



خطة معالجة الخسائر المترتبة لشركة أملاك للتمويل ش.م.ع.

أولاً : وصف لوضع الشركة :

1- معلومات عن الأنشطة الرئيسية للشركة، والقطاعات ذات العلاقة
تأسست شركة أملاك للتمويل ش.م.ع. عام 2000 كأول شركة تمويل عقاري متخصصة في الإمارات العربية المتحدة ، وهي شركة تمويل إسلامي تمارس أعمالها وفق مبادئ الشريعة الإسلامية.

2- ملخص حول معلومات الشركة المالية لآخر ثلاث سنوات:

مليون درهم إماراتي			التفاصيل
2016	2017	2018	
107	43	(266)	صافي (الخسارة) / الربح خلال السنة - الذي يُعزى لحاملي أسهم الشركة الأم
6,493	6,579	5,884	إجمالي الأصول
(1,016)	(1,011)	(1,300)	الخسائر المترتبة
1,493	1,443	1,159	حقوق الملكية - العائدة لحاملي أسهم الشركة الأم

3- المخاطر المؤثرة على الشركة والقطاعات ذات الصلة

- * زيادة العرض وانخفاض الطلب في سوق العقارات أدى إلى تدني محفظة التمويل الإسلامي لشركة أملاك، وانخفاض في العائدات الإيجارية وخسارة كبيرة في قيمة الأصول المملوكة للشركة.
- * ديون قديمة تفوض قدرات الشركة في التغلب على تحديات السوق الراهنة.
- * وجود منافسة من المطورين من خلال عروض السداد على دفعات والتي أثرت سلباً على النشاط الرئيسي لشركات التمويل العقاري.
- * كان للقيود المفروضة من قبل مصرف الإمارات المركزي على التمويل لغير المقيمين في الدولة (أفراد / شركات) (نظام شركات التمويل لعام 2018) تأثيراً سلبياً على سجل التمويل.
- * العقوبات مع بعض صغار الممولين حول إعادة التفاوض حيال شروط إعادة الهيكلة المتفق عليها في عام 2014.
- * عدم توفر تمويل جديد بتكلفة مقبولة (بصفقتها شركة أعيدت هيكلتها) ، مما أدى إلى معدلات ربح عالية للمنتجات ، والذي بدوره ، أثر سلباً على التنافسية في أعمال التمويل للأفراد.
- * التخرج من الاستثمارات المربحة للشركات الفرعية في مصر والمملكة العربية السعودية خلال فترة محددة زمنياً وذلك إلزاماً بنظام شركات التمويل لعام 2018 الصادر عن



المصرف المركزي، أثر سلباً على الربحية الإجمالية للشركة ، كما قيّد قدرتها على توزيع المخاطر عبر أسواق مختلفة.

4- التغييرات في أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وكبار المساهمين في آخر سنة التغييرات في مجلس الإدارة : لم يتم إجراء أي تغييرات في أعضاء مجلس إدارة شركة أملاك خلال العام الماضي ، حيث تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الحالي في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 10 إبريل 2018 ولمدة ثلاث سنوات، ويتألف مجلس إدارة الشركة من الأشخاص المذكورين أدناه:

- علي إبراهيم محمد إسماعيل.
- عصام الدين حسين كلداري.
- فاروق محمود أرجمند.
- خالد سالم الحليان.
- هشام عبد الله القاسم.
- أحمد حمدان بن دلموك
- عارف عبد الله الهرمي البستكي.

التغييرات في كبار المدراء التنفيذيين :

الوظيفة	الإسم	من	إلى
رئيس قسم الاستراتيجية وتطوير المنظمة	سيد كاشف حسين	07 يناير 2019	حتى تاريخه
رئيس قسم الامتثال والرقابة	منى كاظم الشمس	16 يونيو 2019	حتى تاريخه
مدير أول الشؤون القانونية	رواد عز الدين خوجة	01 فبراير 2019	حتى تاريخه
رئيس قسم أمانة سر مجلس الإدارة والشريعة	لمى تقي الدين	01 فبراير 2019	حتى تاريخه
رئيس قسم إدارة مخاطر الشركة	راما نايدو	09 ديسمبر 2018	حتى تاريخه

التغييرات في كبار المساهمين : لم تطرأ أي تغييرات على كبار المساهمين ، وتعتبر شركة إعمار العقارية ش.م.ع. المساهم الرئيسي في شركة أملاك ، حيث تملك 45% من رأس المال.

5- ملخص حول مدى التزام الشركة بضوابط الحوكمة خلال الثلاث سنوات الأخيرة
تقر أملاك بأهمية الحوكمة الجيدة وهي تتبنى أفضل ممارسات حوكمة الشركات بما يتماشى مع أحكام القانون الإتحادي رقم 2 لعام 2015 بشأن الشركات التجارية والقرارات المنظمة لشركات التمويل والصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع والمصرف المركزي. ويعتبر تبني وتطبيق



حوكمة الشركات هدفا أساسيا لكل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية مما يساعد على ضمان الالتزام بالأنظمة والقواعد السارية، الشفافية، الإفصاح، وزيادة قيمة المساهمين وحماية مصالح أصحاب المصلحة.

لقد تبنت أملاك وطبقت قواعد حوكمة الشركات ذات الصلة المنصوص عليها في القرار رقم 7/(ر.م) / للعام 2016 بخصوص معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع.

تلتزم أملاك التزاماً تاماً بتطبيق معايير الحوكمة وأفضل الممارسات الأخرى ذات الصلة التي تم جمعها وتوثيقها في " دليل حوكمة الشركات " المعتمد من قبل مجلس الإدارة أصولاً. حيث يغطي دليل حوكمة الشركات الخاص بأملاك الأمور التالية:

- * هيكل مجلس الإدارة والمسائل ذات الصلة بالمجلس.
- * لجان المجلس.
- * مدققي الحسابات الخارجيين.
- * نظام الرقابة الداخلية.
- * إدارة المخاطر.
- * تضارب المصالح والتعاملات مع الأطراف ذات الصلة.
- * التقارير المالية.
- * متطلبات التقارير والإفصاح لدى أملاك.
- * العلاقة مع المساهمين.
- * سياسة تداول الأسهم لدى أملاك.
- * سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى أملاك.
- * الإستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات.
- * مراقبة الأداء والتقييم.
- * الابتكار والإبداع.

تطبق أملاك الإجراءات اللازمة التي تدعم آلية حوكمة الشركات ضمن الشركة، منها مثلاً:

- * تعديل النظام الأساسي، عند الإقتضاء.
- * تطبيق دليل حوكمة الشركات.
- * تشكيل لجان مجلس الإدارة كجزء من متطلبات حوكمة الشركات (مثل لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة التدقيق، لجنة المخاطر).
- * التزام المجلس ولجانه بعدد الاجتماعات المطلوبة (بما في ذلك المهام والمسؤوليات) حسب ما نص عليه القرار 7/(ر.م) / للعام 2016.
- * كذلك تم تطوير والالتزام بالإجراءات المتعلقة بتداول أسهم أملاك بما يتماشى مع توجيهات هيئة الأوراق المالية والسلع.

- * تم تطوير وتطبيق مدونة السلوك للموظفين.
- * سياسة الإبلاغ عن المخالفات موضوعة بحيث يمكن للموظفين الإبلاغ مباشرة عن حالات سوء السلوك / الممارسات الخاطئة مباشرة.
- * يقوم كل من أعضاء المجلس بالتصريح عن استقلاليته والمناصب التي يشغلها في مجالس إدارات الشركات الأخرى بشكل سنوي.
- * يتوفر لدى الشركة موقع الكتروني ، يتضمن قسماً مخصصاً لـ " علاقات المستثمرين " حيث تكون جميع افصاحات البيانات المالية ، البيانات الصحفية ...الخ متوفرة دائماً لأصحاب المصلحة.

ثانياً: معلومات تفصيلية عن أسباب خسائر الشركة المتراكمة:

شرح تفصيلي لأسباب بلوغ الخسائر المتراكمة النسبة المعلن عنها، شاملة الأسباب التشغيلية والمالية، وغيرها:

تُعزى الخسائر المتراكمة بشكل رئيسي إلى خسائر القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المسجلة في عام 2014.

خلال الفترة 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 في 31 ديسمبر 2014 وتم تسجيل خسائر قيمة عادلة لهذه العقارات بمبلغ 1,761 مليون درهم خلال السنة.

شرح للإجراءات التي اتخذتها الشركة لمعالجة الخسائر المتراكمة:

عقدت أملاك جمعية عمومية غير عادية في سبتمبر 2014، حيث تمت الموافقة على خطة إعادة الهيكلة المالية من قبل مساهمي الشركة. ومنذ ذلك الحين، تنفذ الشركة عملية إعادة الهيكلة التي سمحت باستئناف النشاط الاعتيادي للشركة، وأسفرت عن النجاح في سداد 48% من إجمالي الديون خلال فترة 4 أعوام في إطار خطة إعادة الهيكلة التي تمتد إلى 12 عاماً.

وفي يناير 2019، أعلنت أملاك عزمها على إعادة التفاوض مع ممولائها حول بعض جوانب إعادة الهيكلة التي تم الاتفاق عليها في عام 2014 والمعدلة في وقت لاحق سنة 2016. وسيسمح اختتام هذه المفاوضات بالمزيد من المرونة للتكيف مع ظروف السوق الحالية وإتاحة الفرصة للشركة لتنمية أعمالها بما يحقق نمو ميزانيتها العمومية وزيادة قيمة حقوق المساهمين.

هذا وقد أحرزت أملاك تقدماً ملحوظاً في الحصول على موافقات الممولين بشأن الشروط الجديدة مع توقعاتها بالانتهاء من المفاوضات وتوقيع اتفاقية جديدة قبل نهاية العام الحالي.

وفي 1 أكتوبر 2019، أعلنت أملاك عن صدور حكم تحكيمي لصالحها 780 مليون درهم وذلك في دعوى تحكيمية منظورة أمام مركز دبي للتحكيم الدولي. هذا و ستقوم الشركة باتخاذ الإجراءات



القانونية من أجل تنفيذ الحكم واسترداد ما هو مستحق لها من مبالغ بحسب الحكم الصادر ، وسيكون لتنفيذ الحكم أثر إيجابي على المركز المالي للشركة.

ثالثاً : شرح تفصيلي للخطّة :

1. **بيانات تفصيلية عن اللجنة المشكلة لتنفيذ الخطّة:**
إن خطة معالجة الخسائر المتراكمة تقوم بشكل أساسي على خطة إعادة هيكلة الشركة، هذه الخطة تم العمل عليها تحت إشراف لجنة دراسة أوضاع بعض الشركات المساهمة العامة في الدولة ("اللجنة التوجيهية") والتي تم تشكيلها بقرار مجلس الوزراء رقم (4) لسنة 2009 والقرار الوزاري رقم (38) لسنة 2009 ومعتمدة من المصرف المركزي وتتم بإشرافه وإشراف لجنة التنسيق بين المودعين.

2. **شرح تفصيلي للتغييرات في كل مما يلي:**

أ. **استراتيجيات الشركة وتوجهاتها:**

في شهر نوفمبر 2014 أبرمت الشركة خطة إعادة هيكلة مع دائئيتها ، وتم تعديل الخطة تبعاً لذلك في شهر ديسمبر 2016 (يشار إليها بخطة العمل الجديدة أو NBP).

وقد افترضت خطة العمل الجديدة نمواً متواصلاً في القيم العقارية خلال فترة التوقع والتي من شأنها تعزيز وضع الميزانية وتسهيل الحصول على تمويل جديد. كانت أهداف خطة العمل الجديدة تعتمد بشكل رئيسي على حقن تمويلات جديدة مع المحافظة على السداد لدائئني الشركة. إلا أن شروط الاتفاق مع دائئني الشركة الصارمة والانتعاش الضئيل في السوق العقاري لم يساعد في حقن الأموال. وقد نتج عن ذلك عدم توافق في الاستحقاق وعدم كفاية السيولة لتسديد الالتزامات حسب الجدول المتفق عليه.

كانت التحديات الرئيسية التي واجهتها أملاك لتقديم خطة العمل المتفق عليها كما يلي:

- * الركود في سوق العقارات.
- * عدم توفر تمويلات جديدة (بتكلفة مقبولة).
- * أدى الإنخفاض في محفظة التمويل الإسلامي لدى أملاك إلى انخفاض الإيرادات.
- * تدني الربحية المتوقعة.
- * خلال السنوات الأربع الأولى من إعادة الهيكلة ، سددت الشركة مبلغ 4.3 مليار درهم إماراتي ، والذي يمثل 48% من إجمالي ديونها، واستعادة 275 مليون درهم إماراتي تمثل 21% من الأداة المالية القابلة للتحويل.



نتيجة لظروف السوق وموقف أملاك الائتماني مع مجموعة الممولين (أكثر من 50% من تجمع البنوك في الإمارات العربية المتحدة) لم تكن مستويات التمويل المرتفعة تلك مقبولة لعام 2018. وقد أدى ذلك إلى عدم توفر سيولة كافية لتسديد الالتزامات في الجدول المتفق عليه. ومع ذلك ، حرصت أملاك على أن أي مبالغ نقدية زائدة متوفرة لديها قد تم استخدامها لتسديد 45% من المبالغ المتبقية إلى ممولي الشركة (تم تسديد مبلغ 4.6 مليار درهم إماراتي على مدى السنوات الأربع الماضية).

بنهاية عام 2018 ، دخلت أملاك في مفاوضات ، ما زالت مستمرة ، لتطبيق خطة عمل جديدة لأن افتراضات خطة العمل الجديدة لم تثبت صحتها على ضوء ظروف السوق الراهنة وتم تقديم خطة عمل معدلة إلى الدائنين. وقد كان التركيز الرئيسي لخطة العمل المعدلة على ما يلي:

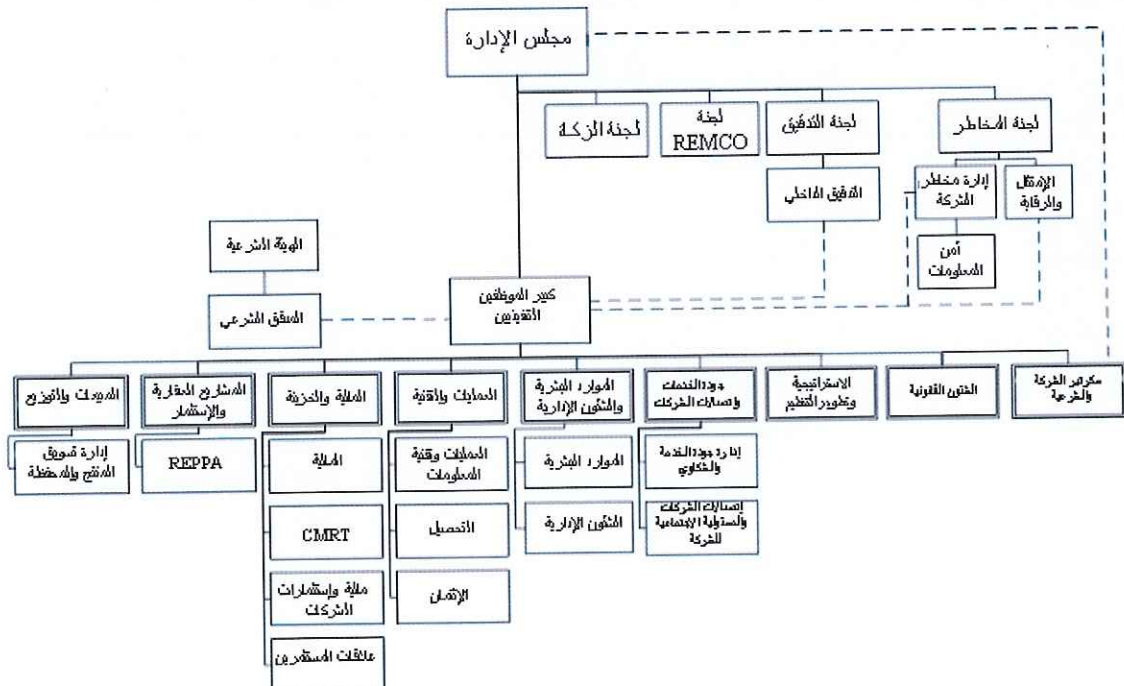
- * المحافظة على محفظة تمويل عقاري عند مستوى يتيح الحفاظ على سداد دفعات الأقساط بشكل منتظم للدائنين؛
- * إدارة الأصول العقارية لضمان الإستفادة القصوى منها بما يعود بالمنفعة على الدائنين؛ و
- * تعزيز وضع ميزانية الشركة بحيث تكون قادرة على إعادة تمويل الدفعة المستحقة في نهاية فترة إعادة الهيكلة.

تسير الخصائص الرئيسية لخطة العمل على النحو التالي:

- * الدفعات المستحقة إلى الشريحة "أ" وهم وزارة المالية والمصرف المركزي في الإمارات العربية المتحدة سوف يتم سدادها بما يتفق مع الاستحقاقات الحالية كون هؤلاء مقدمي سيولة ، وتشكل جزء صغير من إجمالي المديونية (9.1% بتاريخ 31 ديسمبر 2018).
- * تخفيف عبء التدفقات النقدية عن الشركة بتخفيض الأقساط الشهرية المستحقة الدفع للممولين الشريحة "ب".
- * تسريع التدفقات المالية المتحققة داخليا من خلال الخروج من النشاطات غير الرئيسية ، مثل الاستثمارات العقارية والاستثمارات المالية.
- * التركيز على النشاط الرئيسي ، وهو التمويل العقاري وإعادة استخدام التدفقات النقدية المتحققة داخليا في النشاط الرئيسي .
- * تقليص أثر النشاطات غير الرئيسية على أداء الشركة والعودة إلى الربحية الثابتة من أعمال التمويل العقاري خلال السنوات الخمس القادمة.
- * سداد ما نسبته 55% أخرى من تسهيلات الشريحة "ب" الحالية مما يرفع إجمالي الدين المسدد إلى نسبة 79% من إجمالي التمويلات في شهر نوفمبر 2014.

ب. السياسات والإجراءات التشغيلية للشركة:

وفقا لإطار عمل حوكمة الشركات وأفضل الممارسات ، وضعت الشركة سياسات وإجراءات قوية لتغطية كل جوانب عمليات الشركة. تعتبر " سياسة وضع السياسات والإجراءات " سياسة شاملة تحدد إطار العمل لتلك السياسات والإجراءات . كما أن لدى الشركة لوائح صلاحيات، سياسات، وإجراءات تغطي المجالات الرئيسية التالية:





د. الإيضاحات المالية المتوقعة للشركة خلال السنوات الثلاث القادمة

مليون درهم إماراتي			
2022	2021	2020	
4,904	5,334	5,451	إجمالي الأصول
2,868	2,754	2,589	أصول التمويل الإسلامي والاستثمارات
1,555	2,087	2,468	العقارات الاستثمارية
-	-	35	الاستثمارات في الشركات الفرعية والتابعة
3,399	3,792	3,900	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية
1,216	1,234	1,253	مجموع الأصول
183	168	147	تمويل وأصول استثمارية
57	78	82	عوائد إيجارية
(134)	(136)	(138)	مصاريف التشغيل
(77)	(81)	(86)	توزيعات للممولين / المستثمرين
(454)	(180)	(239)	تسديدات التمويل الرئيسي
(17)	(19)	9	صافي الأرباح

الحلول المقترحة لتجنب مخاطر السوق والمخاطر التشغيلية وغيرها من المخاطر - التي قد تؤثر على الخطة

تخفيف المخاطر	مجال المخاطر
تمتلك أملاك إطار عمل انتمائي قوي لتحليل جميع معاملات التمويل، وهناك سياسات تفصيلية موضوعة لتمويلات الأفراد والتمويل التجاري. وبما أن المخاطرة تختلف في كلا الفئتين ، فإنه يتم تطبيق تقييمات عوامل مخاطرة مختلفة لغرض تخفيف المخاطر. كما أن شروط التمويل تختلف بما يتناسب مع المخاطر المتصلة بفئة الأفراد ونوعية الأصل.	مخاطر الائتمان
نظرا للتغيرات الحديثة في لوائح المصرف المركزي حول رسوم السداد المبكر ، فإنه من المتوقع ارتفاع مستوى التسويات المبكرة خلال عام 2020 نظرا لعدم قدرتنا على المنافسة لمعدلات التمويل لدى البنوك، لذلك ، فإن استراتيجية الشركة هي:	مخاطر المنافسة
- التخلص من التمويلات منخفضة الأداء والمرتفعة المخاطر، والاحتفاظ بالتمويلات الجيدة الأداء، و	

- اصدار تمويلات بشكل أكبر في المجال التجاري متوسط الحجم بمنتجات ذات قيمة مضافة وبما يتناسب مع متطلبات العملاء.

سوف تتابع أملاك التركيز على المنتجات الحالية لديها لغرض تعزيز القيمة لصالح العملاء. وسيتم التركيز على تحسين تجربة العميل. كما يجري حالياً تقييم منتجات جديدة لاستهداف مجالات غير مطروقة في الأسواق العقارية.

لدى أملاك استراتيجية قائمة لتقليل تعرض الأصول العقارية للمخاطر. إن مخاطر استيعاب السوق والتقييم والحوادث موجودة ولا يمكن تخفيفها بشكل كامل. وقد تم وضع جميع الخطط لضمان ان يتم التصرف بالأصول العقارية بشكل سلس لكنه منظم وحسب قيمة السوق مع الاستمرار في مراجعة الاستراتيجية على المستويات العليا.

نجمت تقييدات السيولة لدى أملاك عن تدهور السوق والشروط الصارمة لعملية إعادة الهيكلة الحالية القائمة ، وقد تم تقديم عرض جديد لجميع الممولين لاعتماده لغرض تخفيف عبء التسديد عن الشركة وضمان توفر السيولة للحفاظ على نشاط التمويل الرئيسي. وضعت أملاك خطة قوية لضمان ضبط التكاليف و / أو تخفيضها بدون التأثير على القدرات التشغيلية والمتطلبات التنظيمية، كما أن هناك استراتيجيات فعالة قائمة لزيادة مستويات الأتمتة والاعتماد على التقنية والانتقال إلى نموذج تكلفة متغير لخفض النفقات التشغيلية.

تمويل الفئة الفردية

مخاطر السوق (الأصول العقارية)

مخاطر السيولة

التكلفة العالية للتشغيل

-2 الإطار الزمني لإستكمال الخطة :

سوف تستمر الخطة حتى شهر أكتوبر 2026 وهدفها الرئيسي التسديد الكامل للدائنين.

رابعاً الإقرارات:

نقر نحن أعضاء مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية بأن هذه الخطة تحتوي على معلومات تم تقديمها حسب الإجراءات والتعليمات الخاصة بالشركات المدرجة أسهمها في السوق التي بلغت خسائرها المتراكمة 20 % فأكثر من رأس مالها الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع. ونتحمل مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة محتويات هذه الخطة والمعلومات الواردة فيها. ولا تتحمل الهيئة أو السوق أي مسؤولية عن محتويات هذه الخطة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها.

عارف عبدالله الهرمي البستاني
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

علي إبراهيم محمد
رئيس مجلس الإدارة