تحليل تفصيلي للخسائر المتراكمة

التاريخ:	2 أغسطس 2022
اسم الشركة المدرجة:	أملاك للتمويل ش.م.ع
تحديد فترة البيانات المالية	النصف الأول من السنة المالية 2022
مقدار الخسائر المتراكمة:	989 مليون درهم إماراتي
نسبة الخسائر المتراكمة الى رأس المال:	%66
الأسباب الرئيسية التي أدت الى بلوغ هذه الخسائر المتراكمة وتاريخها:	تعود الخسائر المتراكمة بشكل رئيسي إلى خسائر القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المسجلة في العامين 2014 و2020. خلال الفترة الممتدة من 2009 إلى 2013 احتفظت المجموعة ببعض العقارات الاستثمارية بقيمة 2,942 مليون درهم، والتي أدرجت بالتكلفة منذ تاريخ الاستحواذ. تم تقييم هذه العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة اعتباراً من 31 ديسمبر 2014 وتم تسجيل خسائر قيمة عادلة لهذه العقارات بمبلغ 1,761 مليون درهم خلال السنة. وخلال العام 2020، انخفضت أسعار العقارات بشكل كبير جرّاء تداعيات "كوفيد-19"، مما أدّى إلى تسجيل خسارة في القيمة العادلة بقيمة 463 مليون درهم على العقارات الاستثمارية بشركة أملاك. وقد تمّ تخفيض الخسائر المتراكمة من 2.3 مليار درهم إماراتي بتاريخ 31 ديسمبر 2020 إلى 1.31 مليار درهم إماراتي بتاريخ 31 ديسمبر 2021، وتم تخفيضها إلى 989 مليون درهم في 30 يونيو 2022 بسبب عدد من المبادرات التي اتخذتها الإدارة وإتمام التسوية القانونية.
الإجراءات التي سيتم اتخاذها لمعالجة الخسائر المتراكمة:	عقدت أملاك اجتماعاً عاماً استثنائياً في شهر سبتمبر 2014 حيث تمت الموافقة على خطة إعادة الهيكلة المالية من قبل مساهمي الشركة. في يناير 2019، أعلنت الشركة أنها دخلت في مفاوضات مع ممولها بشأن شروط إعادة الهيكلة المتفق عليها في عام 2014 والتي تم تعديلها لاحقا في عام 2016. وفي شهر يونيو 2020، نجحت الشركة في الحصول على موافقة جميع الممولين على توقيع الاتفاقية التي تحدد الشروط الجديدة للدين. وقد نفذت أملاك للتمويل الشروط الجديدة للاتفاقية، والتي تمكّنها من أن تكون مرنة كي تتكيّف مع ظروف السوق الحالية، وإتاحة الفرصة للشركة لتنمية أعمالها بما يحقق نمو في ميزانيتها العمومية. قامت الشركة بتسوية تسهيلات السيولة ذات التكلفة العالية بالكامل، خلال الربع الثالث من العام 2020. وفي مرحلة ما بعد إعادة الهيكلة/ التفاوض وبتاريخ 30 يونيو 2022، قامت أملاك بسداد 75% من مديونية الودائع الإسلامية و52% من أداة المضاربة الخاصة بممولها بنجاح، خلال فترة امتدت ثماني سنوات تقريباً، وذلك بموجب خطة إعادة الهيكلة التي تستمرّ لمدة 12 عاماً.

	واستمرت الشركة بطرح مبادرات تسوية الديون من خلال مبادلة الأصول النقدية والعقارية، والتي ساهمت في تقليل الخسائر خلال عام 2021، وذلك من خلال تسوية الديون الناجحة مع الممولين، حيث تم عمل تسويات نهائية مع أربعة ممولين، وتسوية جزئية لاثنين من الممولين. ومن المقرّر مواصلة تنفيذ مثل هذه المبادرات خلال العام 2022 بهدف تقليل الخسائر المتراكمة، وتم خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2022 القيام بتسوية جزئية لثلاثة ممولين. وفي الأول من أكتوبر 2019، أعلنت الشركة أنها حصلت على 780 مليون درهم إماراتي في التحكيم الذي يديره مركز دبي للتحكيم الدولي منذ عام 2013. وتم بموجب الحكم دفع التكاليف القانونية والتعويضات الإضافية لأملاك. وفي 30 سبتمبر 2021، أبرمت أملاك التسوية مع الطرف الآخر بقيمة صافية قدرها 875 مليون درهم، شاملة قطع أراضي بقيمة تقريبية صافية قدرها 675 مليون درهم، بالإضافة إلى دفع 200 مليون درهم نقداً، على 4 أقساط متساوية لمدة تصل إلى 24 شهراً. وتم استلام قسطين كل منهما يبلغ 50 مليون درهم إماراتي حتى تاريخ 30 يونيو 2022. وكان للتسوية تأثير إيجابي على الوضع المالي للشركة، ويتوقع أن يستمر هذا التأثير عند استلام الأقساط النقدية المتبقية.

المخوّل بالتوقيع:

AMLAK
Company Secretary & Sharia
أملاك للتمويل (ش.م.ع.)
Amlak Finance (PJSC)