ملخّص عن
عملية إعادة هيكلة أملاك : 2008 إلى 2015

لاحقاً إلى اجتماع مجلس إدارة شركة املاك للتمويل يوم الأربعاء 20 مايو 2015 وتحديد المجلس يوم الثلاثاء 2 يونيو 2015 موعد إعادة التداول على أسهم الشركة في سوق دبي المالي، نوجز فيما يلي أهم بنود البيانات المالية وبيان بالاحداث الإدارية والمالية الخاصة بالشركة وذلك من العام 2008 وحتى تاريخه.

أهم بنود البيانات المالية:

البيان	درهم "000"							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	Q1 2015*
اجمالي الموجودات	**15,846,463**	**14,236,698**	**13,121,757**	**12,648,092**	**12,139,468**	**12,106,189**	**7,301,771**	**7,317,256**
اجمالي المطلوبات	**13,786,000**	**12,109,143**	**11,225,130**	**10,961,822**	**10,461,873**	**10,431,929**	**5,461,875**	**5,494,771**
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	*2,031,276*	*1,840,927*	*1,608,665*	*1,398,773*	*1,392,267*	*1,389,621*	*1,699,573*	*1,679,793*
الحصص غير المسيطرة	*29,187*	*286,628*	*287,962*	*287,497*	*285,328*	*284,639*	*140,323*	*142,692*
اجمالي حقوق الملكية	**2,060,463**	**2,127,555**	**1,896,627**	**1,686,270**	**1,677,595**	**1,674,260**	**1,839,896**	**1,822,485**
اجمالي المطلوبات و حقوق الملكية	**15,846,463**	**14,236,698**	**13,121,757**	**12,648,092**	**12,139,468**	**12,106,189**	**7,301,771**	**7,317,256**
الأرباح (الخسائر) للفترة العائدة إلى:								
مساهمي الشركة الأم	*240,245*	*(177,373)*	*(219,002)*	*(209,899)*	*9,072*	*48,234*	*58,858*	*3,721*
الحصص غير المسيطرة	*(40,387)*	*21,795*	*(4,080)*	*(465)*	*(2,169)*	*(689)*	*(144,316)*	*2,369*
صافي أرباح/(خسائر) المجموعة للسنة	**199,858**	**(155,578)**	**(223,082)**	**(210,364)**	**6,903**	**47,545**	**(85,458)**	**6,090**

*البيانات المالية كاملة متوافرة على الموقع الالكتروني لسوق دبي المالي

نظرة عامة على أملاك للتمويل:

أملاك للتمويل هي شركة مساهمة عامة مرخصة من قبل المصرف المركزي في الإمارات العربية المتحدة لإجراء عمليات التمويل طبقا لمبادىء الشريعة الاسلامية. تم تأسيس شركة أملاك في عام 2000 و تم ادراج اسهمها في سوق دبي المالي في عام 2004.

يرتكز عمل أملاك على نشاطين رئيسيين ، هما التمويل العقاري والاستثمارات العقارية . تشتمل أعمال التمويل العقاري على منح التمويل للعملاء من الأفراد و المطورين العقاريين ، في حين يتضمن الاستثمار العقاري حيازة العقارات الجاهزة وتطوير الأراضي والعقارات تحت الانشاء.

الأزمة المالية في الإمارات العربية المتحدة وتأثيرها على أملاك للتمويل:

مع ظهور الأزمة المالية التي أثرت على الأسواق العقارية في الإمارات العربية المتحدة عام 2008 ، واجهت أملاك تحديات جدّية بما في ذلك خطر التعثر الناتج عن مطالبات ممولي الشركة، علاوة على تأثر محفظة الاستثمار العقاري بشكل كبير مما كان سيؤدي إلى تآكل قاعدة حقوق المساهمين بشكل كامل لو تم تسجيل قيمتها العادلة وقيدها.

بعد إيقاف تداول أسهم املاك في سوق دبي المالي عام 2008 ، تقدمت وزارة المالية والمصرف المركزي (بصفتهما مزودي السيولة) لدعم الشركة من خلال ضخهما لمبلغ نقدي قدره 1.7 مليار درهم إماراتي، مما أتاح للشركة تلبية التزاماتها المالية المستمرة والتقليل من إمكانية انعكاس مخاطر الأسواق المالية عليها. وفي الوقت ذاته ، بدأت أملاك بإجراء عملية إعادة هيكلة مالية وهيكلة الديون مع ممولها تحت إشراف وتوجيه اللجنة الوزارية المشكلة من قبل مجلس الوزراء في الإمارات العربية المتحدة ، وبرئاسة وزارة الاقتصاد مع ممثلين لكل من الهيئات التنظيمية الاتحادية الأخرى ، بما فيهم وزارة المالية، المصرف المركزي وهيئة الأوراق المالية والسلع في عام 2009.

وقد كانت عملية إعادة الهيكلة لازمة من أجل تثبيت موقف أملاك وتجنب تعرض شركة منظمة من قبل المصرف المركزي للإفلاس. تم إجراء عملية إعادة الهيكلة تحت الإشراف والتوجيه الدقيقين للجنة الوزارية التي ساندت أملاك بشكل كبير في المفاوضات مع ممولها للتوصل إلى حل إعادة هيكلة متوازن وودي متوافق مع أسس التمويل الإسلامي. لقد اشتملت تلك الجهود على الدعم الهام للشركة لتخفيض معدلات الربح المستحقة للممولين و تخفيض الالتزامات المتعلقة بشراء العقارات و السداد، وقد أتاح كلاهما المحافظة على استمرارية أعمال الشركة خلال فترة إعادة الهيكلة.

بالتزامن مع ذلك، واصلت إدارة الشركة إدارة أعمالها ضمن قيود مالية صعبة للغاية طيلة تلك السنوات. كما أنها تبنت استراتيجية حكيمة وتقشفية ، واتخذت إجراءات ومبادرات حازمة لضبط النفقات وحماية جودة الأصول وإدارة النقد والسيولة للشركة بإحكام ، حيث أن الضوابط والتدابير الصارمة اتاحت للشركة تحويل أدائها من خسائر جسيمة في الأعوام 2009 –2011 إلى أرباح اعتبارا من عام 2012 ، مما أدى إلى تحسن في حقوق مساهمي الشركة، وقد بلغ صافي أرباح الشركة العائدة للمساهمين مبلغا قدره 59 مليون درهم إماراتي عام 2014.

كانت المبادرات الرئيسية المتخذة من قبل الإدارة كما يلي:

- تخفيض القوة العاملة (أكثر من 60% عن مستوى عام 2008).
- توفيرات أخرى في النفقات التشغيلية ، بما في ذلك تخفيض الربح المستحق للمودعين (2.5 مليار درهم إماراتي).
- تخفيض الخسائر المحتملة للقيمة العادلة وتجنّب تدفق النقد خارج الشركة بشكل كبير نتيجة الخروج المنظم من التزامات شراء العقارات (2 مليار درهم إماراتي).
- تخفيض المطالبات والالتزامات (10.8 مليار درهم إماراتي خلال الفترة من 2009–2014) والتي تضمنت:
  - تحويل الدفعات الثابتة للمطورين إلى دفعات حسب نسبة الانجاز.
  - الغاء التمويلات العقارية للمشاريع المتوقفة بالاتفاق مع العملاء والمطورين.
  - انتهاء مدة الضمانات المصرفية المقدمة من قبل الشركة.
  - تحقيق نقد إضافي من العمليات قدره (4.3 مليار درهم إماراتي).

<u>عملية إعادة هيكلة لأملاك:</u>

قامت أملاك ، تحت التوجيه والإرشاد الدقيق من قبل اللجنة الوزارية بتطوير العديد من حلول إعادة الهيكلة التي تمت مراجعتها والتفاوض حولها مع الممولين بشكل مكثف للتوصل في نهاية المطاف إلى اتفاق بالتراضي الكامل في شهر يونيو 2014 ، تم اعتماده والتوقيع عليه بعد ذلك في شهر نوفمبر 2014 ، بعد اعتماده من قبل المساهمين في الجمعية العمومية غير العادية التي عقدت بتاريخ 28 سبتمبر 2014.

طبقا لاتفاقية إعادة الهيكلة ، قام الممولون التجاريون بتحويل مبلغ 1.3 مليار درهم إماراتي من ودائعهم إلى سندات قابلة للتحويل بفترة استحقاق قدرها 12 سنة. وسددت الشركة 20% كدفعة أولية للممولين وتم تقسيط المبلغ المتبقي لفترة 12 سنة . كما تم الاتفاق على تسديد مستحقات مزودي السيولة على

مدى ست سنوات ، وتم منح حزمة ضمانات مناسبة للممولين لإنهاء عملية إعادة الهيكلة بنجاح.

لقد وفرت عملية إعادة الهيكلة عدداً من المزايا الشاملة تتضمن ما يلي:

أ) الحد من إجمالي المطالبات المتعلقة بالودائع الاستثمارية. وقد تحقق ذلك من خلال تحويل جزء من تسهيلات ممولي الشركة إلى أداة مالية مشروطة قابلة للتحويل. الأداة المالية التي تحمل ميزات المضاربة تسمح للممولين بالاستفادة من نمو القيمة المحققة في المحفظة العقارية لأملاك على مدى عمر الأداة المالية. وإن أي مبلغ من الأداة المالية لم يتم تسديده بتاريخ الاستحقاق يمكن تحويله إلى أسهم في الشركة.

ب) حماية حقوق المساهمين و تجنّب تآكل حقوق المساهمين الحالية بشكل كامل.

ج) دعم على المدى الطويل وتجنّب خسائر كبيرة للممولين.

د) خطة سداد ثابتة لكل من الممولين ومقدمي دعم السيولة الحكومي.

هـ) القضاء على المخاطر المتعلقة بمعدلات الربح وهيكلة السيولة وعدم التطابق بين الأصول والمطالبات على المدى المتوسط و المدى الطويل.

و) تحقيق استدامة للعمليات التجارية على المدى الطويل مما يمكن أملاك من تلبية جميع التزامات إعادة الهيكلة المتوقعة.

ز) تحقيق نسبة مديونية الى رأس المال تلبّي جميع المتطلبات التنظيمية مما يساعد على خلق قاعدة صلبة لتحقيق الانتعاش والنمو في المستقبل.

عقدت شركة أملاك جمعيتها العمومية السنوية الأولى منذ عام 2008 ، حيث صادق المساهمون على البيانات المالية للشركة للسنوات من 2008 إلى 2014 ، ووافقوا على البدء بإعادة تداول أسهم الشركة بمجرد رفع الإيقاف من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع.

<u>ملخص عن خطة العمل المستقبلية لأملاك</u>:

لقد اتخذت شركة أملاك عدد من التدابير الاستراتيجية على مدى السنوات القليلة الماضية من أجل ضمان الاستدامة على المدى الطويل والنمو، والحد من مخاطر الأعمال. باتت شركة أملاك حالياً في موقعٍ جيّد لاستكمال عملياتها المؤسسية الطبيعية والعمل باتجاه تحقيق نمو على المدى الطويل و خلق قيمة لمساهميها من جديد.

إن أملاك على ثقة من مواصلتها تحقيق أرباح سنوية، وتعتزم الشركة إعادة نفسها إلى موقعٍ رائد لتكون مزود تمويل عقاري ممتاز ومتخصص في دولة الامارات. اتخذت أملاك خطوات لتقديم وتوفير مجموعة من المنتجات الجديدة وخدمات القيمة المضافة والحلول المالية المبتكرة لعملائها الحاليين والجدد.

سوف تركّز شركة أملاك على عملياتها الأساسية للتمويل العقاري فضلا عن الحد من التعرض للأصول العقارية بهدف ادارة و تخفيف المخاطر المالية على نحو أفضل.