

الإثمار القابضة ش.م.ب

بيع أصول معينة لمجموعة جي اف اتش المالية ش.م.ب

الإثمار القابضة
Ithmaar Holding



ملخص الصفقة بين مجموعة الإثمار القابضة ومجموعة جي اف اتش المالية

البيان التالي يوضح الخطوط الرئيسية للصفقة بين مجموعة الإثمار القابضة ومجموعة جي اف اتش المالية.

مقدمة:

بعد اتمام صفقة بيع الأعمال المصرفية للأفراد في بنك الإثمار الى مصرف السلام في عام 2022 ، لم تكن محفظة الأعمال المصرفية للشركات ضمن الصفقة. وقد واجه بنك الإثمار، بعد الانتهاء من الصفقة، تحديات صعبة فيما يتعلق بسيولة البنك مما شكل تهديدا لقدرة البنك على الوفاء بسحوبات ودائع العملاء بالإضافة الى معاناة بنك الإثمار ومجموعة الإثمار القابضة من انخفاض حاد في قاعدة رأس المال، الى وضع أقل مما تسمح به الجهات الرقابية.

ولمواجهة التحديات المذكورة أعلاه، فقد قام مصرف البحرين المركزي باقتراح مجموعة جي اف اتش المالية للتفاوض حول احتمالية الاستحواذ على أصول والتزامات الأعمال المصرفية للشركات الخاصة ببنك الإثمار، بالإضافة الى أصول أخرى معينة.



ملخص الصفقة بين مجموعة الإثمار القابضة ومجموعة جي اف اتش المالية - تنمة

تشتمل الصفقة المقترحة على التالي :

1- تحويل التزامات الأعمال المصرفية للشركات بمجموعة الاثمار والمقدرة بحوالي 665 مليون دولار أمريكي الى 695 مليون دولار أمريكي الى مجموعة جي اف اتش المالية.

2- بيع المحفظة التمويلية للأعمال المصرفية للشركات بمجموعة الاثمار الى مجموعة جي اف اتش المالية.

3- تحويل حصة مجموعة الاثمار بنسبة 67% في بنك فيصل المحدود - باكستان الى شركة مشتركة (شركة اف.بي.ال. المشتركة)، تكون فيها حصة جي اف اتش 75% بينما تملك مجموعة الاثمار 25% من الشركة. عملياً، سوف تمتلك مجموعة جي اف اتش المالية حصة 51% في بنك فيصل المحدود بينما ستكون حصة مجموعة الاثمار ما يقارب 16%.

4- تحويل أصول عقارية استثمارية منتقاة مملوكة من مجموعة الاثمار الى شركة مشتركة (الشركة العقارية المشتركة)، تكون فيها حصة جي اف اتش ما يعادل 71.51% بينما ستكون حصة الاثمار ما يقارب

ملخص الصفقة بين مجموعة الإثمار القابضة ومجموعة جي اف اتش المالية - تامة

5- قيمة حصتي مجموعة جي اف اتش في شركة اف.بي.ال. المشتركة والشركة العقارية المشتركة تم تقديرها بما يقارب من 695 مليون دولار أمريكي الى 715 مليون دولار أمريكي. (الأرقام النهائية سوف يتم تقديرها وقت اتمام الصفقة).

التأثير على مجموعة إثمار القابضة:

سوف ينتج عن الصفقة مكسب متوقع يقارب من 36 مليون دولار أمريكي لصالح مجموعة الاثمار.

من المتوقع زيادة حقوق الملكية لمجموعة الاثمار من 5 مليون دولار أمريكي إلى 40 مليون دولار أمريكي.



ملخص الصفقة بين مجموعة الإثمار القابضة ومجموعة جي اف اتش المالية

الموافقة على الصفقة من مجموعة الاثمار القابضة:

ان الصفقة المذكورة أعلاه تمت الموافقة عليها من قبل مجلس ادارة مجموعة الاثمار القابضة.

تم عرض الصفقة على مساهمي مجموعة الاثمار القابضة في تاريخ 28 مايو 2024 وتمت الموافقة عليها.

تأثير الصفقة على مجموعة دار المال الاسلامي القابضة:

ان القيمة السوقية لحصة دار المال في الاثمار (49.46%) المسجلة في دفاتر دار المال بتاريخ 31 ديسمبر 2023 تعادل 120 مليون دولار أمريكي. تتكون هذه الحصة بشكل رئيسي من الشهرة والأصول غير الملموسة التي سجلها بنك الاثمار عند استحواذه على مجمل أسهم مصرف الشامل في عام 2010. بعد الانتهاء من الصفقة، فإنه من المتوقع هبوط القيمة السوقية للاثمار في دفاتر دار المال بما يعادل 50 مليون دولار لتبلغ ما يقارب 70 مليون دولار. وهكذا، فإنه من المتوقع انخفاض رأس مال مجموعة دار المال الاسلامي من 166 مليون دولار (غير مدققة) في 31 ديسمبر 2023 الى 116 مليون دولار، أي ما يعادل انخفاض وقدره 12.65 دولار أمريكي للوحدة.

الإثمار القابضة
Ithmaar Holding



الإثمار القابضة ش.م.ب

بيع أصول معينة لمجموعة جي اف اتش المالية ش.م.ب

(التفاصيل)

الإثمار القابضة
Ithmaar Holding



قامت شركة الإثمار القابضة ومجموعة جي إف إتش بالتوقيع على مذكرة شروط غير ملزمة قانوناً في 13 فبراير 2024 لبيع وتحويل بعض الأصول كالتالي:

المبالغ (مليون دولار أمريكي)	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2023
156.2	حسابات الأعمال المصرفية للشركات، (مستثنى منها حسابات المرحلة 3 والحسابات الهامشية) - خاضع لتعديلات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.
225.0	بنك فيصل المحدود (اف.بي.ال) ، نسبة حصة تعادل 75% بقيمة بما يعادل 300 مليون دولار أمريكي.
309.4	أصول عقارية في البحرين (نسبة حصة تعادل 71.51% بقيمة دفترية تعادل 433 مليون دولار). ملاحظة 1.
(0.5)	أصول / التزامات أخرى.
691.0	مجموع الأصول المراد تحويلها.

مجموع التزامات الأعمال المصرفية للشركات المراد تحويلها تعادل 680 مليون دولار أمريكي.

المبالغ (بالمليون الدولار الأمريكي)	ملاحظة 1 - الأصول العقارية
69.6	نسيج ش.م.ب. (مقفلة).
139.3	صندوق دلمونيا للتطوير أي.أل.بي.
137.8	شركة إثمار للتطوير.
52.3	شركة باربار العقارية ذ.م.م (حسابات مدينة وحقوق المساهمين).
16.3	سايا كورب ش.م.ب (مقفلة).
4.6	محفظة الشقق العقارية في برج سيتي فيو ، ستابس ، مملكة البحرين.
12.7	قسائم عقارية في جزيرة دلمونيا ، مملكة البحرين.
432.6	المجموع.



التأثير المالي على مجموعة اثمار القابضة ما بعد اتمام الصفقة:
نتائج مالية مدمجة 31 ديسمبر 2023

(الأرقام بملايين الدولار الأمريكي)	قبل الصفقة	بعد الصفقة
الأصول		
أصول تمويلية	2,606.60	375.00
استثمارات مالية ورقية	2,323.50	382.60
أخرى	1,174.50	67.00
مجموع الأصول	6,104.60	824.60
الالتزامات		
حسابات العملاء الجارية	1,724.80	623.00
التزامات لبنوك ومؤسسات مالية	1,189.90	144.50
حقوق ملكية حاملي الحسابات الاستثمارية الخبر مقبدة	2,719.50	-
التزامات أخرى	465.80	18.30
مجموع الالتزامات	6,100.00	785.80
حقوق المساهمين	4.60	38.80





الوضع الحالي لمجموعة الاثمار القابضة

- 1 رأس مال منخفض (4 ملايين دولار أمريكي) مقارنة بحجم إجمالي الأصول والأنشطة العابرة للحدود للمجموعة.
- 2 في بيئة السوق الحالية، تظل تقييمات الأصول متقلبة ولن يؤدي بيع الأصول الفردية إلى تحقيق أسعار مواتية. ولهذا، فإن بيع الأصول على أساس المحفظة وسوف يؤدي إلى تعظيم القيمة للمساهمين.
- 3 تكاليف التشغيل للمجموعة وللبنك في البحرين تبقى مرتفعة نسبياً
- 4 بيئة السوق الحالية ومعدلات الربح المرتفعة على الودائع لا تساعد البنك في الحصول على ميزة تنافسية في مجال تمويل الشركات والمؤسسات المتوسطة والصغيرة.
- 5 للتمكن من تعظيم مبيعات محفظة الأصول العقارية الاستثمارية، هناك حاجة لتمويل إضافي من المجموعة لدعم التطوير العمودي والبنية التحتية.

تفاصيل الصفقة

بيع أصول معينة لمجموعة جي إف إتش المالية ش.م.ب

قامت شركة الإثمار القابضة ومجموعة جي إف إتش بالتوقيع على ورقة شروط غير ملزمة قانونًا في 13 فبراير 2024 لبيع وتحويل بعض الأصول المباشرة للإثمار القابضة والأصول غير المباشرة التي تحتفظ بها الشركات التابعة لها بنك الإثمار ش.م.ب (مغلق) ("بنك الإثمار") أو أي بي كابيتال ش.م.ب. (مغلقة) ("أي بي كابيتال"). وتخضع الصفقة لتوقيع الاتفاقيات النهائية وموافقات المساهمين وموافقات الجهات الرقابية المطلوبة. فيما يلي تفاصيل القيمة الدفترية للأصول/المطلوبات المقترح تحويلها اعتبارًا من **31 مارس 2024**. سيتم تحديد قيمة المعاملة النهائية اعتبارًا من تاريخ نقل الأعمال المتفق عليه بشكل متبادل بعد الحصول على جميع الموافقات المطلوبة. سيتم تسوية صافي المبلغ المتبقي من قبل مجموعة جي إف إتش المالية إلى بنك الإثمار نقداً أو ما يعادله.

المبالغ (مليون دولار أمريكي)	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2023
156.2	حسابات الأعمال المصرفية للشركات، (مستثنى منها حسابات المرحلة 3 والحسابات الهامشية) - خاضع لتعديلات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.
225.0	بنك فيصل المحدود (اف.بي.ال) ، نسبة حصة تعادل 75% مقيمة بما يعادل 300 مليون دولار أمريكي.
309.4	أصول عقارية في البحرين (نسبة حصة تعادل 71.51% بقيمة دفترية تعادل 433 مليون دولار). ملاحظة 1.
(0.5)	أصول / التزامات أخرى.
691.0	مجموع الأصول المراد تحويلها.

مجموع التزامات الأعمال المصرفية للشركات المراد تحويلها تعادل 680 مليون دولار أمريكي.

تفاصيل الصفقة

الإثمار القابضة
Ithmaar Holding



المبالغ (بالمليون الدولار الأمريكي)	ملاحظة 1 - الأصول العقارية
69.6	نسيج ش.م.ب. (مقفلة).
139.3	صندوق دلمونيا للتطوير أي.أل.بي.
137.8	شركة إثمار للتطوير.
52.3	شركة باربار العقارية ذ.م.م (حسابات مدينة وحقوق المساهمين).
16.3	سايا كورب ش.م.ب (مقفلة).
4.6	محفظة الشقق العقارية في برج سيتي فيو ، سنابس ، مملكة البحرين.
12.7	قسائم عقارية في جزيرة دلمونيا ، مملكة البحرين.
432.6	المجموع.

سيتم نقل الاستثمار في بنك فيصل المحدود والأصول العقارية الأخرى عن طريق تأسيس شركتين استثماريتين جديدتين قابضتين (شركات ذات أغراض خاصة) ذات مسؤولية محدودة.

سوف تخضع الشركتين لملكية جي اف اتش بنسبة أغلبية (75% و 71.75% على التوالي).

لكلا الشركتين سوف تحصل جي اف اتش على عائد سنوي مفضل يعادل 12% عائد على حقوق الملكية على أساس الاستحقاق التراكمي لمدة خمس سنوات.

وكخطوة انتقالية ، وافق الاثمار وجي اف اتش على توقيع اتفاقية مرابحة مع وضع الأصول الخاضعة للصفقة كضمان.

سوف يتم اتمام الانتقال القانوني للأصول عن طريق اتفاقيات شراء الأسهم.

كما سيتم وضع اللمسات النهائية على الهيكل والتفاصيل الأخرى عند توقيع الاتفاقيات النهائية.



الأساس المنطقي لهذه الصفقة

سوف يتم تحقيق القيمة للأعمال المصرفية للشركات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والعلامة التجارية التي تم صنعها عبر 40 عاما عن طريق منهج بيع المحفظة.

تعظيم القيمة السوقية للأصول الإستراتيجية مثل بنك فيصل المحدود في الوضع الحالي للسوق.

تحقيق قيمة مجزية لمحفظة أصول عقارية كبيرة بدون خصومات نقدية.

تحويل عملاء الأعمال المصرفية للشركات للمحفظة الجديدة بأقل ازعاج ممكن.

تقليل الالتزامات بشكل عام من ميزانية مجموعة إثمار وانتفاء الحاجة للالتزامات تمويلية مستقبلية مما سيؤدي الى تحقيق قيمة الأصول العقارية.

توظيف رأس المال المتوفر لمجموعة الاثمار بالشكل الأمثل، وتعظيم قيمة حقوق الملكية للمساهمين.

التناسق مع الاستراتيجية المستقبلية لتطوير كفاءة المجموعة وتعظيم قيمة حقوق الملكية للمساهمين.



تأثير الصفقة على الأطراف ذوي العلاقة

العملاء

1. - الأعمال المصرفية للشركات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة سوف يتم تحويلها الى جي اف اتش وهي مؤسسة اسلامية مالية رائدة في المملكة ، بدون عقبات.
- بعض العملاء سوف تتم مواصلة خدمتهم من اثمار.

المساهمين

2. - لا يوجد هناك تغيير في حصة المساهمين
- تحقيق أمثل لقيمة الأعمال المصرفية للشركات، بنك فيصل المحدود ومحفظة الأصول العقارية عن طريق تحويل التزامات الودائع.
- تراكم كبير لقيمة الأسهم
- المحافظة على الادراج في الأسواق المالية

الجهات الرقابية

3. - وضع أفضل لحقوق الملكية في مرحلة ما بعد اتمام الصفقة
- مديونية أقل في الميزانية العمومية وتحويل ودائع العملاء
- لا خسائر ناجمة عن بيع اضطراري للأصول

تحويل الموظفين

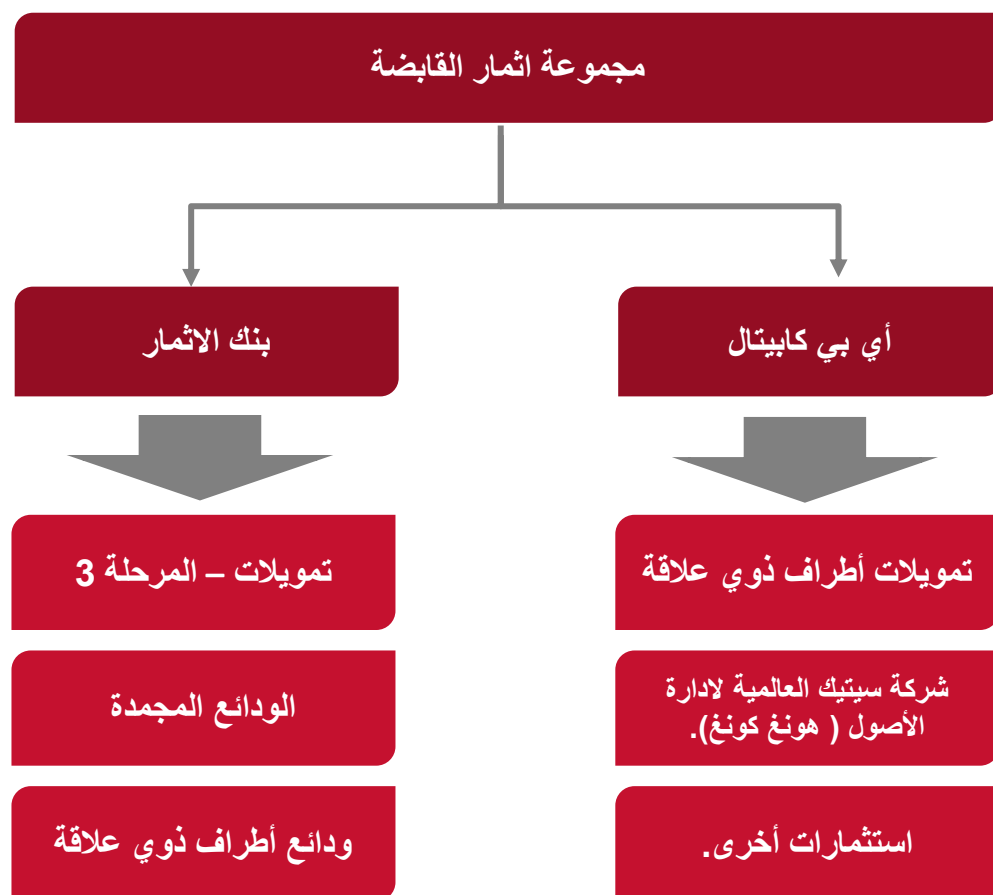
4. - موظفي الأعمال المصرفية للشركات سوف يتم تحويلهم الى مجموعة جي اف اتش.
- المصاريف التشغيلية المستقبلية لبنك الاثمار ومجموعة الاثمار سوف تتقلص بشكل كبير.

التأثير المالي على مجموعة الاثمار القابضة ما بعد اتمام الصفقة -

نتائج مالية مدمجة 31 ديسمبر 2023

(الأرقام بملايين الدولار الأمريكي)	قبل الصفقة	بعد الصفقة
الأصول		
أصول تمويلية	2,606.60	375.00
استثمارات مالية ورقية	2,323.50	382.60
أخرى	1,174.50	67.00
مجموع الأصول	6,104.60	824.60
الالتزامات		
حسابات العملاء الجارية	1,724.80	623.00
التزامات لبنوك ومؤسسات مالية	1,189.90	144.50
حقوق ملكية حاملي الحسابات الاستثمارية غير المقيدة	2,719.50	-
التزامات أخرى	465.80	18.30
مجموع الالتزامات	6,100.00	785.80
حقوق المساهمين	4.60	38.80

ملاحظة: الأرقام خاضعة للتغير حسب التاريخ الحقيقي لاتمام صفقة التحويل.





الاستراتيجية المستقبلية – الإثمار القابضة

سوف تواصل الإثمار القابضة تحقيق قيمة للمساهمين عن طريق ادارة الاستثمار وأعمال الخزينة في البحرين. ان المبادئ الأساسية للاستراتيجية المستقبلية هي كالتالي:



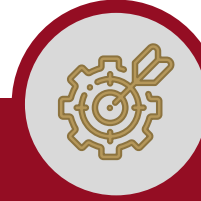
عمليات البحرين:

- التركيز على تعظيم العوائد من استثمارات بنسبة أقلية في شركات متعلقة في بنك فيصل المحدود والعقارات.
- التركيز على استرداد تمويلات المرحلة 3 والتمويلات التي تم تغطيتها كاملا بمخصصات خسائر انتمائية.
- التركيز على أعمال الخزينة لتحقيق عوائد ممتازة بتوظيف رأس مال محدود.



التخارج من الاستثمارات غير الرئيسية:

- التركيز على التخارج من الاستثمارات غير الرئيسية بشكل منظم بهدف تحقيق القيمة العادلة وتعظيم التدفقات النقدية.
- إعادة استثمار أية أرباح في عمليات الخزينة لخلق أرباح ثابتة.



على المدى المتوسط – طويل الأجل:

- إعادة دماج بنك الإثمار وأي بي كابيتال والإثمار القابضة وتغيير اسم الإثمار. القابضة الى بنك الإثمار وذلك لتحسين التركيز على ادارة الاستثمار وعمليات الخزينة.
- اطفاء الخسائر المتراكمة في رأس المال لتحسين هيكل حقوق المساهمين.
- مبادرات مستمرة لتحسين رأس المال.

شكرا لكم