تحليل مفصل للخسائر المتراكمة

التاريخ	10 مايو 2023
اسم الشركة المدرج	أملاك للتمويل ش.م.ع
تحديد فترة البيانات المالية:	الربع الأول 2023
الخسائر المتراكمة:	799 مليون درهم إماراتي
الخسائر المتراكمة بالنسبة إلى رأس المال:	%53
الأسباب الرئيسية للخسائر المتراكمة:	تعود الخسائر المتراكمة بشكل رئيسي إلى خسائر القيمة العادلة المسجلة على العقارات الاستثمارية في عامي 2014 و2020. 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. تم تخفيض الخسائر المتراكمة من 2.3 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2020، إلى 1.31 درهم في 31 ديسمبر 2021، ونجحت الشركة بتخفيضها مرة أخرى إلى 823 مليون درهم في 31 ديسمبر 2022 بسبب عددٍ من المبادرات التي اتخذتها الإدارة وإغلاق التسوية القانونية.
التدابير الواجب اتخاذها لمعالجة الخسائر المتراكمة:	عقدت شركة أملاك اجتماع جمعية عمومية غير عادية في سبتمبر 2014 وتمت الموافقة فيه على خطة إعادة الهيكلة المالية من قبل مساهمي الشركة. 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. في يونيو 2020، نجحت الشركة في الحصول على موافقة جميع الممولين على الاتفاقية التي تحكم الشروط الجديدة للديون. نفذت "أملاك" الشروط الجديدة للاتفاقية التي تتيح مرونةً وتكيفاً مع ظروف السوق مما مكّنها من تطوير أعمالها وزيادة تعزيز الميزانية العمومية. قامت الشركة بتسوية تسهيلات ممولي دعم السيولة ذات التكلفة العالية بالكامل خلال الربع الثالث من عام 2020.

	وكما في 31 مارس 2023، أتاحت عملية إعادة الهيكلة /التفاوض لشركة أملاك تسديد 78% من التزامات الودائع الإسلامية بنجاح، بما في ذلك أداة المضاربة المتعلقة بممولها على مدى حوالي ثماني سنوات ونصف تقريباً بموجب خطة إعادة هيكلة مدتها 12 عاماً. واصلت الشركة تنفيذ مبادرات تسوية الديون من خلال مبادلة الأصول النقدية والعقارية، والتي ساهمت في تقليل الخسائر خلال عام 2021، حيث قامت الشركة بتسوية ديون أربعة ممولين بالكامل، فيما قام اثنان من الممولين بتسوية انكشافهم المالي جزئياً. استمرت هذه المبادرات خلال العام 2022 لتقليل الخسائر المتراكمة، حيث تمت خلال السنة المالية 2022 المنتهية في 31 ديسمبر 2022 تسوية ديون اثنين من الممولين بالكامل، إضافة لتسوية ديون ثلاثة ممولين آخرين بشكل جزئي. وتعتزم الشركة الدخول في مفاوضات مع ممولي الشركة بهدف الخروج من اتفاقية الشروط المشتركة لإعادة الهيكلة. 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.

توقيع المسؤول المفوض

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