# تحليل مفصل للخسائر المتراكمة

تم إعداد هذا النموذج وفقاً لمتطلبات الإفصاح الواردة في قرار مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (32/ ر.م.) لسنة 2019 بشأن إجراءات الشركات ذات الأسهم المدرجة في السوق والتي تبلغ خسائرها المتراكمة (20%) أو أكثر بالنسبة لرأس مالها. يتعين على الشركات المدرجة الالتزام بأحكام القرار بمجرد وصول خسائرها المتراكمة إلى (20%) أو أكثر من رأس مالها.

| | |
|---|---|
| التاريخ | 09 أغسطس 2023 |
| اسم الشركة المدرجة | أملاك للتمويل ش.م.ع |
| تحديد فترة البيانات المالية: | النصف الأول من العام 2023 |
| الخسائر المتراكمة: | 361 مليون درهم إماراتي |
| الخسائر المتراكمة بالنسبة إلى رأس المال: | 24% |
| الأسباب الرئيسية للخسائر المتراكمة، والفترة التي بدأت فيها تلك الخسائر. (تحديد الفترة التي بدأت فيها هذه الخسائر بالظهور في بيانات الشركة المالية): | تعود الخسائر المتراكمة بشكل رئيسي إلى خسائر القيمة العادلة المسجلة على العقارات الاستثمارية في عامي 2014 و2020.<br><br>احتفظت المجموعة خلال الفترة ما بين 2009 و2013 ببعض العقارات الاستثمارية التي بلغت قيمتها 2،942 مليون درهم، والتي تم إدراجها بالتكلفة منذ شرائها. تم تقييم هذه العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2014، كما تم تسجيل خسارة في القيمة العادلة لهذه العقارات بمبلغ 1،761 مليون درهم خلال العام 2014. وخلال العام 2020، انخفضت أسعار العقارات بشكل كبير بسبب تأثير جائحة كوفيد-19، بالتالي، سجلت "أملاك" خسارة في القيمة العادلة بلغت 463 مليون درهم على العقارات الاستثمارية. |
| أبرز الخطوات والتدابير والمبادرات التي اتخذتها الشركة لمعالجة الخسائر المتراكمة: | تم تخفيض الخسائر المتراكمة من 2.3 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2020، إلى 1.31 مليار درهم في 31 ديسمبر 2021، ونجحت الشركة بتخفيضها مرة أخرى إلى 823 مليون درهم في 31 ديسمبر 2022 ثم بلغت 361 مليون درهم إماراتي كما في 30 يونيو 2023 نتيجة عددٍ من المبادرات التي اتخذتها الإدارة وإغلاق التسوية القانونية.<br><br>عقدت شركة أملاك اجتماع جمعية عمومية غير عادية في سبتمبر 2014 وتمت الموافقة فيه على خطة إعادة الهيكلة المالية من قبل مساهمي الشركة.<br><br>في يناير 2019، أعلنت الشركة عن دخولها في مفاوضات مع ممولها بشأن شروط إعادة الهيكلة المتفق عليها في عام 2014 والتي تم تعديلها لاحقاً في عام 2016.<br><br>في يونيو 2020، نجحت الشركة في الحصول على توقيع جميع الممولين على الاتفاقية التي تحكم الشروط الجديدة للديون.<br><br>نفذت "أملاك" الشروط الجديدة للاتفاقية التي تتيح مرونةً وتكيفاً مع ظروف السوق الحالية مما مكّنها من تطوير أعمالها وزيادة تعزيز الميزانية العمومية.<br><br>قامت الشركة بتسوية ممولي مزود دعم السيولة عالي التكلفة بالكامل خلال الربع الثالث من عام 2020.<br><br>واصلت الشركة خلال الأعوام 2021، 2022، و2023 تنفيذ مبادرات تسوية الديون من خلال مبادلة النقد والأصول العقارية، مما ساعد الشركة على تخفيض الخسائر المتراكمة وتسوية ديون العديد من الممولين بالكامل. |

| | |
|---|---|
| | وكما في 30 يونيو 2023، أتاحت عملية إعادة الهيكلة /التفاوض لشركة أملاك تسديد 82% من التزامات الودائع الإسلامية بنجاح، بما في ذلك أداة المضاربة المتعلقة بمموليها على مدى حوالي تسع سنوات بموجب خطة إعادة هيكلة مدتها 12 عاماً.<br><br>قرر المساهمون خلال اجتماع الجمعية العمومية بتاريخ 18 أبريل 2023 تحويل رصيد الاحتياطي العام البالغ 276 مليون درهم لتخفيض الخسائر المتراكمة جزئياً، وبناءً عليه قامت الشركة بتحويل كامل الرصيد إلى الخسائر المتراكمة خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2023.<br><br>في عام 2023، أجرت الشركة مفاوضات مع الممولين للخروج من اتفاقية الشروط المشتركة لإعادة الهيكلة. وفي حال نجاح الشركة في المفاوضات، سوف تتاح الفرصة من أجل تطوير الأعمال وتحقيق المزيد من النمو.<br><br>في 1 أكتوبر 2019، أعلنت شركة "أملاك للتمويل" حصولها على 780 مليون درهم إماراتي في التحكيم الذي يديره مركز دبي للتحكيم الدولي منذ عام 2013. كما منحها الحكم جميع التكاليف القانونية والتعويضات الإضافية. وكما في 30 سبتمبر 2021، أبرمت "أملاك" اتفاقيات للتسوية مع الطرف الآخر بقيمة صافية قدرها 875 مليون درهم شاملة قطع أراضي بقيمة تقريبية صافية قدرها 675 مليون درهم. بالإضافة إلى ذلك، دفعت "أملاك" مبلغ 200 مليون درهم نقداً على 4 أقساط متساوية على مدار 24 شهراً. وتم استلام ثلاثة أقساط منهم بقيمة 50 مليون درهم لكل منهم حتى 31 ديسمبر 2022. وكان للتسوية أثرٌ إيجابي على المركز المالي للشركة، ومن المتوقع أن يستمر التأثير ذاته عند استلام القسط النقدي المتبقي. |

| الإجراءات التي سيتم اتخاذها للتعامل مع الخسائر المتراكمة | | | | |
|---|---|---|---|---|
| الإجراءات | الإطار الزمني لاتخاذ الإجراء | ما تم تنفيذه إلى الآن من الإجراء ونسبة التنفيذ | أسباب عدم التنفيذ أو التأخير | أي تعديلات أو تغييرات تم إجراؤها |
| اتفاقية إعادة هيكلة الديون | على مدى 12 عاماً اعتباراً من 2014 | تخفيض الديون من 10.2 مليار درهم إماراتي في عام 2014 إلى 1.8 مليار درهم إماراتي في نهاية يونيو 2023 | لا ينطبق | لا ينطبق |
| مبادرة اتفاقية ترتيبات تسوية الديون مع الممولين | قيد التنفيذ | انخفض عدد الممولين من 27 في عام 2014 إلى 9 بنهاية يونيو 2023 | لا ينطبق | لا ينطبق |
| تحويل كامل رصيد الإحتياطي العام إلى الخسائر المتراكمة | 30 يونيو 2023 | تم تحويل 100% من رصيد الاحتياطي العام إلى الخسائر المتراكمة وبالتالي انخفضت بنسبة 18% من قيمة رأس المال | تم التنفيذ | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| بدء التفاوض للخروج من اتفاقية الشروط المشتركة مع الممولين | 31 ديسمبر 2023 | تم إرسال عروض التسوية للممولين للنظر فيها | لا ينطبق | لا ينطبق |
| دراسة الأنشطة التي من شأنها تعزيز مكانة الشركة وتحقيق المزيد من النمو | ديسمبر 2024 | سيتم البدء بها بمجرد الاختتام الناجح للمفاوضات مع الممولين فيما يتعلق باتفاقية الشروط المشتركة | لا ينطبق | لا ينطبق |
| التسوية للتحكيم الصادر لصالح أملاك | 30 سبتمبر 2023 | تمت التسوية باستلام قطع أراضي ومبلغ نقدي. تم استلام 94% من التسوية بحلول 30 يونيو 2023. | لا ينطبق | لا ينطبق |

| | |
|---|---|
| اسم المسؤول المفوّض | لما تقي الدين |
| المسمى الوظيفي | رئيس الحوكمة وأمين سر مجلس الإدارة |
| التوقيع والتاريخ | 09 أغسطس 2023 |
| ختم الشركة | |