التقرير الذي تلاه الرئيس.

The Chairman clarified that most of the companies are following the same approach with regards to information outlined in the Board of Director's Report, and any shareholder wishing to get copy of the Chairman's report may contact the company's

أوضح الرئيس بأن أغلب الشركات تحذو نفس الحذو بخصوص المعلومات الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة ، و أن أي مساهم يرغب في الحصول على نسخة من تقرير رئيس مجلس الإدارة يمكنه ذلك من خلال التواصل مع سكرتيرة مجلس الإدارة في هذا

board secretary in this respect .

A shareholder asked about the joint venture with National Bonds Company and if any agreement was signed in this regard.

The Chairman explained that as per the signed contract with National Bond Company, Union Properties shall have the right to manage the project and market the same against specified percentage. The Chairman added that National Bond Company has requested Union Properties to provide them with concept about project management which is their inherent right. The Chairman pointed that Union Properties has showed flexibility regarding commitments of National Bond to abiding by around 80% of the project specification. The Chairman stressed that once the drawings of the project are completed by the consultant appointed by the National Bond, and subject to the approval of Union Properties, the drawings would be submitted to Dubai Municipality for approval.

Thereafter, the Chairman read out the Agenda that included nine items.

Thereafter, the Chairman proceeded to the First Item on the Agenda.

1) Board of Directors' Report

Director's Report

Mr. Saeed Alsharid read out the director's report.

The Chairman requested the shareholder if they have any queries on Director's Report and pointed that the report is reflecting the financial activities, profits and company loss.

A shareholders asked three questions divided into three sections as follows :

- 1- The shareholder queried about the company's intention to change revenue mix to ensure risk reduction during the next seven years, and target the hospitality sector, particularly

الخصوص.

كما استفسر أحد المساهمين عن التعاون المشترك مع شركة الصكوك الوطنية و ما إذا تم التوقيع على أي اتفاقية في هذا الخصوص.

أوضح الرئيس، أنه بحسب العقد الموقع مع الصكوك الوطنية فإن شركة الإتحاد لها الحق في إدارة المشروع وتسويقه مقابل نسبة معينة. و أضاف الرئيس أن شركة الصكوك الوطنية طلبت من شركة الإتحاد و هذا حق اصيل لها تقديم تصور عن إدارة المشروع , الأمر الذي قامت به الشركة. و أشار الرئيس إلى أن شركة الإتحاد العقارية أبدت مرونة بخصوص التزام شركة الصكوك الوطنية بما يقارب 80% من مواصفات المشروع . و أكد الرئيس أنه حالما يتم الانتهاء من إعداد الرسوم الخاصة بالمشروع من قبل الإستشاري المعين من قبل شركة الصكوك الوطنية، و موافقة شركة الإتحاد العقارية على التصميم، سيقدم للبلدية لاعتماد الموافقة.

ثم تفضل الرئيس باستعراض جدول الأعمال الذي تضمن تسعة بنود.

انتقل الرئيس إلى البند الأول بجدول الأعمال :

(1) تقرير مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

قام السيد/ سعيد الشارد بقراءة تقرير مجلس الإدارة .

سأل الرئيس عن وجود أي استفسارات من قبل المساهمين بخصوص تقرير مجلس الإدارة و أشار بأن التقرير يعكس الأنشطة المالية و الأرباح و الخسائر في الشركة.

قام أحد مساهمي الشركة بطرح أسئلة قسمها إلى ثلاثة محاور على النحو التالي:

- 1- استفسر المساهم عن مدى وجود أي نية للشركة لتعديل تشكيل هيكلية الإيرادات لضمان تخفيض المخاطر على مدى السبع سنوات القادمة، و التوجه نحو القطاع الفندقي

since the margin in the hospitality sector are approximately 23%, which is considered the biggest revenue generating sub-sector within real estate sector.

- 2- The shareholder also queried about the company's financial statements for the year 2013, as it reflect that 84% of the company's revenues are split between properties revenues, sales, contracting and operational activities, and 45% of the total revenue from re-evaluation which had an impact on earning per share. The shareholder queried how sustainable this will be in 2014.
- 3- The shareholder also made a remark about page 24 of 2013 annual report concerning the evaluation at AED2 Billion, as only company performed the evaluation while such substantial amount would have required the appointment of more than one evaluation Company, and found strange that the company's auditors did not raise any objection to this matter.
- 4- The shareholder also sought clarifications regarding the arbitration case referred to in the company's 2013 annual report.

The Chairman requested the shareholders to raise all their queries, and then he will answer in detailed and comprehensive way.

Thus, a shareholder queried about the following matters :

- 1- The rightness of company's decision to cede its assets amounting to AED18 Billion during the crisis.
- 2- The shareholder queried whether the capacity of Emirates National Bank of Dubai as shareholder acquiring 47% of the company shares has influenced the company's decision in making most of the settlement with the bank.
- 3- The shareholder also queried about the provision of AED 841Million in the company's accounts.

خصوصاً أن معدل العائد في المجال الفندقي هو تقريبا 23% و هو يعتبر أكبر عائد بين بقية القطاعات الجزئية المنتمية للقطاع العقاري.

2- استفسر المساهم بخصوص الكشوفات المالية للشركة عن سنة 2013، حيث يتضح أن 84 % من إيرادات الشركة مقسمة على إيرادات عقارات و مبيعات و مقاولات و أنشطة تشغيلية و 45% من إجمالي الإيرادات من إعادة التقييم، مما انعكس على العائد على السهم الواحد - وتساءل عن الجزء القابل للإستدامة في سنة 2014.

3- كما أبدى المساهم أيضا ملاحظته بخصوص ما ورد في الصفحة 24 من التقرير السنوي لسنة 2013 بخصوص التقييم بمبلغ 2 مليار درهم إماراتي، حيث أن شركة واحدة قامت بالتقييم في حين ان مبلغ بهذا الحجم كان يتعين معه تعيين أكثر من شركة تقييم، و استغرب من أن مدققي الشركة لم يعترضوا على هذا الأمر.

4- طلب المساهم كذلك إيضاحات بخصوص قضية التحكيم المشار إليها في التقرير السنوي للشركة عن سنة 2013

طلب الرئيس من المساهمين التفضل بطرح كافة استفساراتهم ليجيب بعد ذلك بشكل تفصيلي وشامل.

و عليه تفضل أحد المساهمين بالإستفسار عن المسائل التالية:

- 1- مدى صواب قرار الشركة عندما تخلت عن أصولها البالغة 18 مليار درهم إماراتي أثناء الأزمة.
- 2- استفسر المساهم إن كان وجود بنك الإمارات دبي الوطني بصفته مساهما يحوز على 47% من أسهم الشركة قد أثر على قرار الشركة إجراء معظم التسويات مع البنك.
- 3- طلب المساهم أيضا إيضاحات حول مخصص 841 مليون درهم إماراتي في حسابات الشركة.



In response to the above cited queries, the Chairman stated concerning the settlements with Emirates National Bank of Dubai in the 2010, that the bank was the only entity bank which supported the company during its financial crisis, as the bank has merged all the company's debts with more than 19 banks in one loan, and provided bank guarantee in case the company defaulted in its liabilities. The Chairman further explained that the bank provided additional funds to finalize projects and handover the same to the investors in the specified date, and all these information's are detailed in the company's 2013 annual report.

The Chairman clarified that the company went through difficult financial crises, which lead the company to be party to a legal cases and resulted in the freezing of its bank accounts. Thus, the only option left at the time was the re- evaluation of the company's assets as per market price by two evaluators to lift the attachments, and push the settlements matter.

With regard to the arbitration matter, the Chairman informed that the company was party to a legal cases since 2005, Among which was one arbitration case Britain worth USD100 Million. However, the company managed to settle the matter and paid USD10 Million only. And currently the company is not party in any arbitration case due to the settlements made with other parties.

The Chairman mentioned also that the company had legal obligations in terms of outstanding payments to contractors in the amount of AED1Billion, and all the claims were settled.

The Chairman clarified that the company was compelled to monetize its assets for repayment of its debts both to contractors and banks. The Chairman stressed that if such cases were not settled, Union Properties may not have survived to this day, as the current Board of Directors concluded settlements amounting to AED1.4 Billion which contributed in reducing the company's debt, and enhancing the

و ردا على الاستفسارات الواردة أعلاه، أفاد الرئيس بأنه بخصوص موضوع التسويات مع البنك في سنة 2010، فإن بنك دبي الإمارات الوطني كان البنك الوحيد الذي ساند الشركة أثناء أزمتها المالية، حيث قام بدمج كافة ديون الشركة مع أكثر من 19 بنكاً في قرض واحد، و قدم ضماناً بنكياً في حال تعثر الشركة في الوفاء بالتزاماتها. كما أطلع الرئيس المساهمين أن البنك قدم أموالاً إضافية لإنهاء المشاريع و تسليمها للمستثمرين في الوقت المحدد و أن كل هذه المعلومات مذكورة بشكل تفصيلي في التقرير السنوي للشركة.

كما أوضح الرئيس بأن الشركة قد مرت بأزمة كبيرة، مما جعلها تكون طرفاً في منازعات قضائية أسفرت عن تجميد حساباتها لدى البنوك و كان الحل الوحيد آنذاك هو إعادة تقييم أصولها حسب أسعار السوق من قبل اثنين مقيمين و ذلك من أجل فك الحجوزات و دفع موضوع التسويات.

أما بخصوص موضوع التحكيم، فأفاد الرئيس بأن الشركة كانت طرفاً في قضايا منذ سنة 2005، و منها قضية تحكيم في بريطانيا بمبلغ يقارب 100 مليون دولار، إلا أن الشركة استطاعت تسوية المسألة و دفع 10 مليون دولار فقط. و حالياً الشركة ليست طرفاً في أي قضية تحكيمية بفضل التسويات التي أجرتها مع الأطراف الأخرى.

كما أشار الرئيس إلى أن الشركة كانت لديها قضايا إستحقاقات لمقاولين تبلغ مليار درهم إماراتي، و تمت تسويتها جميعاً.

و أوضح الرئيس أن الشركة كانت مضطرة لتسييل أصولها من أجل سداد مديونيتها سواء قبل المقاولين أو البنوك. و شدد الرئيس على أنه لو لم تتم تسوية القضايا بهذه الطريقة لما ظلت شركة الاتحاد العقارية قائمة إلى يومنا هذا، حيث أن مجلس الإدارة الحالي توصل إلى تسويات في حدود مبلغ 1.4 مليار درهم إماراتي مما ساهم في خفض مديونية الشركة بشكل كبير، و جعل الشركة تتمتع بوضع مالي جيد.



financial status of the company.

As for the evaluation matter , the Chairman explained that it is well known in the market that he is a conservative person, as the company has drawn up strategy for the next five years regarding sale of lands (square feet), and the company obtained a referential price from Dubai Land LLC and resorted also to an external evaluator who evaluated by more than AED300 per square feet. The Chairman also informed the shareholders that there will be re-evaluation by the end of the second quarter of 2014. The Chairman expected increase in the asset evaluation by AED50 per square feet compared to 2013 evaluation. The Chairman further added that the auditors would inquire about the re-evaluation issue to record higher evaluations for the year 2014.

As for the hospitality revenues, the Chairman stated that the company shall have the right to establish six hotels, agreements of which were signed but postponed until the finalization of the current underway projects. The Chairman added that the company's current focus is the retail sector, as the company has two projects one is underway and the other at the stage of design. The Chairman stated that the company is working on Auto Mall project, a commercial center and it was agreed with a pilot bodies to develop the same as a retail project, granting the company 450,000 square feet being gross floor area.

The Chairman mentioned that after the announcement made that the Emirate of Dubai won the world expo 2020, the company decided to implement these projects during the period of three years instead of five years as earlier planned. Among these projects is "the Link". The Chairman stressed that the company is trying to take advantage of the positive movement of the market and to possess assets to be strong in the market.

With respect to the provision for AED 841 million, the Chairman explained that that there is currently a dispute between Thermo Company subsidiary of Union Properties and governmental entity dating back to 2006, which has not been resolved. Thus, the

أما فيما يتعلق بموضوع التقييمات، أوضح الرئيس مسألة أنه معروف عنه في السوق انه محافظ حيث أن الشركة عملت استراتيجية للخمس سنوات المقبلة بخصوص بيع الأراضي (القدم المربع) و هناك سعر استرشادي حصلت عليه الشركة من " دبي لاند" و تم الاستعانة بمقيم خارجي قيم بأكثر من 300 درهم للقدم المربع. كما أطلع الرئيس الحضور على أن هناك إعادة تقييم في نهاية الربع الثاني من سنة 2014. و توقع الرئيس زيادة في تقييم الأصول بزيادة 50 درهم للقدم المربع مقارنة مع تقييم سنة 2013. كما أضاف الرئيس بأن المدققين سيقومون بالتحري عن مسألة إعادة التقييم لتسجيل تقييمات أعلى سنة 2014

أما بخصوص العوائد الفندقية، فقد أفاد الرئيس بأن الشركة لها الحق في إنشاء ستة فنادق و هي موقمة و مؤجلة إلى حين الإنتهاء من المشاريع الحالية القائمة. و أضاف الرئيس أن تركيز الشركة منصب حالياً على قطاع التجزئة حيث يوجد لدى الشركة مشروعين أحدهما قيد الإنجاز و الآخر قيد التصميم و أيضاً مشروع الأوتومول و هو مركز تجاري تم الإتفاق مع جهات استرشادية لتأهيله كمشروع تجزئة مما سيتمنح الشركة 450.000 قدم مربع تمثل المساحة الإجمالية.

أوضح الرئيس أنه بعد إعلان إمارة دبي عن فوزها باستضافة معرض إكسبو 2020، فقد قررت الشركة تنفيذ هذه المشاريع خلال فترة ثلاثة سنوات بدلاً عن خمس سنوات كما كان مخططاً آنفاً، و من بين هذه المشاريع مشروع "ذا لينك" (The Link) حيث ستحاول الشركة الإستفادة من حركة السوق الإيجابية، و أن يكون للشركة أصول تجعلها قوية.

أما فيما يتعلق بمخصص 841 مليون درهم إماراتي، فأوضح الرئيس بأن هناك حالياً خلاف بين شركة ثيرمو الشركة التابعة للإتحاد العقارية و جهة حكومية يرجع تاريخه على سنة 2006 و لم يتم حله حتى الآن مما اضطر الشركة إلى



company was compelled to take a provision until a settlement is reached between the parties.

Chairman explained regarding revenues, that the operating profit will increase in 2014, and pointed out that Thermo Company, a wholly owned subsidiary by Union Properties has won a contract of AED 500 million, and also added that Thermo will carry out MEP works in favor of three of the largest contracting companies in Saudi Arabia. The Chairman stated that immediately upon signing of the agreement, the company will announce it.

The Chairman stated that the liquidity of Union Properties will reach between AED 400 to AED 500 million at the end of the year by sale. This fact will enhance the financial position of the company and proves the success of the policy adopted by the Board of Directors during the crisis.

The Chairman also anticipated that the company will achieve an income not less than AED 500 million once the re-evaluation is done.

A shareholder asked about the issue of Meydan and the Chairman stated that the matter has been resolved.

The same shareholder sought clarification regarding whether Union Properties' share is candidate to enter the Morgan Stanley index.

The Chairman responded that he expects that after the company should meet the requisite requirement to enter in the index of Morgan Stanley, inter alia the increase of the foreigner ownership percentage. The Chairman further added that the company is working on taking approvals from the relevant authorities.

The Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders:

“Resolved that the Board of Directors Report for the year ended 31st December 2013 is hereby approved”

The shareholders seconded the resolution; therefore,

أخذ مخصص إلى حين تسوية الموضوع بين الاطراف.

أوضح الرئيس بخصوص الإيرادات, أن الأرباح التشغيلية ستزيد سنة 2014, و أشار إلى أن شركة ثيرمو و هي شركة مملوكة بالكامل لشركة الاتحاد العقارية قد فازت بعقد بقيمة 500 مليون درهم إماراتي, وأضاف أيضا أن شركة ثيرمو ستتولى القيام بأعمال ميكانيكية و كهربائية لفائدة ثلاثة شركات من أكبر شركات المقاولات في السعودية و فور الإنتهاء من توقيع الإتفاقية, ستعلن الشركة عن هذا الموضوع.

كما أشار الرئيس بأن السيولة النقدية لشركة الاتحاد العقارية ستبلغ ما بين 400 إلى 500 مليون درهم إماراتي في نهاية العام نتيجة لاستبدال الأصول بالسيولة النقدية , الأمر الذي سيعزز الوضع المالي للشركة و هذا دليل على نجاح السياسة التي اتبعتها مجلس الإدارة للخروج من الأزمة.

كما توقع الرئيس أن يتوفر دخل عند إعادة التقييم لا يقل عن 500 مليون درهم إماراتي.

استفسر أحد المساهمين بعد ذلك عن قضية ميدان و أكد الرئيس أن هذه المسألة قد تم حلها.

كما طلب ذات المساهم توضيحات بخصوص إذا ما كان سهم شركة الاتحاد العقارية مرشح للدخول في مؤشر مورغان ستانلي.

رد الرئيس بأنه يتوقع ذلك بعد تلبية بعض الشروط للدخول في مؤشر مورغان ستانلي من بينها رفع نسبة الاجانب و حاليا يجري العمل على أخذ الموافقات من السلطات المختصة.

وأقترح الرئيس القرار التالي لموافقة المساهمين:

“ تقرر بموجبه الموافقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.”

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



the chairman declared the resolution was adopted unanimously.

تفضل المساهمين بتزكية القرار وأعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

Then, the Chairman proceeded to the **second item** on the Agenda

انتقل الرئيس إلى البند الثاني بجدول الأعمال :

2) Auditors Report

(2) تقرير مدققي الحسابات العام

Mr.Fawzi Abu Rass, read the report in Arabic.

قام السيد/ فوزي أبو رأس بقراءة التقرير باللغة العربية

The Chairman placed following resolution for the adoption by the shareholders :

أقترح الرئيس القرار التالي لموافقة المساهمين:

“Resolved that the Report of the Auditors for the Year ending 31 December 2013 is hereby approved”.

” تقرر بموجبه الموافقة على تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013”

There was no comment about this item; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted unanimously.

ونظراً لعدم وجود استفسارات أخرى من المساهمين فقد أعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

Then, the Chairman proceeded to the **third item** on the Agenda

وانتقل الرئيس إلى البند الثالث من جدول الأعمال

3) Adoption of the Consolidated Financial Statement

(4) الموافقة على البيانات المالية الموحدة

The Chairman requested the Shareholders to provide their comments on 2013 year -ended results

استفسر الرئيس عن وجود أية ملاحظات بشأن النتائج المالية الختامية لعام 2013.

The Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders :

ثم اقترح الرئيس القرار التالي للموافقة عليه من قبل المساهمين :

“Resolved that the Consolidated Financial Statements of the Company for year ending 31 December 2013 is hereby approved”.

” تقرر بموجبه الموافقة على البيانات المالية الموحدة للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

There was no comment about this item; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted unanimously.

ونظراً لعدم وجود استفسارات أخرى من المساهمين فقد أعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

Then, the Chairman proceeded to the **fifth item** on the Agenda

ثم انتقل الرئيس إلى البند الخامس من جدول الأعمال

5) Approval of the Board of Directors' Proposal on the Distribution of a Bonus Share Dividend

(5) الموافقة على مقترح مجلس الإدارة بشأن توزيع 5% أسهم منحة على المساهمين



Equal to 5%

The Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders :

“Resolved that the distribution of a bonus share dividend equal to 5%.”

There was no comment from shareholders, therefore, the Chairman declared the resolution was adopted unanimously.

Then the Chairman proceeded to the sixth item on the Agenda

6) Appropriation of the Annual Net Profit of the Company and its Subsidiaries for the Year Ended 31st December 2013

The Chairman pointed that the Board Of Directors recommended allocating 10% of net profits to general reserve by the purpose of reducing accumulated loss.

The Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders :

“Resolved that no allocation to be made to any reserves, other than to statutory reserves, from the net profit of the Company and its subsidiaries for the year ended 31st December 2013”.

There was no comment about this item; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted unanimously.

Then the Chairman proceeded to the seventh item on the Agenda

7) Absolution of Directors and Auditors

The Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders

Resolved that “the Board of Directors and the Auditors be absolved from responsibility for the

ثم اقترح الرئيس القرار التالي للموافقة عليه من قبل المساهمين :

“ تقرر بموجبه الموافقة على توزيع 5% أسهم منحة على المساهمين”.

ونظراً لعدم وجود استفسارات أخرى من المساهمين، أعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

ثم انتقل الرئيس إلى البند السادس بجدول الأعمال

6) اعتماد صافي الأرباح السنوية للشركة وشركاتها التابعة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

أشار الرئيس بأن مجلس الإدارة يوصي بعدم تخصيص 10% من صافي الأرباح إلى الإحتياطي العام وذلك بغرض التخفيف من الخسائر المتراكمة.

ثم اقترح الرئيس القرار التالي للموافقة عليه من قبل المساهمين :

“ تقرر بموجبه عدم تخصيص أي احتياطيات أخرى، ما عدا الإحتياطي القانوني، من صافي الربح للشركة وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013”.

ولما لم يكن هناك أية استفسارات من المساهمين ، فقد أعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

ثم انتقل الرئيس إلى البند السابع بجدول الأعمال

7) إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة ومدققي الحسابات

قدم الرئيس القرار التالي للموافقة عليه من قبل المساهمين :

“ تقرر بموجب هذا إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة



year ended 31st December 2013.

ومدققي الحسابات من المسؤولية عن السنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2013.

There was no comment about this item; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted unanimously.

ولما لم يكن هناك أية استفسارات من المساهمين ، فقد
أعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

Then the Chairman proceeded to the eighth item on the Agenda

ثم انتقل الرئيس إلى البند الثامن بجدول الأعمال

8) Approval of the fees of the Company's Board Members for the year 2013.

**(8) الموافقة على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة لسنة
2013.**

The Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders :

قدم الرئيس القرار التالي للموافقة عليه من قبل المساهمين :

"Resolved that the Directors' fees of AED 4 Million for the year 2013 are hereby approved.

" تقرر بموجب هذا الموافقة على أتعاب أعضاء مجلس
الإدارة مبلغ 4 مليون درهم إماراتي لسنة 2013."

There was no comment about this item; therefore, the chairman declared the resolution was adopted unanimously.

ولما لم يكن هناك أية استفسارات من المساهمين ، فقد
أعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

Then the Chairman proceeded to the ninth item on the Agenda

ثم انتقل الرئيس إلى البند التاسع بجدول الأعمال

9) Election of Members of the Board of Directors

(9) انتخاب أعضاء مجلس الإدارة

Thereafter, the Chairman stated that the terms of Director's office expire at the conclusion of this Annual General Meeting.

عليه أفاد الرئيس إلى أن مدة عضوية مجلس الإدارة
الحالي تنتهي بانتهاء هذا الاجتماع للجمعية العمومية.

The Chairman added that in compliance with ministerial resolution (518); an announcement was published in the newspaper to invite nominations for the Board membership in line with regulations adopted by Securities and Commodities Authority (SCA).

وأضاف الرئيس أنه التزاما بالقرار الوزاري رقم
(518) فقد تم الإعلان بالصحف اليومية عن فتح باب
الترشح لعضوية مجلس إدارة الشركة وفقا للضوابط
الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع.

The chairman stated that in addition to the members of the existing Board who offer themselves for re-election for a further period; 6 Curriculum Vitae were received during nomination period. This makes the

وأفاد الرئيس أنه بالإضافة إلى أعضاء المجلس
الحاليين الذين يقدمون أنفسهم لإعادة انتخابهم لمدة
إضافية، فقد تم أيضا استلام ملف ستة مرشحين



الاتحاد العقارية Union Properties

total applicants for membership of the Board of Directors to thirteen candidates. The Chairman read out the names of the nominees to affirm their willingness to become members of the Board of Directors.

The Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders :

One of the shareholders objected on the previous resolution and it's resolved to resort to secret voting to elect the members of the Board of Directors for a new turn (three years).

"The secret voting was done and resolved that the following Directors are hereby re-elected until the conclusion of the Annual General Meeting to be held in the year 2017

1. Mr. Khalid Bin Kalban
2. Mr. Saeed Mohammed Al Sharid
3. Mr. Abdul Aziz Serkal
4. Mr. Ali Al Fardan
5. H.E. Hamad Buamim
6. Mr. Saeed Bin Draï
7. Mr. Mana Saeed Al Mulla

The Chairman requested the auditors to leave the meeting hall.

Then the chairman proceeded to the **tenth item** on the Agenda

10) Appointment of Auditors

The Chairman stated that the company has received offers from four companies (include KPMG). The lowest quotation of AED 719,000 /- was presented by M/S KPMG . Therefore the Board of Directors appointing M/S KPMG as auditors of the company for the yaer 2014 at auditing fees not exceeding AED 719,000 /- .

جندد لعضوية مجلس الإدارة مما يجعل مجموع المتقدمين لعضوية مجلس الإدارة ثلاثة عشر مرشحاً. ثم قرأ الرئيس أسماء المرشحين للتأكيد على رغبتهم في الترشح كأعضاء بمجلس الإدارة .

قدم الرئيس القرار التالي للموافقة عليه من قبل المساهمين :

اعترض أحد المساهمين على القرار السابق وتقرر اللجوء إلى الإقتراع السري لانتخاب أعضاء مجلس إدارة الاتحاد العقارية لولاية جديدة (ثلاثة سنوات).

" هذا وقد تمت عملية الإقتراع السري و تقرر انتخاب أعضاء مجلس الإدارة التالية أسماعهم وذلك حتى ختام إجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي سيعقد 2017 . "

1. السيد / خالد كلبان
2. السيد/حمد مبارك بوعميم
3. السيد/ عبد العزيز يعقوب السركال
4. السيد/ سعيد محمد الشارد
5. السيد/ على فردان على الفردان
6. السيد/سعيد بن دري
7. السيد/ مائع سعيد الملا

ثم طلب الرئيس من السادة المدققين مغادرة قاعة الإجتماع .

و انتقل الرئيس إلى البند العاشر بجدول الأعمال.

11) تعيين المدققين الخارجيين

أفاد الرئيس بأن الشركة قد تلقت عروض من أربع شركات (بما يشمل السادة / كي بي أم جي) ، وقد كان أقل العروض بمبلغ 719,000 درهم إماراتي مقدم من السادة/ كي بي أم جي . لذلك فإن مجلس الإدارة يوصي بإعادة تعيين السادة/ كي بي أم جي لتدقيق حسابات الشركة لسنة 2014 باتعاب لا تزيد عن مبلغ 719,000 درهم إماراتي.



The Chairman proposed the following resolution :

Resolved that “Messrs KPMG be appointed as **Auditors** of the Company until the conclusion of the next Annual General Meeting, to audit the accounts of the Union Properties Co. and its subsidiaries for the year 2014 at fees not to exceed **AED AED719,000.00 (Only Seven Hundred Nineteen Thousand)**”.

There was no comment about this item; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted unanimously.

The Chairman thanked the shareholders for their support and declared the meeting closed at 7:00 PM.

أقترح الرئيس القرار التالي:

" تقرر الموافقة على تعيين السادة/ كي بي أم جي كمدققين لحسابات الشركة حتى ختام اجتماع الجمعية العمومية السنوي التالي مباشرة وذلك للتدقيق على حسابات الشركة خلال عام 2014 بأتعاب لا تتجاوز -/ 719,000.00 درهم إماراتي (فقط سبعمائة وتسعة عشر ألف درهم)".


ولما لم يكن هناك أية اعتراض من المساهمين ، فقد أعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع .

شكر الرئيس المساهمين على حضورهم معلنا ختام الاجتماع في تمام الساعة 7:00 مساءً.

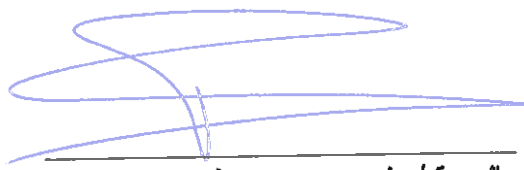


الاتحاد العقارية
Union Properties

Mr. Khalid Kalban
Chairman


السيد / خالد كلبان
رئيس مجلس الإدارة

Mrs. Bouchra Oudrhiri
Board Secretary


السيدة / بشرى مهدي ود خيري
أمين سر الشركة

KPMG
Auditors


كي بي أم جي
المدققين