التقرير السنوي ٢٠١٧

AMLAK

صاحب السمو

الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان

رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة

صاحب السمو

الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم

رئيس الوزراء ، نائب رئيس
دولة الإمارات العربية المتحدة وحاكم دبي

صاحب السمو

الشيخ حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولي عهد دبي

فهرس المحتويات

نبذة عن أملاك	٠٨
كلمة رئيس مجلس الإدارة	١٠
كلمة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	١٢
مجلس الإدارة	١٤
الإدارة التنفيذية	١٥
ما الذي يقود رحلتنا	١٦
أملاك على مرّ السنين	١٨
الاستراتيجية	٢٠
الحوكمة المؤسسية	٢١
إدارة المخاطر	٢٢
المنتجات والخدمات	٢٣
المسؤولية الاجتماعية المؤسسية	٢٤
الجوائز	٢٥
التوجهات المالية	٢٦
تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	٣٢
تقرير المديرين	٣٣
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٣٤
البيانات المالية الموحدة	٣٩

نبذة عن أملاك

أملاك للتمويل (ش.م.ع) هي شركة رائدة في قطاع التمويل العقاري بمنطقة الشرق الأوسط، دأبت منذ تأسيسها كشركة خدمات مالية في نوفمبر ٢٠٠٠ على تزويد عملائها بمنتجات وحلول تمويل عقاري مبتكرة ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية، بهدف تلبية متطلباتهم ومواكبة التطورات المتسارعة في السوق.

تأسست "أملاك" بدايةً كشركة مساهمة خاصة في دبي بموجب القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، ولكن تم تحويلها إلى شركة مساهمة عامة في عام ٢٠٠٤.

وتمارس "أملاك" نشاطها كشركة تمويل مرخصة من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، حيث تركز في المقام الأول على أنشطة التمويل والاستثمار المهيكلة مثل الإجارة، والمرابحة، والمضاربة، والوكالة، والمشاركة، وتنفذ جميع أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وتماشياً مع أحكام عقد تأسيسها ونظامها الأساسي.

وخلال عام ٢٠٠٧، وسعت "أملاك" من نطاق عملياتها وافتتحت أول مكتب دولي لها في القاهرة والذي يعمل تحت اسم "شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري– مصر ش.م.م" ولديها استثمار في شركة شقيقة في المملكة العربية السعودية تحت اسم "أملاك العالمية للتمويل العقاري".

وبفضل أدائها المتميز ومنتجاتها المبتكرة، حصدت «أملاك» العديد من الجوائز المرموقة خلال مسيرة عملها. وتعد هذه الجوائز خير دليل على ما تقدمه الشركة من خدمات رائدة وما تبذله من جهود مستمرة نحو الابتكار، كما تعد تجسيداً لالتزامها بقيمها المؤسسية القائمة على الاجتهاد والمثابرة. ومن أحدث الجوائز التي فازت بها:

- أفضل شركة لتمويل المنازل، الإمارات العربية المتحدة ٢٠١٧
- «أفضل شركة تمويل عقاري متوافق مع أحكام الشريعة في دولة الإمارات لعام ٢٠١٦»
- «أفضل شركة تمويل إسلامي في مجال المسؤولية الاجتماعية في دولة الإمارات لعام ٢٠١٦»
- «منتج التكافل الأكثر ابتكاراً – بلاتينيوم لايف ستايل للتكافل»
- «الابتكار في التمويل الإسلامي»

وتوفر أملاك اليوم للأفراد والشركات مجموعة متنوعة من حلول التمويل العقاري المخصصة وفقاً لاحتياجاتهم ومتطلباتهم، والتي تمكنهم من تحقيق أهدافهم بامتلاك عقار في دولة الإمارات. وتواصل أملاك التزامها ليس فقط بخدمة عملائها، بل أيضاً بتحقيق أثر إيجابي في مجتمع الإمارات ككل.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة أملاك للتمويل، يسرّني أن أقدم لكم التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٧، والذي يسلط الضوء على النمو الذي حققناه خلال العام الماضي، وعلى نتائجنا المالية وأهم إنجازاتنا خلال عام ٢٠١٧.

على الرغم من بيئة الاقتصاد الكلي الصعبة في جميع أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي، وكذلك في الأسواق العالمية، سجلت أملاك أرباحاً صافية بلغت ٥١ مليون درهم في نهاية شهر ديسمبر ٢٠١٧، بانخفاض قدره ٥٢٪ مقارنة مع ١٠٧ مليون درهم في عام ٢٠١٦. ويعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض الإيرادات من مبيعات الأصول العقارية بمبلغ ٣٧٧ مليون درهم (٥٢ مليون درهم في عام ٢٠١٧ مقارنة مع ٤٢٩ مليون درهم في عام ٢٠١٦)، وذلك بسبب تسجيل مبيعات أقل وتحويل عقارات قيد التطوير للعملاء في عام ٢٠١٧.

وعلى الرغم مما ذكرته للتو، فإنه يسرني جداً أن أعلمكم أن العائدات التشغيلية لشركة أملاك ارتفعت بمقدار ٣١ مليون درهم، بزيادة قدرها ٩٪ مقارنة بعام ٢٠١٦.

وشهدت العائدات الإيجارية نمواً بنسبة ٧٪، لتصل إلى ٦١ مليون درهم في العام ٢٠١٧، مقارنة مع ٥٧ مليون درهم في العام ٢٠١٦. وارتفعت مكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمقدار

٥٢ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠١٧، بعد أن كانت ١٨ مليون درهم إماراتي فقط في عام ٢٠١٦، ليصل إجمالي المبلغ إلى ٧٠ مليون درهم إماراتي بنهاية عام ٢٠١٧، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الانتهاء من أول مشروع تطوير عقاري لنا في منطقة مردف.

وعلاوة على ذلك، حققت مبادرات ترشيد التكلفة في أملاك وفورات في التكاليف بلغت ٢٧ مليون درهم إماراتي، مما أدى إلى انخفاض في التكاليف التشغيلية بنسبة ١٨٪ مقارنةً بعام ٢٠١٦.

وتعكس نتائجنا المالية لعام ٢٠١٧ أداءً إيجابياً بشكل عام، لتؤكد نجاح استراتيجية أعمالنا، ولتكون شهادة على الجهود الحثيثة التي يبذلها موظفونا.

ويسعدني أن أقول، أنه وبفضل التنفيذ الناجح لاستراتيجيتنا المؤسسية وجهودنا الحثيثة لتطوير استثماراتنا العقارية، تمكنت شركة أملاك من استرداد ١٠٠ مليون درهم إماراتي من أداة المضاربة في عام ٢٠١٧ (ليصل إجمالي المبلغ إلى ٣٠٩ مليون)، مما يساهم في تعزيز ملكية مساهمينا.

وتماشيًا مع هذا الزخم، سنواصل استراتيجيتنا في تطوير قطع الأراضي لتعزيز القيمة العقارية في محاولة للتعجيل بالوفاء بالتزاماتنا وفق برنامج إعادة الهيكلة، للمولينا وتحقيق المزيد من القيمة لمساهمينا. وفي هذا السياق، تتضمن خططنا لعام ٢٠١٨ مواصلة مشروع تطوير البنية التحتية في ند الحمر، بالإضافة إلى تطوير قطع أراض محددة في منطقة الطي، والتخطيط لمشروع تطويري محتمل لأرض مدينة نصر في مصر.

وقد تم تنفيذ عدد من المبادرات الرئيسية في دولة الامارات العربية المتحدة في عام ٢٠١٧. ومن بين هذه المبادرات كانت «عام الخير» التي وضعتها الحكومة الاتحادية لدولة الامارات العربية المتحدة والتي تركز بشكل رئيسي على العطاء للمجتمع من خلال المسؤولية الاجتماعية للشركات والعمل التطوعي وخدمة الوطن. وقد عملت أملاك دائما على مواءمة رؤيتها وقيمها مع سياسات حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة. وتعد علامة غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية المؤسسية، والتي حصلنا عليها للسنة الثالثة على التوالي، شهادة على إنجازاتنا في هذا المجال. وكلي ثقة بأن شركة أملاك للتمويل ستواصل تعزيز مكانتها ودعم أهداف ورؤية دولة الامارات العربية المتحدة والمساهمة أكثر في البيئة الاقتصادية والاجتماعية.

أما هدفنا طويل الأجل فهو مواصلة النمو المستدام لشركة أملاك للتمويل. ونستند في ذلك على استراتيجية واضحة تقوم على خلق مزيد من القيمة لمساهمينا، بما في ذلك المجتمع الذي نمارس أعمالنا فيه. ويركز برنامج عملنا بشكل أساسي على خلق القيمة للمساهمين وتوفير خدمة عملاء رفيعة المستوى وتنمية مهارات موظفينا والوفاء بمسؤولياتنا المؤسسية تجاه المجتمع.

وبالنيابة عن مجلس الإدارة، أود اغتنام هذه الفرصة للتعبير عن امتناني العميق لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي» رعاه الله»، على رؤيته الرشيدة وقيادته الحكيمة ودعمه المستمر للتميز في مختلف القطاعات في دولة الإمارات.

ولا أنسى أيضاً شكر فريق الإدارة وجميع موظفي الشركة على عملهم ومساهماتهم الفعالة على مدار العام الماضي، إذ أن جهودهم وتفانيهم هي المحرك الأول لتقدم أملاك وتعزيز أعمالنا نحو تحقيق استراتيجية الشركة ورؤيتها ورسالتها وقيمها. كما أود أن أتوجه بالشكر لعملائنا الكرام ومساهمينا على دعمهم المستمر وولائهم لشركة أملاك للتمويل.

علي إبراهيم محمد
رئيس مجلس الإدارة

كلمة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

لقد حمل عام ٢٠١٧ في جعبته الكثير من التطورات الهامة لشركة أملاك للتمويل.

وشكل الربع الأول انطلاقة إيجابية، حيث كرّمت غرفة تجارة وصناعة دبي جهودنا في مجال المسؤولية الاجتماعية، ومنحتنا علامة غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية المؤسسية للعام الثالث على التوالي.

كما حققنا في عام ٢٠١٧ أرباحاً صافية بلغت ٥١ مليون درهم في نهاية ديسمبر، بانخفاض قدره ٥٢٪ مقارنة مع ١٠٧ مليون درهم في عام ٢٠١٦. ويعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض الإيرادات من مبيعات الأصول العقارية بمبلغ ٣٧٧ مليون درهم (٥٢ مليون درهم في عام ٢٠١٧ مقارنة مع ٤٢٩ مليون درهم في عام ٢٠١٦)، وذلك بسبب تسجيل مبيعات أقل وتحويل عقارات قيد التطوير للعملاء في عام ٢٠١٧.

ومع ذلك، وعلى الرغم مما سبق، فأنا مسرور لأن العائدات التشغيلية لشركة أملاك حققت نمواً بمقدار ٣١ مليون درهم، بزيادة نسبتها ٩٪ مقارنة بعام ٢٠١٦.

علاوة على ذلك، تمكنت أملاك من تحقيق وفورات في التكاليف بقيمة ٢٧ مليون درهم إماراتي، وذلك كنتيجة لعملية ترشيد قوية في مختلف قطاعات الشركة.

وبالنظر إلى الظروف الاقتصادية الصعبة حالياً، تعكس نتائجنا المالية لعام ٢٠١٧ التركيز على تطوير الأعمال الأساسية وتنويع المنتجات والخدمات، وتعزيز الربحية والقيمة لمساهمينا. وتتمتع أملاك بمكانة جيدة للاستفادة من الظروف الاقتصادية الآخذة في التحسن في عام ٢٠١٨ ومواصلة مسار نموها.

وعلى مدار العام ٢٠١٧، أطلقنا العديد من المنتجات والخدمات، من بينها منتج «ضاعف عقارك» الأول من نوعه في القطاع، والذي أثمر عن عدد من الشراكات الاستراتيجية مع لاعبين رئيسيين في القطاع بينهم دائرة الأراضي والأملاك في دبي. وسوف تدعم هذه الشراكات نشاط الصفقات العقارية، وستوفر للمقيمين وغير المقيمين فرصة للاستثمار في سوق دبي، كما ستسمح لنا بخدمة قاعدة عملاء أوسع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

وكان من أبرز الإنجازات التي حققناها خلال عام ٢٠١٧ انتهاء العمل في أول مشروع تطوير سكني مملوك بالكامل لشركة أملاك في منطقة مردف. ولا شك بأن هذا المشروع هو دليل واضح على رؤيتنا التطلعية مما سيرسّخ موقعنا الريادي في السوق. ونأمل من خلال مثل هذه المشاريع مواصلة تعزيز قيمة سوق العقارات، والوفاء بالتزاماتنا تجاه ممولينا ومساهمينا.

ونحن في شركة أملاك، نشكّل بفضل قدراتنا ومهاراتنا المتنوعة، فريقاً قوياً وملتزماً وقادراً على تحقيق نتائج تتماشى مع استراتيجيتنا المؤسسية. وستبقى أملاك ملتزمة بتحسين رفاهية موظفيها وتدريبهم وتطويرهم المهني، وخلق القيمة لهم ودعمهم لتحقيق كامل إمكاناتهم.

وسنواصل في عام ٢٠١٨ التركيز على تطوير أعمالنا الرئيسية وتنويع خدماتنا ومنتجاتنا، وتعزيز الربحية والقيمة لمساهمينا. وعلى الرغم من أننا قد نواجه بعض العقبات، فأنا على ثقة بأن هناك الكثير من الفرص بانتظارنا. وإنني أتطلع قدماً لاغتنام هذه الفرص معاً بينما نواصل بناء قصة نجاح ونمو شركتنا.

وكلنا ثقة بأن عملياتنا الداخلية القوية ونهجنا المدروس بعناية سيسمحان لنا بالاستفادة إلى أقصى حدّ من الفرص المستقبلية، بينما نواصل تعزيز علامة شركة أملاك للتمويل. ونحن ملتزمون بتزويد العملاء بأفضل المنتجات والخدمات التنافسية، والمصممة لتلبية متطلبات السوق.

وأود في ختام حديثي أن أتوجه بالشكر لمجلس الإدارة والفريق الإداري وجميع موظفي الشركة على جهودهم الدؤوبة والتزامهم الراسخ تجاه شركة أملاك للتمويل. كما أشكر عملاءنا ومساهمينا وأصحاب المصلحة على ثقتهم ودعمهم المستمرين.

عارف عبد الله الهرمي
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

مجلس الإدارة

السيد/ علي إبراهيم محمد
رئيس مجلس الإدارة

السيد/ عصام الدين كلداري
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ صالح سعيد لوتاه
عضو مجلس إدارة

السيد/ فاروق محمود أرجمند
عضو مجلس إدارة

السيد/ هشام عبدالله القاسم
عضو مجلس إدارة

سعادة اللواء/ أحمد حمدان بن دلموك
عضو مجلس إدارة

السيد/ عارف عبد الله الهرمي
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

عارف عبد الله الهرمي
(العضو المنتدب والرئيس التنفيذي)

محمد أعظم رزاق
(الرئيس التنفيذي للقطاع المالي)

علي الشمالي
(الرئيس التنفيذي للعمليات بالنيابة)

وسيم محمود مغمومة
(المستشار العام وسكرتير الشركة)

عادل عدنان كلداري
(رئيس قسم الإمتثال والتحكم)

عادل أحمد
(رئيس قسم الإستثمار العقاري)

شبير زوزار مونيم
(رئيس قسم إدارة الشركات و تقارير الخزانة)

ياسر محمد عصر
(رئيس قسم إدارة المشاريع العقارية)

مجدي عبد الغني
(رئيس قسم التدقيق الداخلي)

دانيل مارش
(رئيس قسم الإئتمان)

محمد المازمي
(رئيس قسم التحصيل)

محمد ساجد لطيف
(رئيس القسم المالي)

الإدارة التنفيذية

ما الذي يقود رحلتنا

رؤيتنا

أن نكون مؤسسة التمويل العقاري المتخصصة والتي تركز على العملاء المفضّلة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

رسالتنا

توفير حلول مالية متخصصة، ومصممة بما يلبي احتياجات عملائنا، وتعزيز قيمة حقوق مساهمينا ورعاية موظفينا.

قيمنا المؤسسية:

مركزية العميل

تلبية احتياجات العملاء هو جوهر كل ما نقوم به. نحن نسعى بكل طاقتنا نحو تحقيق التميز في خدمة العملاء من خلال توفير خدمة متفوقة لعملائنا في الوقت المناسب، بكفاءة عالية، وبنهج متسق. هدفنا هو تحويل رضا العملاء إلى مفهوم ولاء ومساندة العملاء.

الابتكار

نحن ندعم ونلهم الابتكار في مكان العمل، في إطار أهدافنا لبناء قدراتنا التنظيمية، وتعزيز قدرتنا على التفكير الإبداعي والابتكاري، والتعاون والاستعداد للعمل.

خلق القيمة

نحن نسعى جاهدين لخلق القيمة للمساهمين والعملاء والمستثمرين والمجتمع بشكل عام. كما نهدف إلى توظيف خبراتنا وروح الابتكار المتأصلة لدينا لتحقيق النمو المستدام لشركتنا، ولخدمة مصالح مساهمينا في الوقت نفسه.

النزاهة

تلتزم أملاك بالحفاظ على ثقافة النزاهة، حيث نحرص على توفير بيئة عمل تتميز بالصدق، والإنصاف، وأعلى المعايير الأخلاقية. ونحن فخورون بعلاقاتنا القائمة على الثقة مع مساهمينا.

رعاية الموظفين

نحن نقدّر موظفينا، وملتزمون دائمًا بتعزيز رفاههم، وتوفير فرص التدريب والتنمية المهنية والشخصية لهم. كما نسعى جاهدين لتحسين بيئة عملنا وتشجيع السلوكيات المرغوبة.

المسؤولية الاجتماعية

إن المشاركة في المبادرات الداعمة لمكان العمل، والسوق، والمجتمع، والبيئة هي جزءٌ أساسي من أعمالنا. نحن ملتزمون بالمساهمة المجتمعية وترك أثر إيجابي في المجتمع الذي نخدمه.

أملاك على مرّ السنين

2000

تأسست كشركة مساهمة خاصة في دبي، الإمارات العربية المتحدة

2004

١.التحول إلى شركة مساهمة عامة متوافقة مع الشريعة الإسلامية

٢.إدراج شركة أملاك في سوق دبي المالي

2009- 2013

كانت فترة توقف فيها نمو شركة أملاك. ومع ذلك اعتمدت الإدارة استراتيجيات استباقية شملت:

١.مواصلة العمل كشركة تمويل
٢.الإدارة الفعالة للمحفظة
٣.الإدارة القوية للسيولة
٤.ترشيد التكاليف
٥.التفاوض على خفض المتطلبات والالتزامات
٦.حماية قيمة المساهمين

2005

١.إصدار حقوق الاكتتاب

٢.إصدار الصكوك بنجاح

2006

١.إطلاق صندوق أملاك للتمويل العقاري الأول

٢.الاستثمار في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري في المملكة العربية السعودية (شركة زميلة)

2007

الاستثمار في شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري (شركة تابعة مملوكة بالكامل ومقرها مصر)

2008

فترة الأزمة المالية في دولة الإمارات

إيقاف تداول الأسهم في سوق دبي المالي

2014

١.تنفيذ خطة إعادة الهيكلة المعتمدة في نوفمبر ٢٠١٤

٢.استيفاء ٢,٨ مليار درهم من المطلوبات نقدًا

2015

١.استئناف تداول الأسهم في سوق دبي المالي في يونيو ٢٠١٥

٢.استرداد ٢٠٠ مليون درهم من أداة المضاربة خلال العام الأول بعد إعادة الهيكلة

٣. دفعة سداد مقدمة للممولين بقيمة ٥٥٨ مليون درهم إماراتي

2016

ساهمت إعادة التفاوض الناجحة على شروط إعادة الهيكلة في تمكين أملاك من تحقيق مقاصدها الاستراتيجية

الاستدامة والنمو طويل الأجل | تحسين القدرة على جذب تمويل جديد | تعزيز قيمة المساهمين | دفعة سداد مقدمة للممولين بقيمة ٢٧٤ مليون درهم إماراتي

2017

استرداد ١٠٠ مليون درهم من أداة المضاربة

الاستراتيجية

مسترشدة برؤيتها ورسالتها ، تنتهج أملاك استراتيجية نمو مستدام و مركزية العملاء والتميز التشغيلي مرتكزة بذلك على الحكمة وحوكمة المؤسسة و المسؤولية.

النمو

بصفتها مزود تمويل عقاري متخصص في المنطقة، فقد وضعت شركة أملاك هدف تحقيق النمو المستدام في صلب استراتيجيتها. وسيكون تركيزها الرئيسي منصباً على أعمال التمويل العقاري التي تشمل كلاً من العقارات الجاهزة والعقارات قيد الإنشاء، وذلك لتحقيق النمو في مصادر دخلها الرئيسية.

كما تلتزم شركة أملاك أيضاً بخلق قيمة طويلة الأمد من محفظتها الاستثمارية العقارية، وذلك من خلال التفكير بتطوير قطع الأراضي بالتعاون مع شركاء مناسبين، في محاولة للوفاء بالتزاماتها تجاه الممولين في سياق عملية إعادة الهيكلة بشكل أفضل وأسرع.

التمويل

لا يزال التمويل الأمثل والمستدام على المدى الطويل يمثل محور التركيز الرئيسي للشركة. وسوف يدعم هذا استراتيجية الميزانية العمومية ونمو الربحية لشركة أملاك. وتعمل الشركة الآن على استكشاف عدد من خيارات التمويل المبتكرة التي تتيح لها تحرير رأس المال وتعزيز مكانتها كأحد أبرز مصادر التمويل العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

عروض القيمة

ستكون أولوية شركة أملاك في عام ٢٠١٨، طرح منتجات مبتكرة ومتميزة في قطاع التمويل العقاري، بما يتناغم مع احتياجات العملاء. وستضم فئات العملاء المستهدفين كلاً من المقيمين والمستثمرين، بالإضافة إلى قطاع التمويل التجاري.

قدرات الشركة

ستتضمن الأولويات الاستراتيجية الرئيسية الأخرى تحسين تقديم خدمة العملاء، من خلال التكنولوجيا، وتطوير منتجات مستهدفة، وإدارة

الحوكمة المؤسسية

تلتزم شركة أملاك بأعلى معايير الحوكمة المؤسسية بناءً على تشريعات هيئة الأوراق والسلع المالية في دولة الإمارات، وسوق دبي المالي، وتعليمات مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.

ويتولى مجلس الإدارة مهام اتخاذ القرارات الاستراتيجية التي تضمن عملية صنع قرار سلسة ومركزية ضمن مختلف أنحاء المؤسسة، الأمر الذي يتيح لمجلس الإدارة لعب دور فعال ونشط في عملية صنع القرار والإشراف وتطبيق الهيكل الإداري السليم، بما يتوافق مع الأهداف طويلة المدى لشركة أملاك.

وتضم لجان مجلس إدارة أملاك كلًا من لجنة الزكاة، ولجنة المراجعة، ولجنة المخاطر التابعة لمجلس الإدارة، ولجنة الترشيحات والمكافآت. أما لجان الإدارة التنفيذية فهي لجنة الإدارة ولجنة الأصول والخصوم، ولجنة إدارة المخاطر، ولجنة الائتمان.

ويضم مجلس الإدارة في عضويته حالياً كلاً من:

السيد/ علي إبراهيم محمد (رئيس مجلس الإدارة)
السيد/ عصام الدين كلداري (نائب رئيس مجلس الإدارة)
السيد/ صالح سعيد لوتاه
السيد/ فاروق محمود أرجمند
السيد/ هشام عبدالله القاسم
سعادة اللواء/ أحمد حمدان بن دلموك
السيد/ عارف عبد الله الهرمي (العضو المنتدب)

لجان مجلس الإدارة:

يتولى المجلس مجتمعاً مسؤولية تحقيق النجاح طويل الأمد لشركة أملاك للتمويل، وتقديم قيمة مستدامة للمساهمين. ويتمثل دوره في توفير القيادة والتوجيه للمؤسسة على أسس حكيمة ووفقاً لضوابط فعالة تسمح بالكشف عن المخاطر وتقييمها وإدارتها بكفاءة.

تشمل اللجان التابعة لمجلس الإدارة في شركة أملاك:

- لجنة الزكاة
- لجنة التدقيق
- لجنة المخاطر التابعة لمجلس الإدارة
- لجنة الترشيحات والمكافآت

لجنة الإدارة التنفيذية:

توفر الإدارة التنفيذية الإشراف والقيادة الفعالة لتنفيذ الاستراتيجيات المؤسسية القصيرة إلى الطويلة الأمد من خلال عدد من لجان الإدارة التنفيذية. وإلى جانب وضع وتنفيذ استراتيجيات أعمال أملاك، تتولى هذه اللجان مسؤولية مراقبة وإدارة الأداء المالي، وتخصيص استثمارات رأس المال، وإدارة المخاطر، وإدارة الشؤون التشغيلية والإدارية.

تشمل لجان الإدارة التنفيذية لدى شركة أملاك كلاً من:

- لجنة الإدارة
- لجنة إدارة المخاطر
- لجنة الأصول والخصوم
- لجنة الائتمان

إدارة المخاطر

تندرج إدارة المخاطر ضمن أولويات شركة أملاك للتمويل. وتلتزم الشركة بتحقيق توازن مثالي بين المخاطر والعوائد، بهدف الحدّ من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للشركة. وتماشياً مع هذا، تم تشكيل لجنة المخاطر تابعة لمجلس الادارة وكذلك لجنة ادارة المخاطر مكونة من اعضاء الادارة التنفيذية

وتتمثل المسؤولية الرئيسية لهذه اللجنة في الإشراف على إدارة المخاطر المؤسسية في الشركة. وتخضع اللجنة لميثاق يحدد مهامها، ومسؤولياتها، وصلاحياتها، وتكوينها، وعلاقاتها مع مختلف أصحاب المصلحة. وتضمّ اللجنة أعضاء من مجلس إدارة الشركة. كما تحظى لجنة المخاطر بالدعم من قبل فريق عمل معني بالمخاطر يضمّ عدداً من المسؤولين عن العمليات على مستويات الأعمال الوظيفية.

نموذج إدارة المخاطر:

تحديد المخاطر
تحديد المخاطر هي عملية هدفها تحديد وتوثيق المخاطر التي قد تعيق تحقيق الأهداف، وذلك باستخدام فئات ومعايير وعمليات مناسبة.

تقييم المخاطر
يشير تقييم المخاطر إلى العملية الشاملة المتبعة لتحليل المخاطر وتقييمها.

استراتيجيات الاستجابة للمخاطر
بمجرد تقييم أي مخاطر محتملة، ينبغي وضع استراتيجية استجابة مناسبة من أجل التعامل مع هذه المخاطر.

تخفيف المخاطر
تحديد العوامل الحالية أو الجديدة اللازمة لتخفيف المخاطر، من أجل إدارة المخاطر بشكل فعال.

الإبلاغ عن المخاطر
إبلاغ الإدارة بوضع المخاطر وبعوامل تخفيفها.

على مدى سبعة أعوام، قدمت أملاك للتمويل حلول تمويل عقاري رائدة ومتوافقة مع الشريعة لتلبية المتطلبات المتغيرة والمتسارعة في السوق.

ومن خلال منتجاتها وخدماتها المبتكرة والمتخصصة، تساهم أملاك في جعل حلم امتلاك منزل في الإمارات حقيقة واقعة للمقيمين وغير المقيمين، وتساهم بشكل إيجابي في تنمية القطاع العقاري في دبي.

وتشمل منتجاتنا وخدماتنا الحالية:

استثماري

"استثماري" هو منتج التمويل العقاري الأول من نوعه في المنطقة، والمصمم خصيصًا للمستثمرين الذين يتطلعون إلى الاستثمار في العقارات السكنية والتجارية الجاهزة. وإلى جانب مزاياه الكثيرة، يحصل العملاء على باقة مجانية متكاملة من خدمات الإدارة العقارية.

إجارة

"إجارة" هو منتج التمويل العقاري الأساسي المخصص لمستخدمي العقارات السكنية والعقارات التجارية الجاهزة. وتقوم أملاك بموجب عقد الإجارة بشراء العقار من المطور/ البائع وتأجيره للمتعامل مع التعهد ببيع العقار له في نهاية مدة التأجير. ويدفع المتعامل أقساط إيجار شهرية تشتمل على قيم إيجارية ثابتة ومتغيرة وإضافية.

ضاعف محفظتك العقارية

هو المنتج الأول من نوعه في الإمارات والمصمم للمستثمرين من المقيمين وغير المقيمين ممن يملكون عقارًا بالفعل في الإمارات ويرغبون بمضاعفة محفظتهم العقارية. ويوفر هذا المنتج للمستثمرين المؤهلين عوائد متزايدة على استثماراتهم العقارية وشروط تمويل جذابة. وسوف تقوم أملاك بتسهيل عملية الاستثمار الجديدة بالكامل باستخدام المبلغ المعاد تمويله. ويمكن للمستثمرين الاستفادة من محفظة أملاك العقارية المتنوعة وسيحصلون على باقة مجانية متكاملة من خدمات الإدارة العقارية.

تطوير

"تطوير" هو منتج تمويل للعقارات قيد البناء، وهو مصمم للمستثمرين والمستخدمين النهائيين. ويضاف إليه باقة مجانية متكاملة من خدمات إدارة العقارات، التي يبدأ العمل بها بعد الانتهاء وتسليم العقار.

تمويل إنشاء عقار خاص

يتم تقديم منتج تمويل إنشاء عقار خاص للأفراد والمؤسسات التي لديها مشروع قيد الإنشاء بقصد:

- الإيجار
- البيع
- الإشغال

وعلى الرغم من أن هذا المنتج يستهدف قطاع الجملة، لكن تتم دراسة الطلبات الفردية وطلبات التجزئة كل على حدة واستنادًا إلى العرض نفسه. ويمكن أن يكون المشروع الممول واقعًا في منطقة تملك حر أو مشروع إيجار أو ملكية خاصة.

المنتجات والخدمات

المسؤولية الاجتماعية المؤسسية

تلتزم أملاك للتمويل بشكل تام بمسؤوليتها تجاه المجتمع والمساهمة فيه، ونعتبر ذلك جزءًا لا يتجزأ من ثقافتنا المؤسسية، وقيمنا الأساسية، وعملياتنا اليومية.

نحن ملتزمون بالعمل بشكل فردي كمؤسسة وبشكل جماعي بالتعاون مع شركاء المسؤولية الاجتماعية المؤسسية. كما أننا حريصون على أن تتماشى كافة أنشطتنا في هذا المجال مع رؤية الإمارات ٢٠٢١ وخطة دبي ٢٠٢١ وتوجيهات غرفة دبي.

وقد حظي التزامنا طويل الأمد بتقدير غرفة دبي، حيث نفخر بنيل علامة المسؤولية الاجتماعية للمؤسسات من قبل غرفة دبي لثلاثة أعوام على التوالي هي ٢٠١٥ و٢٠١٦ و٢٠١٧.

إن مبادرات المسؤولية الاجتماعية التي نطلقها ليست مجرد عمل خيري، بل نحن نرى بأن من واجبنا تعزيز الرحمة والوعي الاجتماعي بين موظفينا وتقديم العطاء للمجتمع الذي نعمل ضمنه.

لدينا التزام راسخ بالمسؤولية الاجتماعية المؤسسية ونبذل قصارى جهدنا لمواصلة العمل بجد من أجل المساهمة الإيجابية في البيئة ومكان العمل والمجتمع ككل.

تشمل المبادرات المنجزة في عام ٢٠١٧:

- **علامة غرفة تجارة وصناعة دبي للمسؤولية الاجتماعية للمؤسسات:** في عام ٢٠١٧ حصلت أملاك على علامة غرفة تجارة وصناعة دبي للمسؤولية الاجتماعية للمؤسسات للمرة الثالثة على التوالي.

- **رعاية جمعية الإمارات للحياة الفطرية - بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة EWS-WWF:** حصلت أملاك على العضوية الذهبية للمؤسسات من جمعية الإمارات للحياة الفطرية، وهي منظمة بيئية غير هادفة للربح تعمل بشكل وثيق مع الصندوق العالمي للطبيعة للمساعدة في دعم مختلف المشاريع البيئية الهادفة لحماية التنوع الأحيائي والتعامل مع التغير المناخي والحدّ من البصمة الكربونية.

- **مؤتمر الصحة من أملاك للتمويل:** نظمت شركة أملاك للتمويل ندوة صحية تفاعلية بالتعاون مع مركز ميراكل قدمت خلالها معلومات وحقائق حول الصحة العامة لموظفيها.

- **السلامة البيئية:** شاركت أملاك في مبادرات السلامة البيئية في دبي من خلال المشاركة في مبادرة ساعة الأرض والعديد من مبادرات إعادة التدوير الأخرى خلال عام ٢٠١٧

- **مبادرة العمرة** (لموظفي شركة أملاك للتمويل وشركة إعمار وشركة إمريل): تنظم شركة أملاك للتمويل رحلات لأداء شعائر العمرة لمجموعة من الموظفين في الشركة كل عام.

- **التبرع بالدم:** تم تنظيم حملتين للتبرع بالدم في عام ٢٠١٧ بالتعاون مع هيئة الصحة بدبي.

- **اليوم الصحي:** قامت شركة أملاك للتمويل بالتعاون مع مجموعة جي إم سي بإجراء فحص طبي لموظفيها.

- **تطوع موظفو شركة أملاك للمشاركة في اليوم العالمي «اعط واحصد»** الذي تنظمه غرفة دبي بالتعاون مع «أكشن كير» (مبادرة اقرأ معي).

- **مبادرة أملاك لتحسين سكن العمال:** تتعاون شركة أملاك للتمويل مع جمعية سمارت لايف لتوفير أهم المستلزمات الأساسية في مناطق مختارة من سكن العمال.

- **غداء في مركز المسنين بالممزر:** نظمت شركة أملاك حفل غداء وعزف على الطبول للموظفين وأعضاء المركز

- **مركز النور لتدريب وتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة:** شارك موظفو شركة أملاك للتمويل في عرض النور للتكنولوجيا المساعدة TechX ٢٠١٧، كما دعمت أملاك مختلف مبادرات المركز.

- **مبادرة إعمار للتصلب الجانبي الضموري:** شاركت أملاك للتمويل في حفل الإفطار الخيري الذي نظمته شركة إعمار لتمويل بحث طبي لإيجاد علاج لمرض التصلب الجانبي الضموري.

- **حملة الصومال:** تبرع موظفو أملاك للتمويل بـ ٥٣ كيلو غرام من الأرز للمحتاجين في الصومال
- **المبادرات الرمضانية:** قامت أملاك بتقديم إفطار رمضاني لسبعة من موظفيها في كل يوم من أيام الشهر الفضيل
- **يوم السعادة:** حظي موظفو شركة أملاك وطاقمها الإداري بأوقات ممتعة مليئة بالمرح احتفالًا بيوم السعادة وبهدف جعل الإيجابية أسلوب حياة.
- **يوم العلم:** شاركت أملاك للتمويل في تكريم علم دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال رفع علم البلاد استجابة لدعوة صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، رعاه الله.
- **تحدي دبي للياقة:** شاركت أملاك للتمويل في هذه المبادرة الرامية لتحويل دبي لأكثر دول العالم نشاطًا، حيث شارك ٤٠ من موظفينا في هذا التحدي.

الجوائز

نحن فخورون بالفوز بالعديد من الجوائز الهامة خلال عام ٢٠١٧، والتي نعتبرها دليلًا على التقدم الذي أحرزته الشركة خلال هذا العام، ونأمل بأن تستمر نجاحاتنا خلال عام ٢٠١٨.

أفضل شركة لتمويل المنازل، الإمارات العربية المتحدة ٢٠١٧
جوائز المال والأعمال الإسلامية من شركة «سي بي آي فاينانشال»

أفضل منتج عقاري (ضاعف محفظتك العقارية)، الإمارات ٢٠١٧
مجلة إنترناشيونال فاينانس

المدير التنفيذي للعام ٢٠١٧، دبي ٢٠١٧
مجلة «ميا ماركتس»

أفضل شركة تمويل عقاري متوافق مع الشريعة، الإمارات العربية المتحدة ٢٠١٧
مجلة «جلوبال بانكينج آند فاينانس ريفيو»

أفضل شركة تمويل إسلامي في مجال المسؤولية الاجتماعية، الإمارات ٢٠١٧
مجلة «جلوبال بانكينج آند فاينانس ريفيو»

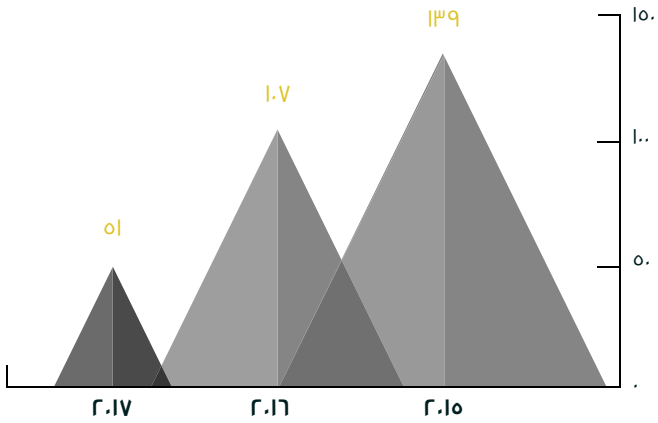
أفضل تمويل عقاري متوافق مع الشريعة، دبي ٢٠١٧
جوائز الأعمال في الإمارات ٢٠١٧/ مجلة «ميا ماركتس»

التوجهات المالية

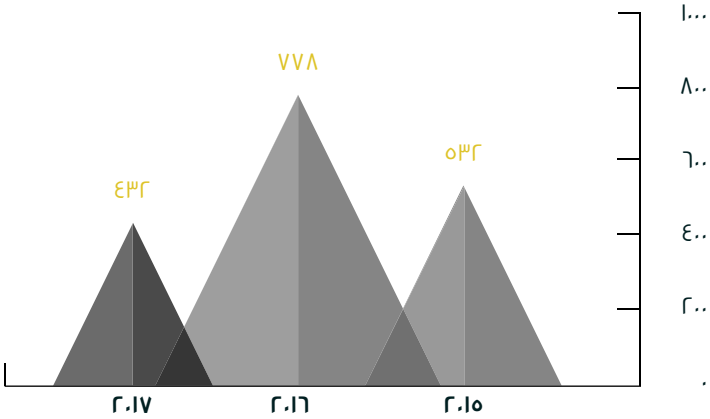
مليون درهم

بيان الدخل للمجموعة

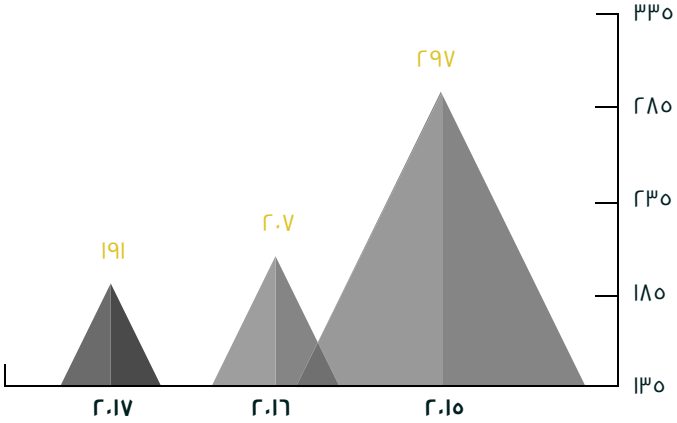
الأرباح / (الخسائر) للسنة



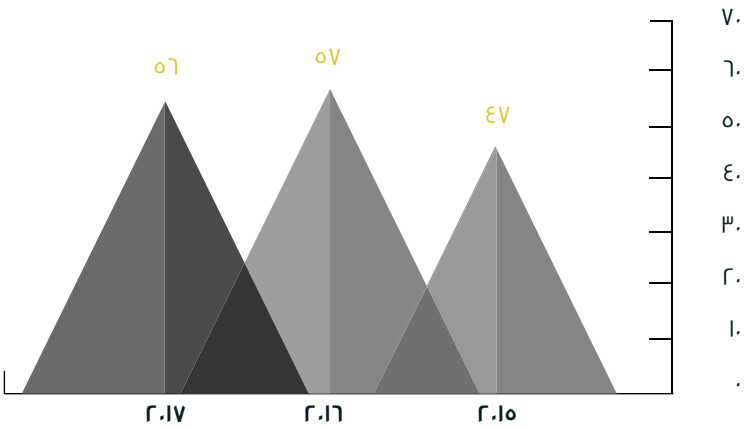
إجمالي الدخل



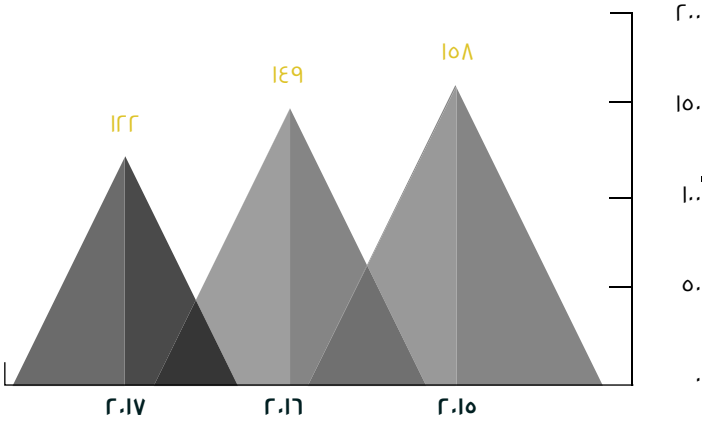
الدخل من الموجودات التمويلية و الإستثمارية



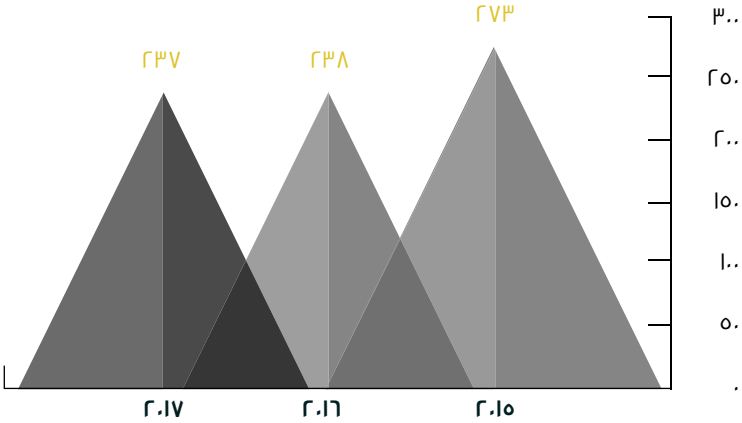
دخل الإيجار



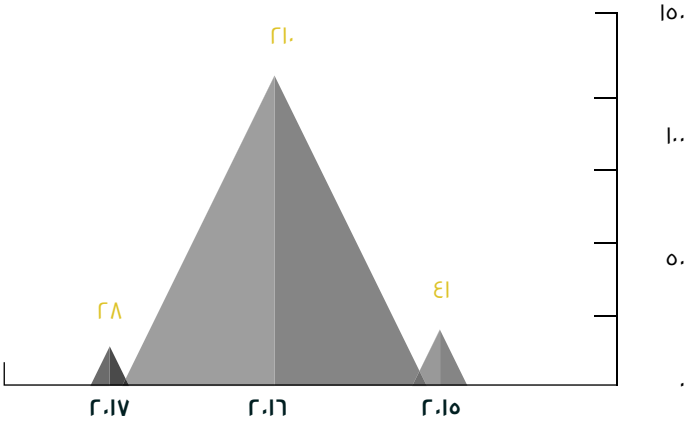
المصاريف التشغيلية



التوزيعات على الممولين/المستثمرين و إطفاء أرباح القيمة العادلة الأولية من الودائع الإستثمارية



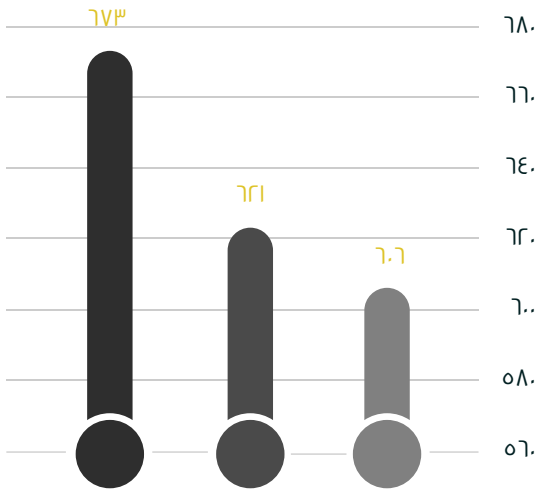
صافي الربح من بيع عقارات قيد التطوير



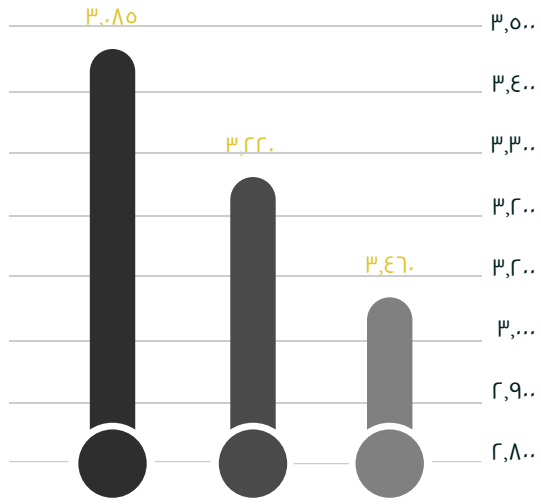
الميزانية العمومية للمجموعة

٢٠١٥
٢٠١٦
٢٠١٧

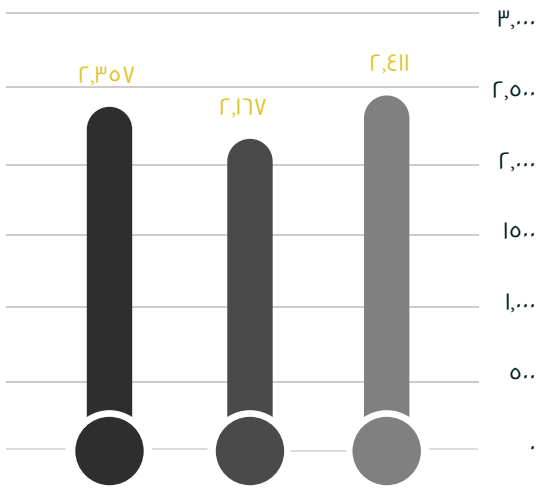
نقد وأرصدة لدى البنوك



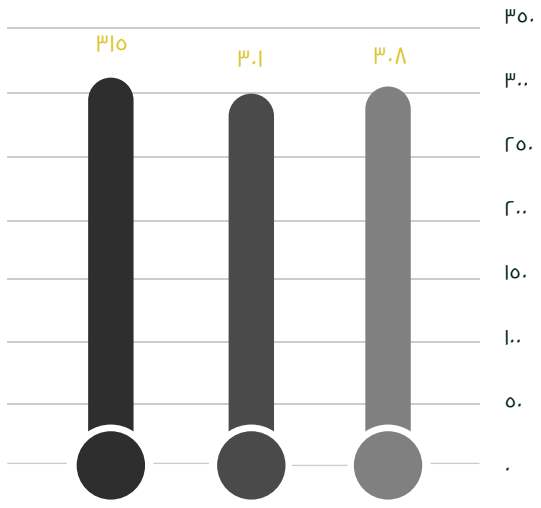
الموجودات التمويلية و الإستثمارية الإسلامية



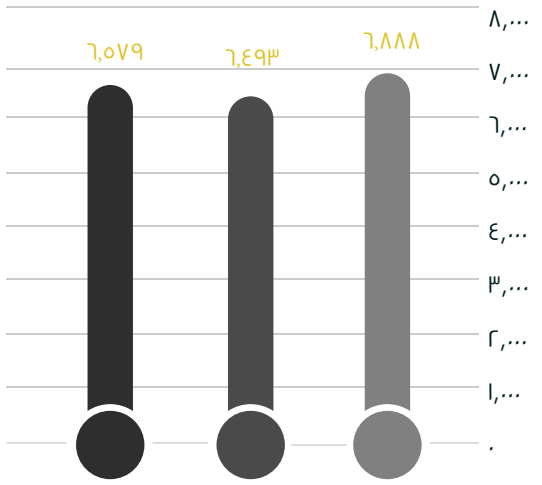
العقارات الإستثمارية



إستثمارات الشركات



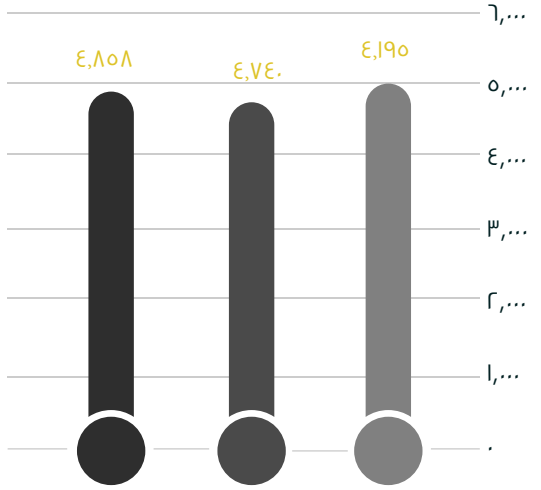
إجمالي الموجودات



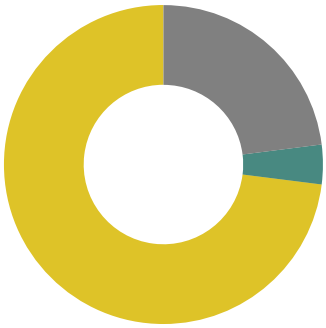
مزيج الموجودات – ٢٠١٧

- موجودات إستثمارية و تمويلات إسلامية ٤٧٪
- الإستثمارات العقارية ٣٦٪
- استثمارات الشركات ٥٪
- موجودات أخرى٣٪
- نقد و أرصدة لدى البنوك ١٠٪

ودائع إستثمارية و تمويلات إسلامية أخرى



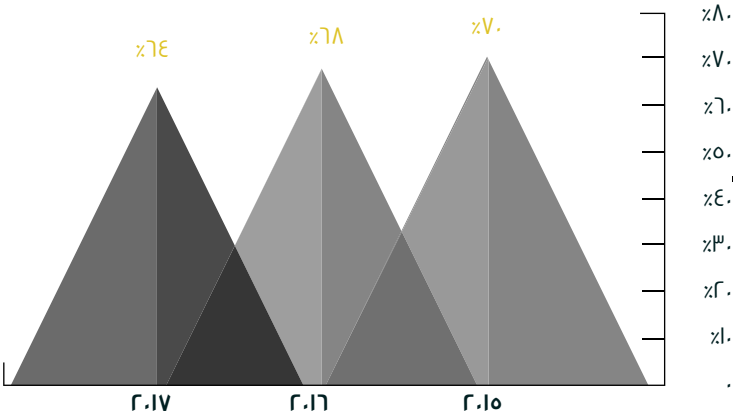
مزيج المطلوبات و حقوق الملكية – ٢٠١٧



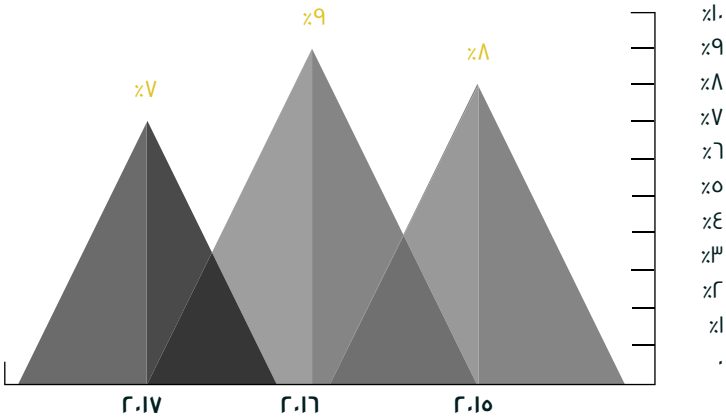
- ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى ٧٤٪
- مطلوبات أخرى (تتضمن حصص غير مسيطرة) ٤٪
- حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم ٢٢٪

النسب المالية

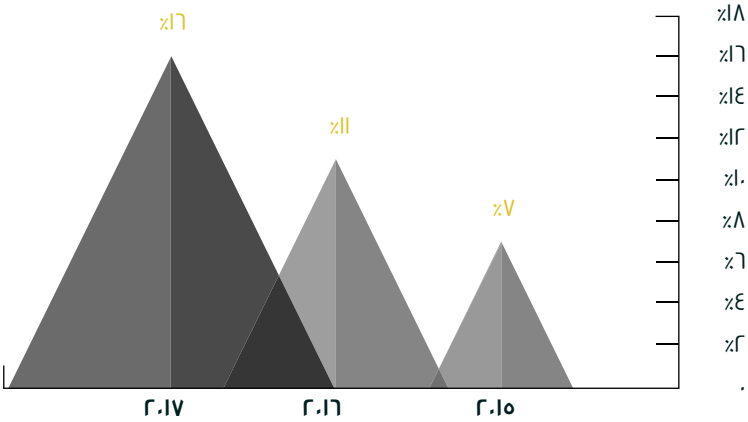
نسبة صافي التمويل إلى لودائع



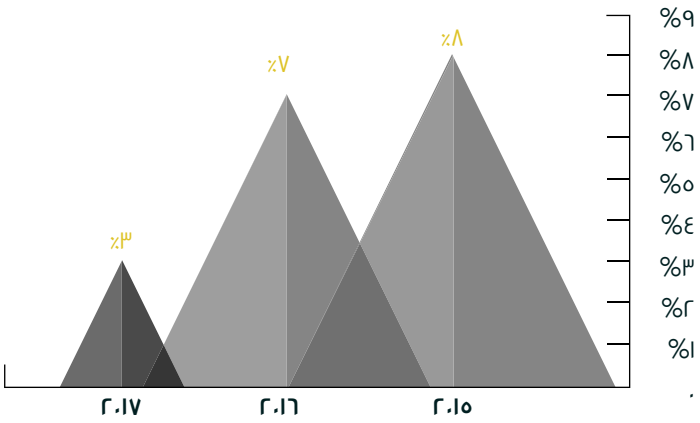
نسبة الموجودات التمويلية غير المنتجة إلى أجمالي الموجودات



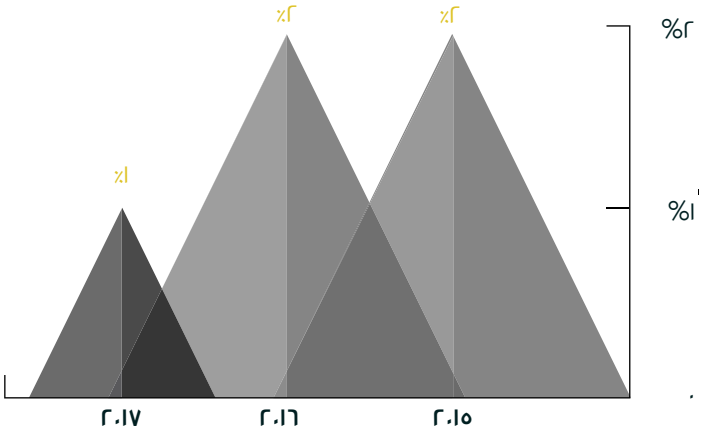
نسبة الموجودات السائلة إلى أجمالي الموجودات



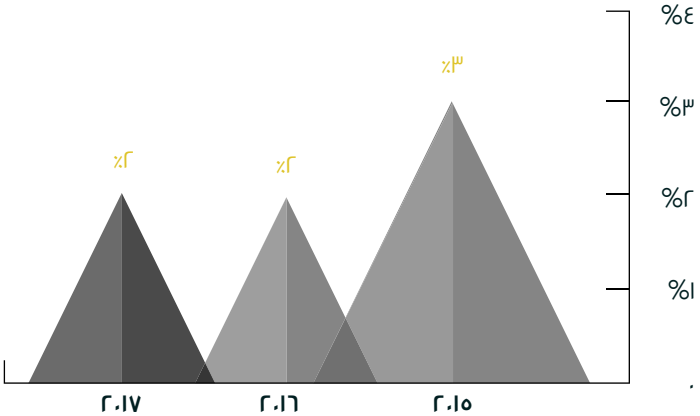
العائد على الملكية



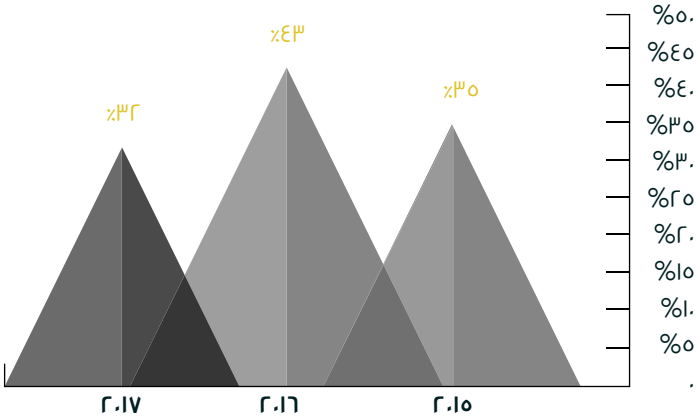
العائد على متوسط الموجودات



هامش صافي الربح



نسبة التكاليف إلى الدخل



تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة أملاك للتمويل المقدم إلى الجمعية العمومية عن أعمال الشركة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

أولا: الفتاوى والقرارات
أجابت الهيئة على الأسئلة والاستفسارات التي تلقتها من إدارات الشركة المختلفة وأصدرت بشأنها القرارات والفتاوى المناسبة.

ثانيا: هيكلة التمويل وإعداد مستنداته
درست الهيئة جميع المعاملات التي عرضت عليها، وقامت بمراجعتها واعتماد هياكل تمويلها وعقودها ومستنداتها.

ثالثا: التدريب الشرعي
حرصت إدارة الشركة على الاستمرار في تنظيم برامج التدريب الشرعي المتنوعة، وعقدت لذلك عدة دورات خلال العام، وتوصي الهيئة بتكثيف الدورات الشرعية في عام ٢٠١٨.

رابعا: تطوير المنتجات
قامت الهيئة، بالتعاون مع دار الشريعة وإدارة الشركة بتطوير المنتجات القائمة والمستندات المستخدمة في تنفيذ المعاملات وذلك لملاحقة التطور المستمر في المنتجات المالية الإسلامية في الأسواق المحلية والدولية.

خامسا: الرقابة والتدقيق الشرعي
اطلعت الهيئة على تقارير الرقابة والتدقيق الشرعي على عمليات الشركة المنفذة خلال العام، وأصدرت توجيهاتها بشأنها.

سادسا: الاطلاع على الدفاتر والسجلات
اطلعت الهيئة على ما طلبت الاطلاع عليه من دفاتر الشركة وسجلاتها ومستنداتها وحصلت على البيانات والمعلومات التي طلبتها لتمكينها من ممارسة واجب الرقابة والتدقيق الشرعي.

سابعا: مراجعة الميزانية
أعدت إدارة الشركة الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر عن العام ٢٠١٧ ؛ وقد اطلعت عليها الهيئة وعلى السياسات المحاسبية لإعداد الميزانية وأبدت ملاحظاتها عليها ورأت أنها لا تخالف الأسس التي اعتمدتها الهيئة . وتؤكد الهيئة أن دقة المعلومات والبيانات من مسئولية إدارة الشركة.

ثامنا: زكاة الأسهم
قامت الهيئة وفقا لنظام الشركة الأساس بمراجعة حساب الزكاة المستحقة على المساهمين وقد بلغ مقدارها ٠,٠١١ درهم للسهم الواحد لمن تملكه بنية القنية، أما من اشترى السهم بنية المتاجرة فزكاة السهم تكون ٢,٥٪ من قيمته عند حولان الحول وفقا للسنة الهجرية .

تاسعا: رأي الهيئة
والهيئة إذ تؤكد أن مسئولية تطبيق الشريعة وتنفيذ فتاوى الهيئة في جميع أنشطة الشركة، تقع في الأساس على إدارة الشركة لتقرر أن أنشطة الشركة ومعاملاتها التي أجرتها خلال العام لا تخالف في جملتها أحكام الشريعة الإسلامية وفتاوى الهيئة وذلك في حدود ما عرض عليها من حالات، وما حصلت عليه من بيانات، وما قامت به من تدقيق وما أبدته من ملاحظات، وما أظهرته إدارة الشركة من استجابة لتنفيذ هذه الملاحظات.

د. محمد عبد الحكيم زعير
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم والبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

الأنشطة الرئيسية

تقوم شركة أملاك للتمويل ش.م.ع بصورة رئيسية بالأنشطة التمويلية والاستثمارية الاسلامية التي تعتمد على خدمات مثل الإجارة والمرابحة والمضاربة والوكالة والمشاركة. تتم هذه الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تحرّم الربا، وضمن نصوص عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

النتائج

إن نتائج المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مدرجة في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

مدققو الحسابات

أبدى السادة ارنست ويونغ رغبتهم بالاستمرار بعملهم كمدققين لحسابات الشركة في سنة ٢٠١٨ وهم مؤهلون لإعادة تعيينهم.

وقعت بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

١٣ فبراير ٢٠١٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي أملاك للتمويل ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة أملاك للتمويل ش.م.ع («الشركة») والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة»)، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، والبيانات الموحدة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة «مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة» من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

١) الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية

نظراً للطبيعة التقديرية الكامنة في عملية احتساب مخصصات الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية، يوجد خطر أن مبلغ الانخفاض في القيمة قد يكون خاطئ. وتقوم الإدارة بتقدير الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية من خلال تقييم العديد من العوامل من بينها التحصيلات السابقة وقيمة الضمان وحالة المشاريع والأخذ بالاعتبار متطلبات الاحتياط الصادرة عن المصرف المركزي في دولة الامارات العربية المتحدة. ونظراً لأهمية الموجودات الاستثمارية والتمويلية (التي تمثل حوالي ٤٧٪ من إجمالي الموجودات) والتقديرات غير المؤكدة المعنية، فإن ذلك يعتبر أحد أمور التدقيق الهامة.

وفيما يلي الطرق التي اتبعناها في التعامل مع المخاطر الموضحة أعلاه:

عملاء الإجارة

- على عينة للعملاء، لقد قمنا بإعادة احتساب المخصص المعني ومراجعة المعلومات الثبوتية بما في ذلك التحقق من صحة تقييم العقارات المعنية مقابل تقارير تقييم الطرف الثالث مع الأخذ في الاعتبار أعمار الذمم المدينة ذات العلاقة.
- لقد قمنا بمراجعة اتجاه المخصصات للسنة الحالية مع السنوات السابقة وتحققنا من الفروقات الجوهرية.

عملاء الإجارة الآجلة

- لقد قمنا بمراجعة تقارير إنجاز المشاريع لمحفظة المشاريع قيد الانشاء المقدمة من قبل فريق عمل العقارات التابع للإدارة وأجرينا زيارات ميدانية على أساس العينات للتحقق من صحة موقف الإدارة من حالة كل مشروع.
- قمنا بمراجعة مدى معقولية المخصص مقابل المشاريع المتوقفة حالياً والجاري العمل بها ضمن محفظة الإجارة الآجلة استناداً إلى المعايير الرئيسية التالية التي حددتها الإدارة استناداً إلى خبرتهم ومعرفتهم بالسوق:
  - نسبة العمل المنجز؛
  - المشروعات السابقة للمطور؛ و
  - الخسائر المتوقعة على المشروع.

٢) التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات (حوالي ٢٨٪) وسجلت بالقيمة العادلة بمبلغ ١,٨٢١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. تقوم الإدارة بتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس فصلي واستخدمت متخصص طرف ثالث خارجي لتحدد التقييمات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بشكل كبير على تقديرات وافتراضات مثل قيمة المبيعات القابلة للتحقيق وقيمة الإيجار ومعدل إشغال العقارات ومعدل الخصم وحالات الصيانة والاستقرار المالي للمستأجر والمعرفة بالسوق والمعاملات السابقة.

نظراً لحجم وتعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، قمنا بتحديد هذا كأحد أمور التدقيق الهامة.

وفيما يلي الطرق التي اتبعناها في التعامل مع المخاطر الموضحة أعلاه:

- راجعنا التقديرات والافتراضات المستخدمة من قبل الإدراة والمثمن الخارجي أثناء عملية التقييم.
- أخذنا في الإعتبار موضوعية واستقلالية والخبرات التي يتمتع بها المقيمين الخارجيين.
- أخذنا في الاعتبار علاقة أية معاملات جارية حيثما كان ذلك ملائما.
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

٣) استرداد المبالغ المدفوعة مقدماً للعقارات الاستثمارية

كما هو موضح في الايضاح ١١ حول البيانات المالية الموحدة، لدى المجموعة عقد على وحدات غير مكتملة مع المطور للحصول على عقارات تجارية والتي تم تأخير تسليمها لعدد من السنوات. بدأت المجموعة إجراءات تحكيم للتسهيل على المطور إما بالتنفيذ بموجب العقد أو برد المبالغ المدفوعة مقدماً. كما بدأ المطور دعوى تحكيم مضادة كما هو مبين في إيضاح ٣٠ حول البيانات المالية الموحدة. ونظراً لأهمية هذه الأمور وصعوبة تقييم وتحديد الأثر الناتج، يعتبر ذلك أحد أمور التدقيق الهامة.

وفيما يلي الطرق التي اتبعناها في التعامل مع المخاطر الموضحة أعلاه:

- قمنا بمراجعة تقييم الإدارة فيما اذا كان يوجد عقد قانوني ساري المفعول بين الأطراف.
- حصلنا على تأكيد من المحامي الخارجي للمجموعة يحدد حقائق القضية وأجرينا مقابلة مع المستشار القانوني الداخلي للمجموعة.
- أجرينا تقييماً دقيقاً للافتراضات المقدمة والأحكام الرئيسية المطبقة ونظرنا في النتائج البديلة الممكنة.
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات في البيانات المالية تعكس بشكل كاف عدم اليقين المرتبط بالتحكيم فيما يتعلق باسترداد بند الموجودات واحتمالية التعرض للتحكيم المضاد.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٧، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة المجموعة، قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، ونتوقع الحصول على باقي أجزاء التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٧ بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا ولن نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهرية. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، أن هناك أخطاءً جوهرية في تلك المعلومات الأخرى، فإنه علينا الإشارة إلى ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن هذه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو ليس لديها أي بديل واقعي لذلك.

يتحمل مسؤولي الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالي من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً لمسؤولي الحوكمة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبلغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، في حال وجدت.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي أملاك للتمويل ش.م.ع (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمسؤولي الحوكمة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تعتبر أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

١) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛

٢) لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

٣) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة؛

٤) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛

٥) تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، إن وجدت، ضمن الإيضاح ١٠ في البيانات المالية الموحدة؛

٦) يبين إيضاح ٢٩ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛

٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي؛ و

٨) يبين إيضاح ٣٢ المساهمات الاجتماعية خلال السنة.

علاوة على ذلك، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٨٠ في دولة الإمارات العربية المتحدة، نفيدكم بأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

عن إرنست ويونغ

توقيع
جوزيف ألكسندر مورفي
شريك
رقم القيد: ٤٩٢

١٩ فبراير ٢٠١٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٤	١٨٤,٤٥٦	٢٠٠,٤٩٣
دخل الرسوم		٦,٦٣٥	٦,١١٩
الدخل من الودائع		٦,٤٨٧	٧,١٣٥
أرباح القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية	١٢	٦٩,٥٣٠	١٨,٠٧٠
دخل الإيجار	١٢	٦٠,٥٩٧	٥٦,٦٠٢
بيع عقارات قيد التطوير	١٣	٥٢,٢١٧	٤٢٨,٨٢٦
دخل آخر		٢٦,٩٦٧	٣٣,٠٤٢
		٤٠٦,٨٨٩	٧٥٠,٢٨٧
عكس الانخفاض في القيمة/(الانخفاض في قيمة):			
– الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية		٢١٨	(٦٦,٦٨٥)
– موجودات أخرى		١٩٦	٩٥٧
إطفاء أرباح القيمة العادلة الأولية من الودائع الاستثمارية	١٧	(١١٠,٠١٣)	(١١٠,٤٣٠)
المصاريف التشغيلية	٥	(١٢٥,٠٨٩)	(١٧١,٤٧٨)
تكلفة بيع عقارات قيد التطوير	١٣	(٢١,٦٧٠)	(١٩٦,١١٧)
الحصة من نتائج شركة شقيقة	١٤	٢٥,٥٦٨	٢٧,٩٠٥
الأرباح قبل التوزيعات على الممولين/المستثمرين		١٧٦,٠٩٩	٢٣٤,٤٣٩
التوزيعات على الممولين/المستثمرين	٦	(١٢٤,٧٦٤)	(١٢٧,٣٩٢)
أرباح السنة		٥١,٣٣٥	١٠٧,٠٤٧
العائدة إلى:			
مساهمي الشركة الأم		٤٢,٥٥٠	١٠٧,٤٤٠
الحصص غير المسيطرة	٢٧	٨,٧٨٥	(٣٩٣)
		٥١,٣٣٥	١٠٧,٠٤٧
ربح السهم العائد إلى			
الربح الأساسي للسهم لمساهمي الشركة الأم (درهم)	٧	٠,٠٢٧	٠,٠٧١
الربح المخفف للسهم (درهم)	٧	٠,٠١٣	٠,٠٣٤

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٣ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
أرباح السنة		**٥١,٣٣٥**	**١٠٧,٠٤٧**
بنود الدخل الشامل الأخرى			
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح /(الخسائر) في الفترات اللاحقة:			
صافي الخسائر من الاستثمارات المتوفرة للبيع		**(٩٦٥)**	(٢.٥٠٠)
فروقات صرف من تحويل عملات العمليات الأجنبية	١٢	**١١,٠٩٦**	(١٩٦.٩٦٦)
بنود الدخل الشامل الأخرى/(الخسائر الشاملة) للسنة		**١٠,١٣١**	(١٩٩.٤٦٦)
إجمالي الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) للسنة		**٦١,٤٦٦**	(٩٢.٤١٩)
العائد إلى:			
مساهمي الشركة الأم		**٥٢,٦٨١**	(٩٢.٠٢٦)
الحصص غير المسيطرة		**٨,٧٨٥**	(٣٩٣)
		٦١,٤٦٦	(٩٢.٤١٩)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٣ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الموجودات			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٨	٦٧٣.٠١٥	٦٢٠.٥٠٢
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٩	٣.٠٨٤.٩٨٣	٣.٢١٩.٧١١
استثمارات متوفرة للبيع	١٠	١٢.٣٨٧	٧.٦٨٨
دفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية	١١	٣٢٢.٨١٨	٣٢٢.٨١٨
العقارات الاستثمارية	١٢	١.٨٢١.٠٦٤	١.٦٢٣.٠٩٦
عقارات قيد التطوير	١٣	٢١٢.٨٤٩	٢٢٠.٦٧٩
استثمار في شركة شقيقة	١٤	٣٠٢.٥٦٧	٢٩٣.٥٤٠
موجودات أخرى	١٥	١٣٢.٤٨٩	١٦٢.٣٥٠
موجودات ثابتة	١٦	١٧.٠٧٢	٢٢.٢٨٤
إجمالي الموجودات		٦.٥٧٩.٢٤٤	٦.٤٩٢.٦٦٨
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	١٧	٤,٧٩٢,٠٣٧	٤.٦٨٢.٠٢٤
تمويل إسلامي لأجل	١٨	٦٦,١٣٦	٥٧.٧٠٤
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	٦,٥٥١	٦.١٥٧
مطلوبات أخرى	٢٠	١٤٣,٦١٢	١٣٥.٠٩١
إجمالي المطلوبات		٥,٠٠٨,٣٣٦	٤.٨٨٠.٩٧٦
حقوق الملكية			
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم			
رأس المال	٢١	١,٥٠٠,٠٠٠	١.٥٠٠.٠٠٠
أسهم الخزينة	٢٢	(٩٣,٠٤٨)	(٩٣.٠٤٨)
الاحتياطي القانوني	٢٣	١٢٢,٦٥٠	١١٧.٦٩٠
الاحتياطي العام	٢٤	١٢٢,٦٥٠	١١٧.٦٩٠
الاحتياطي الخاص	٢٥	٩٩,٢٦٥	٩٩.٢٦٥
أداة المضاربة	٢٦	٢١٥,٤٧٢	٢٣١.١٢٨
احتياطي أداة المضاربة	٢٦	٨١٠,٠٨٨	٨٦٨.٩٤٧
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		٦٩٨	١.٦٦٣
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		(٣٢٣,٥٩٥)	(٣٣٤.٦٩١)
خسائر متراكمة		(١,٠١١,١٩٣)	(١.٠١٦.٠٨٨)
		١,٤٤٢,٩٨٧	١.٤٩٢.٥٥٦
الحصص غير المسيطرة	٢٧	١٢٧,٩٢١	١١٩.١٣٦
إجمالي حقوق الملكية		١,٥٧٠,٩٠٨	١.٦١١.٦٩٢
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٦,٥٧٩,٢٤٤	٦.٤٩٢.٦٦٨

تمت الموافقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠١٨ ووقعت نيابة عنهم من قبل:

رئيس مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٣ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
االأنشطة التشغيلية			
أرباح السنة		٥١,٣٣٥	١٠٧.٠٤٧
التعديلات للبنود التالية:			
الاستهلاك	١٦	٦,٣١٧	٥.٣٩٦
الحصة من النتائج	١٤	(٢٥,٥٦٨)	(٢٧.٩٠٥)
عكس الانخفاض في قيمة موجودات أخرى		(١٩٦)	(٩٥٧)
(عكس الانخفاض في قيمة)/ الانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية		(٢١٨)	٦٦.٦٨٥
أرباح القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية	١٢	(٦٩,٥٣٠)	(١٨.٠٧٠)
تعديلات اطفاء القيمة العادلة من الودائع الاستثمارية	١٧	١١٠,٠١٣	١١٠.٤٣٠
توزيعات على الممولين / المستثمرين		١٢٤,٧٦٤	١٢٧.٣٩٢
دخل من الودائع		(٦,٤٨٧)	(٧.١٣٥)
خسارة بيع عقارات استثمارية		١٥٧	–
أرباح محققة من تبادل / بيع الاستثمارات المتوفرة للبيع		(٥,٦٣٦)	(٢.١٠٠)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	١,٠٩١	١.٢٨٧
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		١٨٦,٠٤٢	٣٦٢.٠٧٠
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية		٢٦١,٨٢٠	٥٢٢.٨٢٨
الموجودات الأخرى		٣٠,٠٥٧	(٧٢.٤٢٠)
المطلوبات الأخرى		٨,٥٢١	(١٠٠.٦٠٨)
النقد من العمليات		٤٨٦,٤٤٠	٧١١.٨٧٠
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	١٩	(٦٩٧)	(١.٤٢٢)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٤٨٥,٧٤٣	٧١٠.٤٤٨
الأنشطة الاستثمارية			
توزيعات أرباح من شركة شقيقة	١٤	١٦,٥٤١	١٦.٤٦١
مبالغ محصلة من بيع استثمارات متوفرة للبيع		–	١٧.٤٠٠
شراء استثمارات متوفرة للبيع		–	(٥٧٠)
بيع عقارات استثمارية		١٣,٩٠٤	–
الحركة في التدفقات النقدية المقيدة	٨	٤١,٨٤٨	(١٧٨.٩٧٣)
الزيادة في العقارات الاستثمارية		(٥٩,٧٦١)	(١٥.٢٣٩)
النقص في عقارات قيد التطوير		٧,٨٣٠	١٦٥.٧٣٩
المبالغ المحصلة من ودائع وكالة		٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠.٠٠٠
إيداع ودائع وكالة		(٢,٢٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠.٠٠٠)
شراء موجودات ثابتة	١٦	(١,١٠٥)	(١٣.٥١٢)
الدخل من الودائع		٦,٤٨٧	٧.١٣٥
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(١٧٤.٢٥٦)	(٤٠١.٥٥٩)
الأنشطة التمويلية			
دفعات عن تمويل اسلامي لأجل		(٧,٤٩٥)	(٢.٤٢٦)
ودائع استثمارية وتمويلات اسلامية أخرى، صافي		(١٢١,٣٢٥)	(٣٩٨.٠١٣)
دفعات للحصص غير المسيطرة		–	(٢٥.٠٤٢)
سداد أداة المضاربة	٢٦	(١٠٠,٠٠٠)	–
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة		(٢,٢٥٠)	(١.٥٣٠)
المبالغ المحصلة من تمويل لأجل		١١,١٣٦	٦.٦٧٤
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٢١٩,٩٣٤)	(٤٢٠.٣٣٧)
الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية		٩١,٥٥٣	(١١١.٤٤٨)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		٢.٨٠٨	(٥٣.٤٦٣)
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة		٣٣٨.٢٠١	٥٠٣.١١٢
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة	٨	٤٣٢,٥٦٢	٣٣٨,٢٠١

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٣ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم

	رأس المال ألف درهم	أسهم الخزينة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي الخاص ألف درهم	أداة مضاربة ألف درهم	احتياطي أداة المضاربة ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٧	١,٥٠٠,٠٠٠	(٩٣,٠٤٨)	١١٧,٦٩٠	١١٧,٦٩٠	٩٩,٢٦٥	٢٣١,١٢٨	٨٦٨,٩٤٧
أرباح السنة	–	–	–	–	–	–	–
بنود الأرباح الشاملة الأخرى للسنة	–	–	–	–	–	–	–
إجمالي الأرباح الشاملة للسنة	–	–	–	–	–	–	–
تحويل إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٣)	–	–	٤,٩٦٠	–	–	–	–
التحويل إلى الاحتياطي العام (إيضاح ٢٤)	–	–	–	٤,٩٦٠	–	–	–
سداد جزء من أداة مضاربة (إيضاح ٢٦)	–	–	–	–	–	(١٥,٦٥٦)	(٥٨,٨٥٩)
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)	–	–	–	–	–	–	–
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	**١,٥٠٠,٠٠٠**	**(٩٣,٠٤٨)**	**١٢٢,٦٥٠**	**١٢٢,٦٥٠**	**٩٩,٢٦٥**	**٢١٥,٤٧٢**	**٨١٠,٠٨٨**
في ١ يناير ٢٠١٦	١,٥٠٠,٠٠٠	(٩٣,٠٤٨)	١١٧,٦٩٠	١١٧,٦٩٠	٩٩,٢٦٥	٢٣١,١٢٨	٨٦٨,٩٤٧
أرباح السنة	–	–	–	–	–	–	–
بنود الخسائر الشاملة الأخرى للسنة	–	–	–	–	–	–	–
إجمالي الخسائر الشاملة للسنة	–	–	–	–	–	–	–
الأموال المدفوعة الى مالك المشروع	–	–	–	–	–	–	–
الزكاة	–	–	–	–	–	–	–
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)	–	–	–	–	–	–	–
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١,٥٠٠,٠٠٠	(٩٣,٠٤٨)	١١٧,٦٩٠	١١٧,٦٩٠	٩٩,٢٦٥	٢٣١,١٢٨	٨٦٨,٩٤٧

*تمثل الأموال المدفوعة الى مالك المشروع احتياطي استهلاك رأس المال إلى الحصص غير المسيطرة في مشروع سكاي جاردنز.

** يتعلق هذا بفروقات تحويل العملات الأجنبية للشركات التابعة للمجموعة في مصر وتشمل أرباح تحويل العملات الأجنبية بمبلغ ١٠ مليون درهم (٢٠١٦– ١٦٣ مليون درهم خسائر تحويل العملات الأجنبية) في العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٢).

التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ألف درهم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	المجموع ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١,٦٦٣	(٣٣٤,٦٩١)	(١,٠١٦,٠٨٨)	١,٤٩٢,٥٥٦	١١٩,١٣٦	١,٦١١,٦٩٢
–	–	٤٢,٥٥٠	٤٢,٥٥٠	٨,٧٨٥	٥١,٣٣٥
(٩٦٥)	١١,٠٩٦**	–	١٠,١٣١	–	١٠,١٣١
(٩٦٥)	**١١,٠٩٦**	**٤٢,٥٥٠**	**٥٢,٦٨١**	**٨,٧٨٥**	**٦١,٤٦٦**
–	–	(٤,٩٦٠)	–	–	–
–	–	(٤,٩٦٠)	–	–	–
–	–	(٢٥,٤٨٥)	(١٠٠,٠٠٠)	–	(١٠٠,٠٠٠)
–	–	(٢,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	–	(٢,٢٥٠)
٦٩٨	**(٣٢٣,٥٩٥)**	**(١,٠١١,١٩٣)**	**١,٤٤٢,٩٨٧**	**١٢٧,٩٢١**	**١,٥٧٠,٩٠٨**
٤,١٦٣	(١٣٧,٧٢٥)	(١,١٢١,٣٧١)	١,٥٨٦,٧٣٩	١٤٤,٥٧١	١,٧٣١,٣١٠
–	–	١٠٧,٤٤٠	١٠٧,٤٤٠	(٣٩٣)	١٠٧,٠٤٧
(٢,٥٠٠)	(١٩٦,٩٦٦)**	–	(١٩٩,٤٦٦)	–	(١٩٩,٤٦٦)
(٢,٥٠٠)	(١٩٦,٩٦٦)	١٠٧,٤٤٠	(٩٢,٠٢٦)	(٣٩٣)	(٩٢,٤١٩)
–	–	–	–	(٢٥,٠٤٢)*	(٢٥,٠٤٢)
–	–	(٦٢٧)	(٦٢٧)	–	(٦٢٧)
–	–	(١,٥٣٠)	(١,٥٣٠)	–	(١,٥٣٠)
١,٦٦٣	(٣٣٤,٦٩١)	(١,٠١٦,٠٨٨)	١,٤٩٢,٥٥٦	١١٩,١٣٦	١,٦١١,٦٩٢

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٣ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١- الأنشطة

تأسست أملاك للتمويل ش.م.ع ("الشركة") في دبي، الإمارات العربية المتحدة، بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٠ كشركة مساهمة خاصة وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ وتعديلاته في دولة الإمارات العربية المتحدة. أثناء الاجتماع العادي للمساهمين الذي عقد في ٩ مارس ٢٠٠٤، تقرر تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة. إن القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ في شأن الشركات التجارية أصبح ساري المفعول بداية من ٢٨ يونيو ٢٠١٦، وسيحل محل القانون الاتحادي الحالي رقم ٨ لسنة ١٩٨٤.

إن الشركة مرخصة من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي كشركة تمويل وتقوم بصورة رئيسية بالأنشطة التمويلية والاستثمارية التي تعتمد على خدمات مثل الإجارة والمرابحة والمضاربة والوكالة والمشاركة. تتم أنشطة الشركة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تحرّم الربا وضمن نصوص عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب ٢٤٤١ دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢- السياسات المحاسبية

٢-١- أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تعد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل قياس الاستثمارات المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة والعقارات الاستثمارية والدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ويجري تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير ذلك.

بيان التوافق

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والقواعد والأسس الشرعية المحددة من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة ومتطلبات القوانين السارية المفعول في دولة الإمارات العربية المتحدة.

أسس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية الخاصة بشركة أملاك للتمويل ش.م.ع والشركات التابعة لها (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

يتم تحقيق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من ارتباطها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة في التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا وفقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تعطي المجموعة القدرة الحالية على توجيه أنشطة ذات علاقة في الشركة المستثمر فيها)
- التعرض، أو حقوق، لعوائد متغيرة من اشتراكها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام السلطة على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

يتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاستحواذ باعتباره التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيد البيانات حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقارير للشركة الأم وذلك باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. عند الضرورة يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياستها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والدخل والمصاريف والأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح ضمن المجموعة الناتجة عن المعاملات ضمن المجموعة يتم استبعادها بالكامل.

يتم احتساب التغيير في حصص ملكية الشركة التابعة، بدون تغيير السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إن الأرباح أو الخسائر وكل عنصر من عناصر بنود الدخل الشامل الأخرى تعود لمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة، حتى ولو كانت نتائج الحصص غير المسيطرة تظهر عجزاً في الرصيد.

إذا خسرت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها:

- يتم التوقف عن تثبيت الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات كموجودات ومطلوبات خاصة بالشركة التابعة
- يتم التوقف عن تثبيت المبلغ المدرج لأي من الحصص غير المسيطرة
- يتم التوقف عن تثبيت فروقات التحويل المتراكمة، المسجلة في حقوق الملكية
- تثبت القيمة العادلة للمبلغ المستلم
- تثبت القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- تثبت أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر

تعيد تصنيف بنود حصة الشركة الأم المثبتة سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة هي نفسها كما للشركة الأم. إن نسبة مساهمة المجموعة في الشركات التابعة كما يلي:

الشركة	أسس توحيد البيانات	بلد التأسيس	نسبة المساهمة ٢٠١٧	نسبة المساهمة ٢٠١٦
أملاك للتمويل شركة مصر ش.م.م	شركة تابعة	مصر	٪١٠٠	٪١٠٠
إي إف أس للخدمات المالية ذ.م.م	شركة تابعة	إ.ع.م	٪٥٧,٥	٪٥٧,٥
أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م (الإيضاح ٢٧-١)	شركة تابعة	إ.ع.م	٪١٠٠	٪١٠٠
أملاك القابضة المحدودة	شركة تابعة	إ.ع.م	٪١٠٠	٪١٠٠
مرتفعات الورقاء ذ.م.م	شركة تابعة	إ.ع.م	٪١٠٠	٪١٠٠
أملاك كابيتال ذ.م.م	شركة تابعة	إ.ع.م	٪١٠٠	٪١٠٠
أملاك للاستثمار العقاري ذ.م.م	شركة تابعة	إ.ع.م	٪١٠٠	٪١٠٠
أملاك المحدودة	شركة تابعة	إ.ع.م	٪١٠٠	٪١٠٠
أملاك مدينة نصر للاستثمارات العقارية	شركة تابعة	مصر	٪١٠٠	٪١٠٠

٢-٢- التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

المعايير الصادرة والتي يسري مفعولها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧

فيما يلي التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التي اتبعتها المجموعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. إن اتباع هذه التعديلات لم يكن له أي تأثير جوهري على الأداء المالي أو المركز المالي للمجموعة. فيما يلي التعديلات المتعلقة بالبيانات المالية للمجموعة:

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ – بيان التدفقات النقدية

التعديلات التي تم إصدارها هي كما يلي:

١) تقديم متطلبات إفصاح إضافية تهدف إلى معالجة مخاوف المستثمرين حيث أنهم حاليا غير قادرين على فهم إدارة الأنشطة التمويلية للمنشأة؛
٢) تتطلب الإفصاح عن المعلومات التي تمكن المستخدمين من تقييم التغيرات في المطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل، بما في ذلك التغيرات الناجمة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية؛
٣) لا يصف صيغة محددة للإفصاحات ولكنه يشير إلى أنه يمكننا الوفاء بالشرط من خلال توفير تسوية بين الأرصدة الافتتاحية والختامية للمطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل؛ و
٤) تنطبق أيضا على الموجودات المالية التي تتحوط بشأن المطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل.

المعايير الصادرة لكن لم يسر مفعولها بعد للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧

يتم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات التي صدرت لكن لم يسر مفعولها حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة إلى حد ارتباطها بالبيانات المالية للمجموعة. تنوي المجموعة اتباع هذه المعايير، حيثما تنطبق، عندما تصبح سارية المفعول. باستثناء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ – «الإيرادات من عقود العملاء»، الذي قامت المجموعة باتباعه مبكرا في عام ٢٠١٥.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)
٢-٢- التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية
في يوليو ٢٠١٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية «المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩» والذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ «الأدوات المالية:التثبيت والقياس». يتناول المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ جميع جوانب الأدوات المالية بما في ذلك التصنيف والقياس، والانخفاض في القيمة ومحاسبة التحوط.

(أ) التصنيف والقياس

يتطلب المعيار من المجموعة مراعاة معيارين عند تحديد أساس قياس أدوات الدين (مثل القروض وسندات الدين) المحتفظ بها كموجودات مالية:

١) نموذج أعمالها لإدارة تلك الموجودات المالية؛ و
٢) خصائص التدفقات النقدية للموجودات. وبناء على هذه المعايير، يتم قياس أدوات الدين بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة عند الاعتراف المبدئي بأداة حقوق ملكية المحتفظ بها لغير المتاجرة اختيار تخصيص الأداة بشكل غير قابل للإلغاء كقيمة عادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، مع عدم إعادة تدوير الأرباح والخسائر لاحقاً، بينما تقوم بتثبيت إيرادات توزيعات الأرباح في قائمة الأرباح والخسائر.

بالإضافة لذلك، يجوز للمجموعة عند الاعتراف المبدئي أن تختار بصورة غير قابلة للإلغاء تعيين أصل مالي كقيمة عادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعند اختيار ذلك، تقوم بإلغاء أو إحداث تقليص كبير في عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ. ويتوفر هذا التخصيص أيضا للموجودات المالية القائمة.

بالنسبة للمطلوبات المالية، لم يكن هناك تغيرات في التصنيف والقياس باستثناء الاعتراف بالتغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بها في بنود الدخل الشامل الأخرى للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة، من خلال الأرباح أو الخسائر.

(ب) انخفاض القيمة

يقدم المعيار نموذجا فردياً جديدا لقياس خسائر انخفاض القيمة على جميع الموجودات المالية بما في ذلك القروض وسندات الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. إن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لمعيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ يحل محل النموذج الحالي «الخسائر المتكبدة» لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩.

يضم نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على سيناريو من ثلاث مراحل تقوم على التغير في جودة الائتمان للموجودات المالية منذ الاعتراف المبدئي. ينطوي نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على نظرة مستقبلية ويتطلب استخدام توقعات معقولة ومحتملة للظروف الاقتصادية المستقبلية عند تحديد الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

المرحلة ١
يسري نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة – ١٢ شهراً على جميع الموجودات المالية التي لم تشهد زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ إصدارها ولم تنخفض قيمتها الائتمانية. سيتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام عامل يمثل احتمالات التعثر الذي يظهر على مدى الاثني عشر شهرا القادمة.

المرحلة ٢
في إطار المرحلة ٢، عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ولكن لم يتم اعتبار الأدوات المالية على أنها منخفضة القيمة الائتمانية، يتم تسجيل مبلغ يساوي المعدل المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة. يتوقع أن تكون المخصصات أعلى في هذه المرحلة بسبب زيادة المخاطر وتأثير النطاق الزمني الأبعد الذي يتم أخذه في الاعتبار مقارنة بفترة الاثني عشر شهرا في المرحلة ١.

المرحلة ٣

بموجب المرحلة ٣، حيثما يوجد دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ التقرير، سيتم تصنيف هذه الأدوات المالية على أنها منخفضة القيمة الائتمانية ويتم تسجيل مبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية.

اعتبارات أساسية

تشمل بعض المفاهيم الرئيسية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والتي لها التأثير الأكبر وتتطلب درجة عالية من الأحكام، كما تم أخذها في الاعتبار من قبل المجموعة أثناء تحديد قياس التأثير ما يلي:

قياس الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان على أساس نسبي. ولقياس ما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأصل المالي قد زادت بشكل كبير منذ إصداره، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر التي تحدث خلال الفترة المتوقعة لحياة الأصل المالي في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في السداد المقابلة منذ إصدار الأصل، وذلك باستخدام مؤشرات المخاطر الرئيسية التي تستخدم في عمليات إدارة المخاطر الحالية للمجموعة.

سيتم إجراء القياس للزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان كل ربع سنة على الأقل لكل قرض فردي استناداً إلى ثلاثة عوامل. إذا كان أي من العوامل التالية يشير إلى حدوث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، سيتم نقل الأداة من المرحلة ١ إلى المرحلة ٢:

(١) لقد وضعنا معدلات محددة للزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان استنادا إلى الحركة في بيانات الأداء المتعلقة بالاعتراف المبدئي.
(٢) سيتم إجراء مراجعات نوعية إضافية لتقييم النتائج المرحلية وإجراء تسويات، حسب الضرورة، لتعكس بشكل أفضل المراكز التي شهدت ارتفاعاً كبيراً من حيث تعرضها للمخاطر.
(٣) يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ افتراض قابل للدحض بأن الأدوات التي تجاوز موعد سدادها ٣٠ يوما تشهد زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان.

إن التحركات بين المرحلة ٢ والمرحلة ٣ تعتمد على ما إذا كانت الموجودات المالية قد انخفضت قيمتها الائتمانية كما في تاريخ التقرير. إن تحديد انخفاض القيمة الائتمانية وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ سيكون مشابها للتقييم الفردي للموجودات المالية لغرض اثبات انخفاض القيمة بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩.

عوامل الاقتصاد الكلي ومعلومات النظرة المستقبلية والسيناريوهات المتعددة

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة لكل مرحلة وتقييم الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان يجب أن يأخذ في الاعتبار المعلومات المتعلقة بالأحداث السابقة والظروف الحالية وكذلك التوقعات المعقولة والمحتملة للأحداث المستقبلية والظروف الاقتصادية. ويتطلب تقدير وتطبيق معلومات النظرة المستقبلية التطلعية قرارات متأنية إلى حد كبير.

إن نتائج أنماط احتمالات التعثر والخسارة باحتمال التعثر وتقديرات التعرضات عند التعثر المستخدمة لتقييم مخصصات خسارة الائتمان للمرحلة ١ والمرحلة ٢ تستند إلى متغيرات الاقتصاد الكلي (أو التغيرات في الاقتصاد الكلي) التي ترتبط ارتباطا وثيقا بخسائر الائتمان في المحفظة ذات الصلة. وسوف يكون لكل سيناريو اقتصادي كلي يستخدم في حسابنا المتوقع لخسائر الائتمان توقعات مستقلة حول متغيرات الاقتصاد الكلي ذات العلاقة.

سيكون تقديرنا لخسائر الائتمان المتوقعة في المرحلة ١ والمرحلة ٢ تقديراً متوسطاً أكثر احتمالاً ويأخذ في الاعتبار ما لا يقل عن ثلاثة سيناريوهات للاقتصاد الكلي في المستقبل.

سوف يستند سيناريو الحالة الأساسية لدينا إلى توقعات الاقتصاد الكلي الصادرة عن المجموعة الاقتصادية الداخلية الخاصة بنا. وسيتم وضع سيناريوهات تنازلية وتصاعدية لها صلة وثيقة بسيناريو الحالة الأساسية لدينا، وذلك اعتماداً على ظروف الاقتصاد الكلي المحتملة والبديلة على نحو معقول. وسينفذ تصميم السيناريوهات، بما في ذلك تحديد السيناريوهات التنازلية الإضافية على أساس سنوي بحد أدنى وبصورة أكثر تواترا إذا اقتضت الظروف ذلك.

وستكون السيناريوهات الأكثر احتمالا وفقاً لتقديرنا الأفضل لاحتمالها النسبي استنادا إلى تكرار حدوث المرات السابقة والاتجاهات الحالية. سيتم تحديث الاحتمالات المرجحة على أساس ربع سنوي. سيتم تطبيق جميع السيناريوهات التي تم النظر فيها على جميع المحافظ الخاضعة لخسائر الائتمان المتوقعة بنفس الاحتمالات.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)
٢-٢- التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تتمة)

(ب) انخفاض القيمة (تتمة)
اعتبارات أساسية (تتمة)

تعريف التعثر
إن تعريف التعثر المستخدم في قياس خسائر الائتمان المتوقعة والتقييم لتحديد الحركة بين المراحل سيكون متسقا مع تعريف التعثر المستخدم لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لا يعرف التعثر، ولكنه يحتوي على افتراض قابل للدحض بأن التعثر يحدث عندما يتجاوز موعد سداد الائتمان ٩٠ يوماً.

العمر المتوقع
عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة ، ينبغي على المجموعة أن تأخذ في الاعتبار الفترة التعاقدية القصوى التي يتعرض خلالها البنك لمخاطر الائتمان. ينبغي مراعاة جميع الشروط التعاقدية عند تحديد العمر المتوقع، بما في ذلك خيارات الدفع المسبق وخيارات التمديد وخيارات تجديد الائتمان. بالنسبة لبعض التسهيلات الائتمانية المتجددة التي ليس لها تاريخ استحقاق محدد، يتم تقدير العمر المتوقع على أساس الفترة التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان وحين يتعذر تخفيف الخسائر الائتمانية من خلال إجراءات الإدارة.

الحوكمة
إضافة إلى الإطار القائم لإدارة المخاطر، فقد أنشأنا لجنة داخلية لتولي مهام الإشراف على عملية انخفاض القيمة وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. وتتكون اللجنة من ممثلين رفيعي المستوى من الشركة، وستكون مسؤولة عن مراجعة واعتماد المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقديرات خسائر الائتمان المتوقعة. كما تقوم بتقييم مدى ملائمة نتائج المخصصات الكلية التي ستدرج في البيانات المالية.

(ج) أثر التحول

تماشيا مع أحكام المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، اختارت المجموعة تسجيل تعديلات على أرباحها المحتجزة اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٨ لتعكس تطبيق المتطلبات الجديدة لانخفاض القيمة والتصنيف والقياس في تاريخ التطبيق/الاعتماد دون إعادة إدراج معلومات المقارنة.

للتصنيف والقياس، يتوقع أن يؤدي التطبيق المشترك لخصائص التدفقات النقدية التعاقدية واختبارات نموذج الأعمال كما في ١ يناير ٢٠١٨ إلى بعض الفروق في تصنيف الموجودات المالية عند مقارنتها بتصنيفنا بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩.

واستنادا إلى التقييم الذي أجرته المجموعة، لن يكون لهذه الفروقات تأثير جوهري على تصنيف الموجودات المالية للمجموعة ولا على قيمتها المدرجة.

فيما يتعلق بمتطلبات انخفاض القيمة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ حددت المجموعة بأن الانتقال سيأثر على حقوق المساهمين بمبلغ ضئيل على تلك الموجودات المالية والتي ليس لها أي تأثير في إطار نموذج الخسارة المتكبدة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩.

من المتوقع أن يكون التأثير المجمع لتسويات الانتقال وفق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على حقوق الملكية أقل من التأثير الناتج عن ربح المجموعة ربع السنوي ولا يعتبر جوهرياً من قبل الإدارة.

تواصل المجموعة تعديل وتحسين نماذج انخفاض القيمة والعمليات ذات الصلة التي سيتم اتباعها في التقارير التي ستصدر بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨.

(د) الأدوات المالية: الإفصاحات (المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧)

سوف نقوم بتعديل الإفصاحات لعام ٢٠١٨ لتشمل إفصاحات نوعية وكمية أكثر اتساعا تتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ مثل فئات التصنيف الجديدة ونموذج انخفاض القيمة المؤلف من ثلاث مراحل ومتطلبات محاسبة التحوط الجديدة وأحكام التحول.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار يطالب المستأجرين بثبيت موجودات ومطلوبات معظم عقود الإيجار. وبالنسبة للمؤجرين، ثمّة تغيير طفيف في المحاسبة الحالية في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار. وسوف يسري المعيار الجديد على الفترات السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٩.

تحويل العقارات الاستثمارية – التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠

توضح هذه التعديلات متى يتعين على المنشأة تحويل أحد العقارات، بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء أو قيد التطوير، إلى أو من العقارات الاستثمارية. وتشير هذه التعديلات إلى أن التغير في الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار، أو يتوقف عن استيفاء، تعريف العقار الاستثماري ويكون هناك دليل على تغير الاستخدام. وإن مجرد التغير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعد دليلاً على تغير الاستخدام. يسري مفعول التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨.

٢-٣ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية

استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية يتطلب من الإدارة استخدام أحكامها وإجراء التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبلغ الموجودات والمطلوبات المالية والإيرادات والمصاريف المعلنة والإفصاحات عن المطلوبات الطارئة والمخصصات الناتجة عنها والقيمة العادلة للسنة. تستند هذه التقديرات بالضرورة إلى الافتراضات حول عدة عوامل وقد تختلف النتائج الفعلية عن المبالغ المعلنة كما هو مبين أدناه:

خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية

تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات التمويلية والاستثمارية الخاصة بها بشكل دوري لتقييم فيما إذا كان يتوجب تسجيل مخصص للانخفاض في القيمة في بيان الدخل. على وجه الخصوص، يجب أن تجري الإدارة تقييماً لتقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. إن هذه التقديرات ضرورية استناداً للافتراضات حول إمكانية التخلف عن السداد وتكبد خسائر في حالة التخلف وقيمة الضمان المعني وتكاليف الاسترداد.

مخصصات جماعية للانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية

بالإضافة إلى المخصصات المحددة مقابل الموجودات التمويلية والاستثمارية الجوهرية الفردية، تقوم المجموعة بتكوين مخصص جماعي مقابل هذه الموجودات. يتم تكوين المخصص الجماعي بالرجوع إلى نسب الخسائر المتوقعة المتعلقة بمحافظ التمويل المختلفة بمستويات مخاطر مختلفة والفترة الزمنية المقدرة للخسائر الموجودة والتي لم يتم تحديدها بالتفصيل بعد مع إجراء التعديل لوجهة نظر المجموعة بخصوص الظروف الاقتصادية السارية وتوجهات المحفظة. إن المؤشرات التي تؤثر على حساب المخصصات الجماعية يتم تحديثها بصورة دورية استناداً إلى خبرة المجموعة والخبرة من السوق بشكل عام. تستند المعدلات المتوقعة للخسائر على تصنيف المخاطر لكل مبلغ وعلى احتمالية عوامل التعثر المتعلقة بكل تصنيف للمخاطر.

تقييم استثمارات الأسهم غير المتداولة

إن تقييم استثمارات الأسهم غير المتداولة يستند عادةً على إحدى الأمور التالية:

- المعاملات حسب الأسعار السائدة في السوق؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى شبيهة بصورة كبيرة؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بالأسعار الحالية التي تنطبق على بنود ذات شروط وخواص مخاطرة مشابهة؛ أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم لاستثمارات الأسهم غير المتداولة يتطلب إجراء تقديرات جوهرية. تقوم المجموعة بمراجعة أساليب التقييم بشكل دوري وتختبر صلاحيتها باستخدام إما الأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة أو من البيانات الأخرى الملحوظة المتوفرة في السوق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)
٢-٣ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

الانخفاض في قيمة الشركات الشقيقة
عندما توجد مؤشرات على أن القيمة المدرجة للاستثمار في شركات شقيقة لن تكون قابلة للتحصيل، يتم تثبيت انخفاض في القيمة. إن المبلغ القابل للاسترداد هو بقيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع أيهما أعلى وأن القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع تستند إلى أفضل تقدير للسعر من قبل المجموعة والذي يمكن تحقيقه في معاملة بيع للاستثمار.

المخصصات والمطلوبات الطارئة والالتزامات
يتم تثبيت المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي فعلي أو قانوني نتيجة لأحداث ماضية وأنه من المحتمل أن يتطلب تدفق خارجي للموارد، والتي تجسد مزايا اقتصادية، لتسديد الالتزامات ويمكن إجراء تقدير معقول لمبلغ الالتزام.

تقاس المخصصات بالقيمة الحالية لأفضل تقديرات الإدارة للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ تقديم التقرير. إن سعر الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والزيادات المحددة لتلك المطلوبات.

إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية
تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية والدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تثبيت التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر. تقوم المجموعة بالعمل مع خبراء تقييم مستقلين من أجل تقييم القيمة العادلة خلال السنة. يتم تقييمها بالرجوع إلى الدليل الذي يستند إلى السوق وباستخدام أسعار المقارنة التي تم تعديلها لبعض عوامل السوق المحددة مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

تخصيص سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء
قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة بين التزام أداء معين في العقد. عند تطبيق طريقة المدخلات تستخدم المجموعة القيمة العادلة لالتزامات كل طرف لاحتساب قيمة المعاملة.

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة لالتزام الأداء حيث يتم تثبيت الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلاً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن تثبيته. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية الأخرى مع العملاء.

الأحكام

تصنيف الاستثمارات
تقرر الإدارة عند الاستحواذ على الاستثمار فيما إذا كان يجب تصنيفه على أنه محتفظ به لتاريخ الاستحقاق أو للمتاجرة أو مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو متوفر للبيع. بالنسبة للاستثمارات التي تعتبر محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق، تتأكد الإدارة من أن متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ تم استيفاؤها وبالأخص أن المجموعة لديها النية والقدرة على الاحتفاظ بالاستثمارات لتاريخ استحقاقها. تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات على أنها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها بصورة أساسية لغرض تحقيق ربح قصير الأجل من قبل التجار. عندما لا يتم تصنيفها على أنها محتفظ بها للمتاجرة ولكن لها قيمة عادلة جاهزة ويمكن الوثوق بها وإن التغيرات في القيمة العادلة تدرج كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف جميع الاستثمارات الأخرى على أنها متوفرة للبيع.

الانخفاض في قيمة استثمارات الأسهم المتوفرة للبيع
تعتبر المجموعة أن استثمارات الأسهم المتوفرة للبيع قد انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاض جوهري أو لفترة طويلة في القيمة العادلة تحت تكلفتها أو عندما يوجد دليل موضوعي آخر على الانخفاض في القيمة مع الأخذ في الاعتبار العوامل الأخرى وتشمل التقلبات العادية في سعر السهم للأسهم المدرجة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المدرجة.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
تقوم المجموعة بمراجعة موجوداتها غير المالية لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان يوجد مؤشر للانخفاض في القيمة. لتحديد فيما إذا كان الانخفاض في القيمة يجب الإعلان عنه في بيان الدخل، تقوم المجموعة بإجراء الأحكام سواء كانت هناك أية معلومات يمكن ملاحظتها تدل على وجود انخفاض في القيم المدرجة للموجودات غير المالية.

استيفاء التزامات الأداء
يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة لتثبيت الإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء ونصوص القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تثبت المجموعة الإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم تثبيت الإيرادات في وقت محدد.

تحديد أسعار المعاملات
يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذه الاجراءات، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

لتحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالاً» طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع الى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

تحويل السيطرة في عقود العملاء
في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت من الأوقات، تثبت الإيرادات عند تحويل السيطرة على بند الموجودات الذي هو موضوع العقد إلى العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عندما يتم تسليم السيطرة على الوحدة إلي العميل.

٢-٤- التعاريف

لقد تم استخدام المصطلحات التالية في البيانات المالية الموحدة مع معانيها المحددة:

الاستصناع
هو عقد بيع بين طرفين يتعهد بموجبه طرف (البائع) بإنشاء أصول أو عقارات لطرف آخر (المشتري) وفقاً لبعض المواصفات المتفق عليها مسبقاً وبأسعار محددة مسبقاً وتاريخ محدد مسبقاً لتسليمها. إن العمل المتفق بشأنه لا يقتصر إنجازه على البائع بمفرده، ويمكن تنفيذ جزء أو كل المشروع من قبل أطراف ثالثة تحت رقابة ومسؤولية البائع. بموجب عقد الاستصناع يمكن أن تكون المجموعة البائع أو المشتري، حسب ما تقتضي الحاجة.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)
٢-٤- التعاريف (تتمة)

الإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك)
الإجارة هي عقد بحيث يقوم طرف (مؤجر) بتأجير بند الموجودات ما إلى طرف آخر (مستأجر)، بعد شراء/استحواذ على بند الموجودات بناءً على طلب المتعامل مقابل دفعات إيجار محددة وشروط/مدة إيجار محددة. إن مدة العقد بالإضافة لأساس دفعات الإيجار يتم الاتفاق بشأنها في البداية. يحتفظ المؤجر بملكية بند الموجودات خلال فترة العقد. وتنتهي الإجارة بتحويل الملكية في بند الموجودات إلى المستأجر. بموجب عقد الإجارة يمكن أن تعمل المجموعة كمؤجر أو كمستأجر حسب ما تقتضي الحاجة.

الإجارة الآجلة (إجارة موصوفة في الذمة)
الإجارة الآجلة هي عقد بحيث توافق الأطراف (أي المؤجر والمستأجر) على أن المؤجر، بتاريخ محدد في المستقبل، سيقوم بتقديم عقار بمواصفات محددة بعقد الإيجار للمستأجر عند إتمامه وتسليمه من قبل المطوّر الذي اشترى منه المؤجر ذلك العقار. إن فترة عقد الإيجار بموجب الإجارة الآجلة تبدأ فقط من تاريخ استلام المستأجر للعقار من المجموعة. تنتهي الإجارة الآجلة بتحويل ملكية بند الموجودات إلى المستأجر. بموجب الإجارة الآجلة، يمكن أن تعمل المجموعة كمؤجر أو كمستأجر، حسب ما تقتضي الحالة.

شركة الملك
هي طريقة تمويل تقوم على الملكية المشتركة بين منشأتين /شخصين أو أكثر في بند موجودات أو ممتلكات معينة دون وجود نية مشتركة للمشاركة في الأعمال، فيما يتعلق بهذه الموجودات أو الممتلكات. ويتقاسم الأطراف الدخل / الايرادات الناتجة من هذه الملكية المشتركة سواءً عند تأجير أو بيع الموجودات أو الممتلكات.

المرابحة
المرابحة هي عقد يبيع طرف (البائع) بموجبه لطرف آخر (المشتري) بند الموجودات سبق له شراؤه وحيازته بناءً على وعد المشتري بشرائه بند الموجودات بشروط معينة، وذلك مقابل ثمن يتكون من تكلفة بند الموجودات وربح متفق عليه. بموجب عقد المرابحة يمكن أن تعمل المجموعة إما كبائع أو كمشتري حسب ما تقتضي الحالة.

المضاربة
هي عقد بين طرفين بحيث يقدم أحد الأطراف المال (رب المال) إلى الطرف الآخر (المضارب)، الذي يوفر المال (رأس مال المضاربة) إلى الطرف الآخر (المضارب). ثم يستثمر المضارب رأس مال المضاربة في مشروع أو نشاط معين في مقابل حصة متفق عليها من الربح. إن المضاربة هي عقد استثماري، ومع ذلك يتحمل المضارب الخسارة في حالة الإخفاق أو الإهمال أو خرق أي من شروط المضاربة من قبل المضارب. بموجب عقد المضاربة يمكن أن تعمل المجموعة إما كمضارب أو كرب المال حسب ما تقتضي الحالة.

الشريعة
هي جوهر القانون الإسلامي وقد تم اقتباسها من القرآن الكريم والسنة الشريفة. وبما أن المجموعة هي مؤسسة تمويل إسلامي فإنها تطبق مبادئ الشريعة في أنشطتها كما تفسرها هيئة الفتوى والرقابة الشرعية.

استثمارات الوكالة
هي عقد الوكالة حيث بموجبه يقوم («الموكل الرئيسي») بتقديم مبلغ معين من المال («رأس مال الوكالة») إلى وكيل («الوكيل») للاستثمار بطريقة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وحسب دراسة الجدوى / الخطة الاستثمارية المقدمة إلى «الموكل» من قبل الوكيل. يحق للوكيل مقدم الخدمات الحصول على رسوم محددة (رسوم الوكالة) وكذلك، إذا كان الوكيل يحقق عائدا يفوق مقدار الربح المتوقع (كما جاء في دراسة الجدوى الاقتصادية / خطة الاستثمار) يجوز «للموكل» منح الفائض إلى الوكيل كحافز له عن الأداء الممتاز.

ومع ذلك، يتوجب على الوكيل إعادة المبلغ المستثمر به في حالة الإخفاق أو الإهمال أو خرق أي من شروط الوكالة. يجوز للمجموعة إما استلام الأموال من المستثمرين كوكيل الاستثمار الخاص بهم («الوكيل») أو تقديم الأموال للإدارة / الاستثمار كموكل.

tهي أداة أصدرت لصالح وكيل التسهيل، بصفته ممثلاً عن الممولين ونائباً عنهم (كوكيل) فيما يتعلق بحصتهم في محفظة التمويل العقاري والتي بموجبها يقوم الوكيل بنقل الحقوق والفوائد والمزايا والمستحقات في محفظة التمويل العقاري لشركة أملاك شاهين المحدودة (كمصدر). دخلت الشركة والمصدر (كرب للمال) في المضاربة حيث سيتم الاستثمار في محفظة الرهن العقاري على أنها رأس مال المضاربة من قبل الشركة. إن أي تحصيل لأداة المضاربة يكون من خلال إجراء المجموعة دفعة بموجب عقد مضاربة للمصدر.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة مدرجة أدناه:

تحقق الإيرادات

يتم تثبيت الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن عندها قياس الإيرادات بصورة معقولة، بغض النظر عن الزمن الذي تم فيه تسديد الدفعة. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المقبوضة أو المستحقة القبض مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفعات التعاقدية المحددة. استنتجت المجموعة أنها تعمل كمورد أساسي في جميع ترتيبات إيراداتها لأنها الملتزم الرئيسي في جميع ترتيبات الإيرادات ولها حق في التسعير وتكون معرضة أيضاً لمخاطر الائتمان. يتم تثبيت الإيرادات في بيان الدخل كما يلي:

الإجارة

يستند الدخل الإجارة على أساس الفترة الزمنية على مدى فترة عقد الإيجار.

شركة الملك

يتم تثبيت دخل شركة الملك على أساس جزء زمني وذلك خلال مدة الإيجار أو تحويل المخاطر الجوهرية ومزايا الملكية للممتلكات إلى المشتري

المرابحة

يتم احتساب أرباح المرابحة المؤجلة على أساس الفترة الزمنية على مدى فترة العقد استناداً لصافي مبالغ المرابحة القائمة.

المضاربة

يتم احتساب الإيرادات أو الخسائر من تمويل المضاربة على أساس الفترة الزمنية إذا كان يمكن تقديرها بصورة معقولة. عدا ذلك يتم تثبيت الإيرادات عند توزيعها من قبل المضارب، بينما يتم إدراج الخسائر في بيان الدخل عند الإعلان عنها من قبل المضارب.

المشاركة

يتم احتساب الدخل على أساس صافي رأسمال المشاركة المستثمر على مدى الفترة الزمنية التي تمثل العائد الفعلي على بند الموجودات.

رسوم المعاملات

يتم تثبيت رسوم المعاملات المقدرة لتغطية تكاليف المعاملات عند الموافقة على التسهيلات.

الإيرادات من عقود العملاء

ثبتت المجموعة الإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما ظهر في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

الخطوة رقم ١ – تحديد العقد أو العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.

الخطوة رقم ٢ – تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم ٣ – تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطراف ثالثة.

الخطوة رقم ٤ – تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في عقود العملاء: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم ٥ – تثبيت الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتثبيت الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

١- يحصل العميل على ويستهلك في وقت متزامن المزايا المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو

٢- ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو

٣- لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية
بخصوص التزامات الأداء التي لم تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في وقت ما يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك بند موجودات العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المقبوض من العميل مبلغ الإيرادات المثبت تنشأ مطلوبات العقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم تثبيت الإيرادات في بيان الدخل الموحد المرحلي إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة وإن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

دخل الإيجار

يتم تثبيت دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية تحت بند الأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار حيث يكون العقد هو عقد إيجار تشغيلي. إن حوافز الإيجار الممنوحة يتم تثبيتها كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار، على مدى فترة عقد الإيجار على أساس طريقة القسط الثابت.

توزيعات الأرباح

يتم تثبيت دخل توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الأرباح.

دخل الودائع

يتم احتساب دخل الودائع على أساس الفترة الزمنية استناداً لتقديرات الإدارة والدخل السابق من ودائع مشابهة.

تخصيص الأرباح

يتم احتساب تخصيص الأرباح ما بين الممولين والمساهمين وفقاً لإجراءات المجموعة النموذجية وتؤخذ موافقة هيئة الفتوى والرقابة الشرعية الخاصة بالمجموعة.

النقدية وشبه النقدية

تتألف النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل مستحقات البنوك القائمة، إن وجدت.

الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية

إن الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وهي غير مدرجة في سوق نشط.

تثبت الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية في البداية بالقيمة العادلة، وهي المبلغ النقدي لإنشاء موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية بما في ذلك أية تكاليف معاملات، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الربح الفعلي. يتم إدراج دخل الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية في بيان الدخل وتدرج كدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية. في حالة الانخفاض في القيمة، تدرج خسائر الانخفاض في القيمة كخصم من القيمة المدرجة للموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية، وتثبت في بيان الدخل كمصاريف انخفاض في القيمة.

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة إعداد تقارير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية منخفضة القيمة. تعتبر الموجودات التمويلية الاسلامية منخفضة القيمة وتحدث خسائر انخفاض في القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لواحد أو أكثر من الأحداث وقعت بعد التثبيت الأولي لبند الموجودات («حدث خسارة») ويكون لحدث (أو أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق.

إن المعايير التي تستخدمها المجموعة لتحديد وجود دليل موضوعي على حدوث خسائر انخفاض في القيمة هي ما يلي:

- تأخر في الدفعات التعاقدية للمبلغ الأصلي أو الربح؛
- الظروف الاقتصادية الوطنية أو المحلية التي ترتبط بالتقصير في السداد عن الموجودات في المحفظة؛ و
- وفاة المدين

تقوم المجموعة أولاً بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على حدوث انخفاض في القيمة بشكل فردي للموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية والتي تعتبر جوهرية بشكل فردي وبصورة جماعية للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية التي ليست جوهرية بشكل فردي. إذا قررت المجموعة عدم وجود دليل موضوعي على حدوث انخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية التي تم تقييمها بشكل فردي، فإنها تدرجه في مجموعة من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية التي لها خصائص مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمهم جماعياً بخصوص الانخفاض في القيمة. إن الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية التي يتم تقييمها بشكل فردي بخصوص الانخفاض في القيمة حيث تثبت أو لا تزال تثبت عنها خسائر انخفاض في القيمة لا تدرج في التقييم الجماعي بخصوص الانخفاض في القيمة.

لأغراض التقييم الجماعي للانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية على أساس خصائص مخاطر ائتمان مماثلة (أي على أساس عملية التقييم للمجموعة التي تعتبر نوع الفئة، حالة متأخرة السداد والعوامل الأخرى ذات العلاقة).

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية (تتمة)

إن رسوم الانخفاض في القيمة على مجموعة من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية يتم تقييمها بشكل جماعي بخصوص الانخفاض في القيمة وتقديرها على أساس الاتجاهات التاريخية لاحتمالية التقصير عن السداد، وتوقيت التحصيلات ومقدار الخسائر المتكبدة. إن معدلات التقصير عن السداد، ومعدلات الخسائر والتوقيت المتوقع للتحصيلات في المستقبل يتم قياسها بشكل منتظم مقابل النتائج الفعلية لضمان أنها لا تزال ملائمة. عندما لا تكون البيانات التاريخية كافية لتقييم الاتجاهات، يتم استبدال تجربة خسائر السوق باستخدام منهج متباطئ حيث تستند معدلات الخسائر على حركة الحسابات من مرحلة واحدة من التأخر إلى أخرى.

يتم قياس مبلغ الخسائر على أساس الفرق بين القيمة المدرجة للموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة باستخدام سعر الربح الفعلي الأصلي للموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية. يتم تخفيض القيمة المدرجة للموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية من خلال استخدام حساب مخصص ويثبت مبلغ الخسائر في بيان الدخل. إذا كان للموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية سعر ربح متغير، فإن سعر الخصم لقياس أية خسائر انخفاض في القيمة هو سعر الربح الفعلي الحالي المحدد بموجب العقد.

عندما تكون الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الانخفاض في القيمة ذي العلاقة. إذا لم يكن هناك أي مخصص انخفاض في القيمة ذي علاقة، يتم شطب الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية من بيان الدخل الشامل. يتم إدراج المبالغ المحصلة لاحقاً، إن وجدت، في بيان الدخل. إذا انخفض مبلغ الانخفاض في القيمة لاحقاً بسبب وقوع حدث بعد الشطب، يتم إدراج المخصص إلى بيان الدخل.

العقارات الاستثمارية
يتم قياس العقارات الاستثمارية في البداية بالتكلفة، وتشتمل على تكاليف المعاملات. يشتمل المبلغ المدرج على تكلفة إحلال جزء من العقارات الاستثمارية الموجودة في الوقت الذي تظهر فيه تلك التكلفة إذا تم تلبية معيار التثبيت، ويتم استثناء تكلفة الخدمة اليومية للعقارات الاستثمارية. لاحقاً للتثبيت الأولي، يتم إظهار العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس أوضاع السوق بتاريخ بيان المركز المالي. يتم تحديد القيمة العادلة في البيانات المالية الموحدة استناداً إلى التقييمات المنجزة من قبل مثمن معتمد خارجي مستقل. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مدرجة في بيان الدخل للسنة التي تظهر فيها.

يتم التوقف عن تثبيت العقارات الاستثمارية عندما يتم استبعادها أو عندما يتم سحبها من الاستخدام ومن غير المتوقع أن يكون هناك أية مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعادها. إن الفرق بين صافي المبالغ المحصلة والمبلغ المدرج للموجودات يتم تثبيته في بيان الدخل في الفترة التي يتم فيها التوقف عن تثبيتا.

يتم تحديد القيمة العادلة بأسعار السوق المفتوح استناداً إلى التقييمات التي تجرى بواسطة مثمنين ومستشارين مستقلين. بالنسبة للدفعات مقدماً للعقارات الاستثمارية يتم تعديل التقييم بالنسبة للمبالغ التي سيتم دفعها وفقاً لاتفاقيات شراء العقارات.

يتم التحويل إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى عقار يشغله المالك أو العقارات قيد التطوير، فإن التكلفة المقررة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك أو العقارات قيد التطوير عقارات استثمارية، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقا للسياسة المنصوص عليها في الموجودات الثابتة أو العقارات قيد التطوير حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

العقارات قيد التطوير
إن العقارات قيد الإنشاء لغرض البيع تصنف كعقارات قيد التطوير. إن العقارات المباعة وغير المباعة قيد التطوير تدرج بالتكلفة ناقصا أي انخفاض في القيمة. تشتمل التكلفة على تكلفة الأرض والبنية التحتية والإنشاء والنفقات الأخرى ذات العلاقة مثل الأتعاب

المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للعقارات، والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية للحصول على العقارات جاهزة للاستخدام المقصود منها قيد التنفيذ.

حيث يتم تثبيت الايرادات خلال مدة العقد، يتم إدراج الحصة المرتبطة بالتكاليف في العقارات قيد التطوير بتكلفة المبيعات في بيان الدخل.

يعرف الانتهاء كإصدار مبكر لشهادة الإنجاز العملي، أو عندما تعتبر الإدارة أن المشروع أنجز. عند الانتهاء، فإن التكلفة فيما يتعلق بالعقارات لغرض البيع أو زيادة رأس المال / الإيجارات يتم حذفها من العقارات قيد الإنشاء وتحويلها إلى العقارات المحتفظ بها للبيع بسعر التكلفة.

الاستثمارات

يتم تثبيت جميع الاستثمارات في البداية بالتكلفة باعتبارها القيمة العادلة للمبلغ المدفوع وتشتمل على تكاليف الاستحواذ.

الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة

يتم تصنيفها في البداية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيم العادلة في بيان الدخل للسنة. يتم إدراج توزيعات الأرباح ضمن الدخل الآخر وفقاً لشروط العقد أو عند استحقاق الدفعة الخاصة بها.

الاستثمارات المتوفرة للبيع

بعد التثبيت الأولي، يتم إعادة قياس الاستثمارات المصنفة على أنها «متوفرة للبيع» بالقيمة العادلة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة تدرج كعنصر منفصل من حقوق الملكية إلى أن يتم التوقف عن تثبيت الاستثمار، أو تحديده على أنه منخفض القيمة. وعند الانخفاض في القيمة فإن أية خسائر، أو عند التوقف عن التثبيت فإن أية أرباح أو خسائر أدرجت سابقاً «كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة» ضمن حقوق الملكية، سوف تدرج في بيان الدخل للسنة.

الاستثمارات في الشركات الشقيقة والعمليات المشتركة

إن الشركة الشقيقة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً جوهرياً. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن المشروع المشترك هو نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة في السيطرة المتفق عليها تعاقديا على الترتيب، والتي توجد فقط عندما تتطلب قرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف المشاركة بالسيطرة.

لدى المجموعة حصة في العمليات المشتركة وتثبت فيما يتعلق بحصصها في العمليات المشتركة:

- الموجودات، بما في ذلك حصتها من أية موجودات محتفظ بها بالتضامن؛
- المطلوبات، بما في ذلك حصتها من أية مطلوبات متكبدة بالتضامن؛
- الإيرادات من بيع حصتها من الناتج الناشئ عن العمليات المشتركة؛
- حصة الإيرادات من بيع الناتج من العمليات المشتركة؛ و
- المصاريف، بما في ذلك حصتها من أية مصاريف تكبدتها بالتضامن.

إن الاعتبارات التي أخذت في تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في شركاتها الشقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية. بموجب طريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركة الشقيقة تتثبت في البداية بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمارات لتثبيت التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الشقيقة منذ تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الشقيقة في القيمة المدرجة للاستثمارات ولا يتم إطفاؤها أو اختبارها بشكل فردي بخصوص الانخفاض في القيمة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
الاستثمارات في الشركات الشقيقة والعمليات المشتركة (تتمة)

يعكس بيان الدخل حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الشقيقة. إن أي تغير في بنود الدخل الشامل الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها يعرض كجزء من بنود الدخل الشامل الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغير مثبت مباشرة في حقوق الملكية للشركة الشقيقة، تدرج المجموعة حصتها من أي تغيرات، عند الاقتضاء، في بيان التغيرات في حقوق الملكية. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك يتم حذفها إلى حد الحصة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

يظهر مجموع حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الشركة الشقيقة في بيان الأرباح أو الخسائر خارج الأرباح التشغيلية ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد خصم الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الشقيقة.

الموجودات الثابتة
تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة لاستخدام الموجودات وهي كما يلي:

الأثاث والتركيبات	٤-٧ سنوات
أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية	٣-٥ سنوات

تظهر الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة وتحول إلى فئة الموجودات المناسبة عندما يتم استخدامها وتستهلك وفقاً للسياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة.

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات الثابتة بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة المدرجة بها. عند وجود مثل هذا المؤشر وعندما تزيد القيمة المدرجة عن القيمة الممكن تحصيلها فإنه يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى المبلغ الممكن تحصيله باعتباره الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة.

إن المصاريف التي تنفق لإحلال عنصر أحد بنود الموجودات الثابتة التي تدرج في الحسابات بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة المدرجة للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصاريف اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالموجودات الثابتة. يتم تثبيت جميع المصاريف الأخرى في بيان الدخل الموحد عند حدوث المصاريف.

الزكاة
تحتسب الزكاة وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للمجموعة على النحو التالي:

- الزكاة على حقوق المساهمين تحتسب على وعاء الزكاة الخاص بهم (حقوق المساهمين ناقصاً رأس المال المدفوع زائداً مكافأة نهاية الخدمة للموظفين) وتستقطع من الأرباح غير الموزعة.
- الزكاة على رأس المال المدفوع لا تدخل في احتساب الزكاة وتستحق على المساهمين أنفسهم.
- الزكاة التي توزع من قبل هيئة تم تعيينها من قبل مجلس الإدارة وتكون وفقاً للقوانين الداخلية الموضوعة من قبل مجلس الإدارة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع
يتم تثبيت المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة، سواء استلمت المجموعة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات
يتم تثبيت المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المرجح أن يكون تدفق خارج للموارد المتضمنة للمزايا الاقتصادية ضرورياً لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

عقود الإيجار

إن عقود الإيجار حيث يحتفظ المؤجر فعلياً بجميع مخاطر ومزايا ملكية بند الموجودات يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية. يتم تثبيت عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

بخصوص الموظفين مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بالمشاركة في صندوق اشتراكات التقاعد لدى الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه الاشتراكات والتي تثبت في بيان الدخل عند استحقاقها.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين الوافدين. تستند المبالغ المستحقة الدفع عن هذه المزايا على الراتب النهائي وطول مدة خدمة الموظفين خضوعاً لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يؤخذ مخصص للتكاليف المتوقعة لهذه المزايا على مدى فترة الخدمة.

أسهم الخزينة

يتم تثبيت أدوات حقوق الملكية التي يتم إعادة شراؤها (أسهم الخزينة) بالتكلفة ويتم خصمها من حقوق الملكية. لا يتم تثبيت أية أرباح أو خسائر في بيان الأرباح أو الخسائر عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية للمجموعة. يتم تثبيت أي فرق بين القيمة الدفترية والمبالغ، في حالة إعادة إصدارها، في حقوق الملكية.

احتساب تاريخ المتاجرة والسداد

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية «بالطريقة العادية» يتم تثبيتها «بتاريخ المتاجرة» أي تاريخ شراء أو بيع المجموعة لبند الموجودات. إن المشتريات أو المبيعات بالطرق العادية تمثل المشتريات أو المبيعات للموجودات المالية التي تتطلب توصيل الموجودات خلال فترة زمنية محددة حسب النظام أو العرف المتبع في السوق.

الأدوات المالية– التثبيت الأولي والقياس اللاحق

أ) الموجودات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

التثبيت الأولي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والتمويل وذمم مدينة، أو استثمارات محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق، أو موجودات مالية متوفرة للبيع أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط ضمن تحوط فعال، حسب الاقتضاء. يتم تثبيت جميع الموجودات المالية في البداية بالقيمة العادلة زائداً، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات العائدة إلى استحواذ الموجودات المالية.

إن المشتريات أو المبيعات للموجودات المالية التي تستلزم توصيل الموجودات ضمن إطار زمني موضوع وفقاً للقوانين أو العرف السائد في السوق (المشتريات بالطريقة العادية) يتم تثبيتها بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي التزمت فيه المجموعة بشراء أو بيع بند الموجودات.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما هو موضح في أربع فئات:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- التمويل والذمم المدينة
- الاستثمارات المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق
- الاستثمارات المالية المتوفرة للبيع

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التثبيت الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

أ) الموجودات المالية(تتمة)

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشتمل على الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند التثبيت الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الموجودات المالية بأنها محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها بشكل رئيسي لغرض البيع أو إعادة الشراء خلال فترة قصيرة الأجل. يتم تصنيف المشتقات أيضاً كمحتفظ بها للمتاجرة، ومن ضمنها المشتقات المتضمنة المنفصلة، إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. لم تقم المجموعة بتصنيف أية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر يتم إدراجها في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة مع صافي التغيرات في القيمة العادلة المثبتة كتكاليف تمويل (صافي التغيرات السالبة في القيمة العادلة) أو دخل التمويل (صافي التغيرات الموجبة في القيمة العادلة) في بيان الدخل الموحد.

التمويل والذمم المدينة

إن التمويل والذمم المدينة بما فيها المبالغ المقدمة هي موجودات مالية غير مشتقة بدفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وهي غير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس الأولي، يتم قياس تلك الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الربح الفعلي ناقصا أي الانخفاض في القيمة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من سعر الربح الفعلي. يدرج إطفاء سعر الربح الفعلي ضمن دخل التمويل في بيان الدخل الموحد. تثبت الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد ضمن تكاليف التمويل بالنسبة للتمويل وضمن تكاليف المبيعات أو المصاريف التشغيلية الأخرى بالنسبة للذمم المدينة.

الاستثمارات المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق

إن الموجودات المالية غير المشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد واستحقاقات ثابتة يتم تصنيفها على أنها محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق عندما يكون للمجموعة النية الحسنة والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق. بعد القياس الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام سعر الربح الفعلي، ناقصاً الانخفاض في القيمة. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من سعر الربح الفعلي. يدرج إطفاء سعر الربح الفعلي كدخل تمويل في بيان الدخل الموحد. تثبت الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد ضمن تكاليف التمويل.

الاستثمارات المالية المتوفرة للبيع

إن الاستثمارات المالية المتوفرة للبيع تشتمل على استثمارات حقوق ملكية أو سندات دين. إن استثمارات حقوق الملكية المصنفة على أنها متوفرة للبيع هي تلك التي ليست مصنفة على أنها محتفظ بها للمتاجرة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن سندات الدين في هذه الفئة هي تلك التي تنوي المجموعة الاحتفاظ بها لفترة غير محددة من الزمن والتي يمكن بيعها تلبية لمتطلبات السيولة أو وفقاً للتغيرات في أوضاع السوق.

بعد القياس الأولي، يتم قياس الاستثمارات المالية المتوفرة للبيع لاحقا بالقيمة العادلة مع تثبيت الأرباح أو الخسائر غير المحققة كدخل شامل آخر في الاحتياطي المتوفر للبيع حتى يتم التوقف عن تثبيت الاستثمارات، وحينها يتم تثبيت الأرباح أو الخسائر المتراكمة ضمن الدخل التشغيلي، أو يتم تحديدها على أنها منخفضة القيمة، عندما يتم إعادة تصنيف الخسائر المتراكمة من الاحتياطي المتوفر للبيع إلى بيان الدخل الموحد ضمن تكاليف التمويل. إن الأرباح المحققة في فترة الاحتفاظ بالاستثمارات المالية المتوفرة للبيع يتم الإعلان عنها كدخل باستخدام طريقة سعر الربح الفعلي.

تقوم المجموعة بتقييم إذا كانت إمكانية ونية بيع موجوداتها المالية المتوفرة للبيع في الأجل القريب ملائمة. عندما تكون المجموعة، في حالات نادرة، غير قادرة على المتاجرة بهذه الموجودات المالية بسبب الأسواق غير الشنطة، يمكن للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية إذا كان لدى الإدارة النية والقدرة بالاحتفاظ بهذه الموجودات للمستقبل القريب أو حتى موعد استحقاقها.

بالنسبة للموجودات المالية المعاد تصنيفها خارج فئة الموجودات المالية المتوفرة للبيع، فإن المبلغ المدرج للقيمة العادلة بتاريخ إعادة التصنيف تصبح تكلفتها المطفأة الجديدة وأن أية أرباح أو خسائر من الموجودات التي تم تثبيتها بها ضمن حقوق الملكية يتم إطفاؤها إلى الأرباح أو الخسائر على مدى العمر المتبقي للاستثمارات باستخدام سعر الربح الفعلي. إن أي فرق بين التكلفة المطفأة الجديدة ومبلغ الاستحقاق يتم إطفاؤه أيضاً على مدى العمر المتبقي لبند لموجودات باستخدام سعر الربح الفعلي. إذا تم تحديد الموجودات لاحقاً على أنها منخفضة القيمة، فإن المبلغ المسجل ضمن حقوق الملكية يعاد تصنيفه بعد ذلك إلى بيان الدخل الموحد.

التوقف عن تثبيت

يتم التوقف عن تثبيت بند الموجودات المالي (أو، حيثما ينطبق، الجزء من بند موجودات المالي أو الجزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) كبند موجودات مالي عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات
- تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند الموجودات أو عندما تأخذ على عاتقها الالتزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب ترتيب «تمرير»؛ وإما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات، إلا أنها حوّلت السيطرة على بند الموجودات.

عندما تحول المجموعة حقوقها في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو تدخل في ترتيب تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا وإلى أي مدى احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية. وعندما لا تكون المجموعة قد حوّلت أو احتفظت فعلياً بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات، ولم تحول السيطرة على بند الموجودات، تستمر المجموعة بتثبيت بند الموجودات ضمن نطاق استمرار المجموعة باستخدام بند الموجودات. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتثبيت مطلوبات مرتبطة به. يتم قياس بند الموجودات المحول والمطلوبات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

الانخفاض في قيمة وعدم تحصيل الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيان مركز مالي لتحديد فيما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن أحد الموجودات المالية قد تعرض لانخفاض في قيمته. في حالة وجود مثل هذا الدليل فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم تثبيتها في بيان الدخل. يحدد الانخفاض في القيمة كما يلي:

(أ) بالنسبة للموجودات التي أظهرت بالقيمة العادلة فإن الانخفاض في القيمة يمثل الفرق ما بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً في بيان الدخل.
(ب) بالنسبة للموجودات التي أظهرت بالتكلفة فإن الانخفاض في القيمة يمثل الفرق ما بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة حسب سعر السوق الحالي للعائد من بند موجودات مالي مشابه.
(ج) بالنسبة للموجودات التي أظهرت بالتكلفة المطفأة، فإن الانخفاض في القيمة يمثل الفرق ما بين المبلغ المدرج والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة حسب سعر الربح الفعلي الأصلي.

ب) المطلوبات المالية

التثبيت الأولي والقياس

تصنف المطلوبات المالية على أنها مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو تمويل، أو ذمم دائنة، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط ضمن تحوط فعال، عندما يكون ملائما.

تثبت جميع المطلوبات المالية في البداية بالقيمة العادلة، وفي حال التمويل، بعد تنزيل تكاليف المعاملات العائدة لها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى، والسحب على المكشوف من البنوك، والتمويل الذي يتضمن السحب على المكشوف من البنوك، وعقود الضمانات المالية، والأدوات المالية المشتقة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إن المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشتمل على المطلوبات المالية المحتفظ بها للمتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند التثبيت الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التثبيت الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

ب) المطلوبات المالية(تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

يتم تصنيف المطلوبات المالية بأنها محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها بشكل رئيسي لغرض البيع أو إعادة الشراء قصير الأجل. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة التي دخلت فيها الشركة وغير المصنفة كأدوات للتحوط في علاقات التحوط كما عرفها المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. يتم أيضاً تصنيف المشتقات المتضمنة المنفصلة كمشتقات محتفظ بها للمتاجرة، إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

يتم تثبيت الأرباح أو الخسائر على المطلوبات المحتفظ بها بغرض المتاجرة في بيان الدخل الموحد.

إن المطلوبات المالية المصنفة عند التثبيت الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تصنيفها بتاريخ تثبيتها الأولي وفقط إذا توفر المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. تتألف المطلوبات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر من مشتقات أسعار التمويل المنقسمة من اتفاقية التمويل.

التمويل
بعد التثبيت الأولي، يتم قياس أي تمويل تم الحصول عليه لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الربح الفعلي. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم التوقف عن تثبيت المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء سعر الربح الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من سعر الربح الفعلي. يدرج إطفاء سعر الربح الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الدخل الموحد.

عقود الضمانات المالية
إن عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة هي تلك العقود التي تتطلب إجراء دفعة لتعويض حاملها عن الخسائر التي تتكبدها المجموعة بسبب عجز مدين محدد تسديد دفعة عند استحقاقها وفقا لشروط أداة الدين. يتم تثبيت عقود الضمانات المالية في البداية كمطلوبات بالقيمة العادلة، ومعدلة حسب تكاليف المعاملات العائدة مباشرة إلى إصدار الضمان. لاحقاً، يتم قياس المطلوبات بأفضل تقدير للمصاريف المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير والمبلغ المثبت ناقصا الإطفاء المتراكم، أيهما أعلى.

التوقف عن تثبيت
يتم التوقف عن تثبيت المطلوبات المالية عند الإعفاء من أو إلغاء أو انتهاء المطلوبات. عندما يتم استبدال مطلوبات مالية موجودة بأخرى من نفس المقرض على أساس بنود مختلفة بشكل رئيسي، أو قد تم تعديل بنود المطلوبات الحالية بشكل رئيسي، فإن ذلك التبديل أو التعديل يعامل على أنه التوقف عن تثبيت المطلوبات الأصلية وتثبيت مطلوبات جديدة. إن الفرق بين المبالغ المدرجة المعنية يتم تثبيته في بيان الدخل الموحد.

ج) تسوية الأدوات المالية

يتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المثبتة وتوجد نية للسداد على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات بالتزامن.

قياس القيمة العادلة
تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة في كل تاريخ إعداد التقارير.

يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراضات بأن المعاملة لبيع موجودات أو لتحويل مطلوبات تحدث إما:

١. في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
٢. في غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر تفضيلاً للموجودات أو المطلوبات

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية يتم تصنيفها ضمن تسلسل القيمة العادلة، والمبينة كما يلي، استناداً لأقل مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل.

المستوى الأول: أسعار السوق المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
المستوى الثاني: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة)
المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات غير ملحوظة).

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات في التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكررة، مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتوفرة للبيع غير المدرجة.

يشترك مثمنون خارجيون في عملية تقييم الموجودات الجوهرية، مثل العقارات الاستثمارية. تشتمل معايير الاختيار على معلومات السوق والشهرة والاستقلالية وفيما إذا تم الحفاظ على المعايير المهنية.

بتاريخ إعداد كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في القيم للموجودات والمطلوبات التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها حسب السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. ومن أجل هذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات المعنية الأخرى.

كما تقوم الإدارة، بالاشتراك مع المثمنين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة كل التغييرات في القيمة العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات مع المصادر ذات علاقة الخارجية من أجل تحديد فيما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد أصناف الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات أو المطلوبات والمستوى الهرمي للقيمة العادلة كما هو مبين أعلاه.

التسوية

إن الموجودات المالية والمطلوبات المالية فقط يتم تسويتها ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي عندما يكون هناك حق ملزم قانونياً لتسوية المبالغ المثبتة وتنوي المجموعة السداد على الأساس الصافي.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية في البداية من قبل المجموعة حسب سعر الصرف الفوري للعملة المستخدمة المعنية بتاريخ تكون المعاملة فيه مؤهلة للتثبيت لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر الصرف الفوري للعملة المستخدمة بتاريخ إعداد التقرير. يتم تثبيت جميع الفروقات الناتجة عند تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار التحويل كما بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية معينة باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة يتم معاملتها بما يتماشى مع تثبيت الأرباح أو الخسائر من التغيير في القيمة العادلة للبند (على سبيل المثال، فروقات التحويل للبنود حيث يتم تثبيت أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو يتم تثبيت الأرباح أو الخسائر أيضاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو الأرباح أو الخسائر، على التوالي).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

إن جميع الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية يتم تحويلها إلى عملة العرض للمجموعة بسعر التحويل السائد بتاريخ التقرير المالي ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بها بالمتوسط المرجح لسعر التحويل للسنة. إن فروقات التحويل التي تنتج عند التحويل يتم نقلها مباشرة إلى بند منفصل في حقوق الملكية.

التقارير القطاعية

إن القطاع يمثل عنصر مميز للمجموعة حيث يعمل إما في تقديم المنتجات أو الخدمات (قطاع الأعمال) أو في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي)، وهذا يخضع للمخاطر والمزايا التي تختلف عن تلك الخاصة بالقطاعات الأخرى.

المطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة في البيانات المالية، بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن هناك احتمال بعيد الحدوث لتدفق خارج للموارد المتضمنة للمزايا الاقتصادية. لا يتم إدراج الموجودات الطارئة في البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق داخل منافع اقتصادية مرجحا.

٤- الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الموجودات التمويلية:		
إجارة	١٥٦,٦١٠	١٨٢,٧٤٩
إجارة آجلة	٣,٤٦٨	٣,٩٢١
شركة الملك	١٠,٧٥٣	١١,٨١٢
أخرى	٥٥٥	٤٨٠
	١٧١,٣٨٦	١٩٨,٩٦٢
الموجودات الاستثمارية:		
وكالة	١٣,٠٧٠	١,٥٣١
	١٨٤,٤٥٦	٢٠٠,٤٩٣

٥- المصاريف التشغيلية

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
مصاريف موظفين	٤٥,٧٣٦	٥٨,٧٢٧
استشارات قانونية ومهنية	١٨,٥٠٨	٢٧,٤٤٨
سياق الأعمال	١٥,٢٣٢	١٤,٩٠٥
إدارة عقارات (إيضاح ١٢)	٢١,١٣٣	١٨,٢٦٠
إيجار	٤,١٣٥	٤,١٠٠
مصاريف تتعلق بتكنولوجيا المعلومات	٣,١٣٣	٤,٩٨٦
استهلاك	٦,٣١٧	٥,٣٩٦
أخرى	٨,٢٩٣	١٤,٩٠٩
	١٢٢,٤٨٧	١٤٨,٧٣١
حصة من المصاريف التشغيلية لشركة حدائق الورقاء ذ م م (إيضاح ١٣)	٢,٦٠٢	٢٢,٧٤٧
	١٢٥,٠٨٩	١٧١,٤٧٨

٦- التوزيعات للممولين/للمستثمرين

إن توزيع الأرباح ما بين الممولين والمساهمين تم وفقاً للأسس الموضوعة من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية ووفقاً للاتفاقيات مع الممولين المعنيين.

٧- الربح الأساسي والمخفف للسهم

يتم احتساب الربح للسهم بتقسيم أرباح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة والزكاة، من خلال المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربح للسهم بتقسيم الأرباح العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم المحتملة العادية المخففة إلى أسهم عادية:

	٢٠١٧ **ألف درهم**	٢٠١٦ ألف درهم
أرباح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم، بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة والزكاة (ألف درهم)	**٤٠,٣٠٠**	١٠٥,٢٨٣
المتوسط المرجح لعدد الأسهم لاحتساب الربح الأساسي للسهم (بالألف)	**١,٤٧٥,٠٠٠**	١,٤٧٥,٠٠٠
تأثير التخفيف:		
أداة المضاربة	**١,٦٣٣,١٣٢**	١,٦٤٧,٢٢٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لتأثير التخفيف	**٣,١٠٨,١٣٢**	٣,١٢٢,٢٢٥
عائدة لمساهمي الشركة الأم:		
الربح الأساسي للسهم (درهم)	**٠,٠٢٧**	٠,٠٧١
الربح المخفف للسهم (درهم)	**٠,٠١٣**	٠,٠٣٤

تم تخفيض المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية والمخففة من خلال شراء المجموعة لأسهمها خلال سنة ٢٠٠٨ (إيضاح ٢٢).

٨- النقد والأرصدة لدى البنوك

	٢٠١٧ **ألف درهم**	٢٠١٦ ألف درهم
نقد في الصندوق	**٥٩**	٥٩
أرصدة لدى البنوك	**٤٣٥,٨٣٩**	٣٤١,٤٧٠
ودائع لدى البنوك	**٢٣٧,١١٧**	٢٧٨,٩٧٣
نقد وأرصدة لدى البنوك	**٦٧٣,٠١٥**	٦٢٠,٥٠٢
ناقصاً: النقد المقيد والودائع		
ودائع تنظيمية بدون فترة استحقاق (ملحوظة ٨-١)	**(٣٥,٠٠٠)**	(٣٥,٠٠٠)
نقد مقيد (ملحوظة ٨-٢)	**(٢٠٥,٤٥٣)**	(٢٤٧,٣٠١)
النقدية وشبه النقدية	**٤٣٢,٥٦٢**	٣٣٨,٢٠١

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨- النقد والأرصدة لدى البنوك(تتمة)

٨-١ تمثل الودائع لدى أحد البنوك المحلية وتحت رهن المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للوائح المصرف المركزي للترخيص.

٨-٢ في نهاية السنة، أدرجت المجموعة مبلغ ٢٠٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٢٤٧ مليون درهم) من النقد المقيد. وهذا يمثل حصة المجموعة من النقد المحتفظ به وتحت سيطرة مشروع مشترك (إيضاح ١٣).

٨-٣ إن الشركة وبعض شركاتها التابعة المسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة قاموا برهن حساباتهم المصرفية لصالح وكيل الضمان (إيضاح ١٧).

٩- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الموجودات التمويلية		
إجارة	٢,٥٥٤,٨٢٢	٢,٧٩٧,٣٥٩
إجارة آجلة	٣١٩,٤٨٠	٣٨٨,٧٤٣
شركة الملك	٥٥,٨٥٢	١٢٥,٨٥٢
مرابحة عقارات	١,٣٩٨	٢,٥٤٣
أخرى	١٤,٨٥٤	١٨,١٠٤
	٢,٩٤٦,٤٠٦	٣,٣٣٢,٦٠١
مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٩-١)	(٤٦١,٤٢٣)	(٥١٢,٨٩٠)
مجموع الموجودات التمويلية	٢,٤٨٤,٩٨٣	٢,٨١٩,٧١١
الموجودات الاستثمارية:		
وكالة	٦٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
	٦٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
مجموع الموجودات الاستثمارية	٣,٠٨٤,٩٨٣	٣,٢١٩,٧١١

إن صافي الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية حسب المنطقة الجغرافية كما يلي:

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	٣,٠٣٦,٥٨١	٣,١٧٧,٠٩٦
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	٤٨,٤٠٢	٤٢,٦١٥
	٣,٠٨٤,٩٨٣	٣,٢١٩,٧١١

إن الحركة في مخصص الانخفاض في القيمة هو كما يلي:

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
١ يناير	٥١٢,٨٩٠	٤٨٨,٩٣٧
الحركة خلال السنة – صافي	(٥١,٤٦٧)	٢٣,٩٥٣
في ٣١ ديسمبر	٤٦١,٤٢٣	٥١٢,٨٩٠

٩-١ يشتمل مخصص الانخفاض في القيمة على مبلغ ١١٠ مليون درهم (٢٠١٦ – ١٣١ مليون درهم) بخصوص الأرباح المعلقة للموجودات التمويلية والاستثمارية المنخفضة القيمة.

٩-٢ كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢-٣، فإن مخصص الانخفاض في القيمة هو أفضل تقدير للإدارة ويستند على الافتراضات التي تأخذ في الاعتبار عدة عوامل.

١٠- الاستثمارات المتوفرة للبيع

	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم
الأسهم	**١٢,٣٨٧**	٧,٦٨٨

يتم الاحتفاظ بجميع الاستثمارات المتاحة للبيع خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

		الاستثمارات التي أظهرت بالقيمة العادلة		
	إجمالي ألف درهم	**المستوى الأول ألف درهم**	**المستوى الثاني ألف درهم**	**المستوى الثالث ألف درهم**
الأسهم	**١٢,٣٨٧**	**٤,٦٧٠**	**–**	**٧,٧١٧**

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

		الاستثمارات التي أظهرت بالقيمة العادلة		
	إجمالي ألف درهم	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم
الأسهم	٧,٦٨٨	–	–	٧,٦٨٨

لم تكن هناك تحويلات للأوراق المالية في فئات المستوى الأول والثاني لتسلسل القيمة العادلة في السنة الحالية والسنة السابقة.

يبين الجدول التالي التسوية من الأرصدة الافتتاحية إلى أرصدة الإقفال للمستوى الثالث من القيمة العادلة:

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	**٧,٦٨٨**	٨,١٢٩
صافي التغيرات في القيمة العادلة	**–**	(٤٠٠)
الإضافات خلال السنة	**–**	٥٧٠
فرق تحويل العملات الأجنبية	**٢٩**	(٦١١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**٧,٧١٧**	٧,٦٨٨

١١- الدفعات مقدما عن العقارات الاستثمارية

الدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية	**٣٢٢,٨١٨**	٣٢٢,٨١٨

١١- الدفعات مقدما عن العقارات الاستثمارية (تتمة)

هذه تمثل الدفعات مقدماً من قبل المجموعة بشأن الاستحواذ على الوحدات في مشروعين عقاريين قيد التطوير في دبي. تم تأجيل كلا المشروعين لعدد من السنوات وإن تاريخ الانتهاء غير محدد بعد. قامت المجموعة بالبدء في اجراءات تحكيم في ٢٠١٣ بمطور واحد لتسهيل إرجاع المبالغ المدفوعة مقدماً بمبلغ ٧٨٠ مليون درهم وبقيمة مدرجة ٢٩٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٢٩٣ مليون درهم)، والتي تعتقد الإدارة بأنه لن يكون لها تأثير سلبي على القيمة المدرجة للدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية في نهاية السنة (إيضاح ٣٠).

الدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية تتضمن ٣٠ مليون درهم بموجب الاستصناع مع مؤسسة مالية مدرجة بالتكلفة حيث أن هناك شكوك كبيرة حول ما إذا كان المشروع سينتهي من قبل المطور. كما إن المطلوبات المرتبطة بمبلغ ٣٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٣٩ مليون درهم) مسجلة في البيانات المالية. بموجب شروط الاستصناع، ليس لدى المجموعة أي التزام لسداد تمويل الاستصناع الخاص ببند الموجودات حتى اكتمال الإنشاء. لم تحصل المجموعة بعد على ملكية للعقارات وملتزمة بدفع مبلغ إضافي قدره ٢٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢٣ مليون درهم) وفقا للاتفاقية المبرمة مع بائع أحد المشاريع العقارية.

١٢- العقارات الاستثمارية

	٢٠١٧ **ألف درهم**	٢٠١٦ ألف درهم
في ١ يناير	**١,٦٢٣,٠٩٦**	١,٧٠١,٩٢٠
الإضافات خلال السنة	**١٤٣,١٠٩**	٧٣,٢٩٩
الاستبعادات خلال السنة	**(٢٤,٢٨٢)**	(٧,٥٧١)
أرباح القيمة العادلة عن عقارات استثمارية	**٦٩,٥٣٠**	١٨,٠٧٠
تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية	**٩,٦١١**	(١٦٢,٦٢٢)
في ٣١ ديسمبر	**١,٨٢١,٠٦٤**	١,٦٢٣,٠٩٦

تتألف العقارات الاستثمارية من الأراضي والفيلات ووحدات المباني المحتفظ بها للإيجار أو البيع. وفقاً لسياستها المحاسبية، تدرج المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة.

تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات أجريت في نهاية السنة من قبل مقيمين مؤهلين مهنيا مستقلين يحملون المؤهلات المهنية ذات العلاقة المعترف بها ولديهم خبرة ذات علاقة في المواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. إن نموذج التقييم المستخدم هو وفقاً لما أوصى به المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

تشتمل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على قطعة أرض ووحدتان في مصر مملوكة من قبل احدى الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ ١٦٩ مليون درهم (٢٠١٦ – ١٤٨ مليون درهم). وتقع جميع العقارات الاستثمارية الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتضمن القيم المدرجة أرباح تحويل العملات الأجنبية بمبلغ ١٠ مليون درهم (٢٠١٦ – خسائر تحويل العملات الأجنبية بمبلغ ١٦٣ مليون درهم) ناتجة عن تحويل عملات العقارات الاستثمارية في مصر والتي تم تضمينها في حقوق الملكية.

تصنف العقارات الاستثمارية في المستوى ٢ لقياس القيمة العادلة لأنها قد تم الحصول عليها باستخدام نهج مقارنة الأسعار على أساس معاملات مماثلة لعقارات مشابهة. يتم تعديل أسعار بيع العقارات المماثلة حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار وموقعه. إن المدخل الجوهري إلى نهج التقييم هو السعر المقدر للقدم المربع الواحد لكل موقع معين. لم تكن هناك أية تحويلات من أو إلى المستوى ٢ خلال السنة.

إن الزيادة الجوهرية/(النقص الجوهري) في قيمة الإيجار المقدرة حسب السوق سوف يؤدي إلى ارتفاع/(انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، فإن العقارات الاستثمارية التي لها قيمة عادلة بمبلغ ٩٨٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٨٧٢ مليون درهم) تم رهنها/ التنازل عنها لصالح وكيل الضمان كجزء من إعادة الهيكلة (إيضاح ١٧).

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
دخل الإيجار المشتق من العقارات الاستثمارية	٦٠,٥٩٧	٥٦,٦٠٢
مصاريف تشغيل مباشرة (تشتمل الصيانة والتصليحات) تنتج دخل إيجار	(٢١,١٣٣)	(١٨,٢٦٠)
الأرباح الناتجة عن تأجير العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة	٣٩,٤٦٤	٣٨,٣٤٢

١٣– عقارات قيد التطوير

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
في ١ يناير	٢٢٠,٦٧٩	٣٨٦,٤١٨
تكلفة بيع العقارات	(٢١,٦٧٠)	(١٩٦,١١٧)
الإضافات لتكاليف البناء المتكبدة	١٣,٨٤٠	٣٠,٣٧٨
في ٣١ ديسمبر	٢١٢,٨٤٩	٢٢٠,٦٧٩

في ١ أكتوبر ٢٠١٤، دخلت المجموعة في اتفاقية مشروع مشترك مع طرف آخر لتطوير قطعة أرض مملوكة بالشراكة في منطقة ند الحمر. استحوذت شركة أملاك للتمويل (ش.م.ع) على حصة بنسبة ٥٠٪ في منطقة الورقاء جاردنز ذ.م.م، منشأة تحت السيطرة المشتركة لتطوير قطعة أرض مملوكة بالشراكة في منطقة ند الحمر. لدى المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالمشروع المشترك ووفقا لذلك بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية الدولية رقم ١١ تعتبر عملية تحت السيطرة المشتركة. وبما أن الأرض هي قيد التطوير وبهدف استبعادها في السوق، تم التعامل معها كعقار قيد التطوير مع تكلفة أولية تساوي قيمته العادلة عند التحويل من محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٣٠ مليون درهم. إن المصاريف اللاحقة لتطوير الأرض لإعادة بيعها يتم إدراجها في تكلفة العقار. إن النقد الذي يحتفظ بها المشروع المشترك مقيد، نظرا لأنه ملتَزَم تعاقديا لتطوير الأراضي في إطار اتفاقية المشروع المشترك. إن حصة المجموعة من هذا الرصيد النقدي المقيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هو مبلغ ٢٠٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٢٤٧ مليون درهم).

خلال السنة الحالية، دخل المشروع المشترك في اتفاقات لبيع عدد من قطع الأراضي الفرعية المقسمة لأرض ند الحمر. تطبيقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، حدد المشروع المشترك اثنين من التزامات الأداء ضمن هذه الاتفاقيات لنقل السيطرة على الأرض وتوفير البنية التحتية للقطعة.

سيتم تسجيل الإيرادات المخصصة لبيع الأرض في وقت نقل السيطرة للأرض والإيرادات المتعلقة ببناء البنية التحتية خلال فترة بناء البنية التحتية على أساس أن المشروع المشترك له حق ملزم في دفع مقابل الأداء المنجز حتى الآن. قد تم تخصيص الإيرادات التعاقدية بين الالتزامين المنفصلين على أساس القيمة العادلة لكل منهما.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، يتم تخصيص العقارات قيد التطوير كضمان لصالح وكيل الضمان كجزء من إعادة هيكلة (إيضاح ١٧).

تمثل العناصر التالية حصة المجموعة في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف للعملية المشتركة بعد حذف المعاملات بين المجموعة:

١٣- عقارات قيد التطوير (تتمة)

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
عقارات قيد التطوير	٢١٢,٨٤٩	٢٢٠,٦٧٩
النقد والأرصدة لدى البنوك	٢٠٥,٤٥٣	٢٤٧,٣٠١
موجودات أخرى – ذمم مدينة	٨٥١	١١٠,٨٧٠
دخل مؤجل ومطلوبات أخرى	(١٠,٣٥٦)	(٢,٧١٣)
صافي الموجودات	**٤٠٨,٧٩٧**	٥٧٦,١٣٧
الايرادات	٥٢,٢١٧	٤٢٨,٨٢٦
دخل عن الودائع	٥,٢١٧	٣,٣٧٤
تكاليف مبيعات العقارات	(٢١,٦٧٠)	(١٩٦,١١٧)
المصاريف التشغيلية	(٢,٦٠٢)	(٢٢,٧٤٧)
أرباح السنة	**٣٣,١٦٢**	٢١٣,٣٣٦

تتألف الايرادات للسنة من مبلغ ٢٥ مليون درهم (٢٠١٦ – ٣٦٦ مليون درهم) بعد استيفاء تحويل السيطرة على التزامات أداء الأرض ومبلغ ٢٧ مليون درهم (٢٠١٦ – ٦٣ مليون درهم) مقابل الاستيفاء الجاري لالتزامات أداء تطوير البنية التحتية. تستحق المبالغ المدينة المستحقة بموجب اتفاقيات البيع المعنية التي تم تثبيت إيرادات نقل ملكية الأراضي بشأنها لتسوية المشروع المشترك خلال ١٢ شهر من تاريخ إعداد التقارير.

١٤- استثمار في شركة شقيقة

	نسبة المساهمة ٢٠١٧	نسبة المساهمة ٢٠١٦	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
أملاك الدولية للعقارات، شركة تمويل، المملكة العربية السعودية	**٢٦,٣٩٪**	٢٦,٣٩٪	**٣٠٢,٥٦٧**	٢٩٣,٥٤٠

يوضح الجدول التالي تلخيص المعلومات المالية لاستثمارات المجموعة في شركة أملاك الدولية للعقارات:

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الموجودات	٣.٢١٣.١٠٥	٣.٢٧٥.٩٧١
المطلوبات	(٢.٠٨٣.٦٧٤)	(٢.١٧٢.٢٤٩)
حقوق الملكية	١,١٢٩,٤٣١	١,١٠٣,٧٢٢
القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة (تم استقراؤها)	٣٠٢,٥٦٧	٢٩٣,٥٤٠
الإيرادات (تم استقراؤها)	٢٦٣,٧٨٢	٢٥٣,٢٩٠
الأرباح للفترة (تم استقراؤها)	١٠٢,٥٣٠	١٠٣,١٢٩
حصة المجموعة في أرباح السنة (تم استقراؤها)	٢٥,٥٦٨	٢٧,٩٠٥

خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح بمبلغ ١٦,٥ مليون درهم (٢٠١٦ – ١٦,٥ مليون درهم) من شركة أملاك الدولية للعقارات. تستند المعلومات المالية ونتائج شركة أملاك الدولية للعقارات على أحدث حسابات الإدارة المتوفرة كما في ٣١ اكتوبر ٢٠١٧ (٢٠١٦ – كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٦)، وتم استقراؤها للشهرين المتبقيين (٢٠١٦ – شهر) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

١٥- الموجودات الأخرى

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
المبالغ المدفوعة مقدماً	٦.٧٦٦	٤.٦٧٦
ذمم مدينة من أنشطة الوساطة (إيضاح ١-١٥)	٢٤.٣٦٩	٢٤.٣٦٩
تسجيل الأراضي ورسوم الخدمات	٥.٨٤٠	٧.٣٤٧
دفعات مقدماً	٨.٢٦٠	٧.٢٢٨
أرباح مستحقة القبض	٣.٩١٠	٢.٦٨٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٩)	٧٠٣	٧٧٤
الذمم المدينة المرهونة (إيضاح ١٥ - ٢)	٧٨.٨٠٧	-
أخرى (إيضاح ٣-١٥)	٣.٨٣٤	١١٥.٢٧٦
	١٣٢.٤٨٩	١٦٢.٣٥٠

١٥-١- تم إظهار هذا الرصيد بعد تنزيل المخصص للديون المشكوك في تحصيلها والمتأخرة السداد منذ أكثر من ١٢ شهرا من تاريخ إعداد التقارير المالية. إن الإدارة واثقة من تحصيل صافي الرصيد بالكامل.

١٥-٢- إن هذا يمثل القيمة العادلة للوحدات المحتفظ بها فيما يتعلق بتسوية الموجودات التمويلية حيث سيتم تحويل الوحدات إلى العقارات الاستثمارية في الفترة اللاحقة بعد الإنتهاء من إجراءات نقل الملكية مع إدارة الأراضي في دبي.

١٥-٣- إن الرصيد بمبلغ مليون درهم (٣١ ديسمبر٢٠١٦ - ١١١ مليون درهم) متعلق بالمبالغ المستحقة لشركة حدائق الورقاء ذ م م (إيضاح ١٣).

١٦- الموجودات الثابتة

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الموجودات الثابتة (إيضاح ١-١٦)	١٤.٨٠٤	١٧.٢٢٥
أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٢-١٦)	٢.٢٦٨	٥.٠٥٩
	١٧.٠٧٢	٢٢.٢٨٤

١٦-١- إن الموجودات الثابتة هي كما يلي:

٢٠١٧:	أثاث وتركيبات ألف درهم	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠١٧	١٥,٩٧٥	٤٩,٠٨٦	٦٥,٠٦١
الإضافات خلال السنة	١٧	٤,٠١٠	٤,٠٢٧
الاستبعادات خلال السنة	(١٣٧)	-	(١٣٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٥,٨٥٥	٥٣,٠٩٦	٦٨,٩٥١
الاستهلاك المتراكم:			
في ١ يناير ٢٠١٧	١٤,٠٠٨	٣٣,٨٢٨	٤٧,٨٣٦
الاستهلاك المحمل للسنة	٣٠١	٦,٠١٦	٦,٣١٧
الاستبعادات خلال السنة	(٦)	-	(٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٤,٣٠٣	٣٩,٨٤٤	٥٤,١٤٧
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١,٥٥٢	١٣,٢٥٢	١٤,٨٠٤

١٦- الموجودات الثابتة (تتمة)

٢٠١٦:	أثاث وتركيبات ألف درهم	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠١٦	١٩,٠٩٣	٤٣,٢٨٠	٦٢,٣٧٣
الإضافات خلال السنة	١,١٦٨	٧,٤٥٥	٨,٦٢٣
الاستبعادات خلال السنة	(٤,٢٨٦)	(١,٦٤٩)	(٥,٩٣٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١٥.٩٧٥	٤٩.٠٨٦	٦٥.٠٦١
الاستهلاك المتراكم:			
في ١ يناير ٢٠١٦	١٧,٨٣٩	٣٠,٣٦٦	٤٨,٢٠٥
الاستهلاك المحمل للسنة	٢٩١	٥,١٠٥	٥,٣٩٦
الاستبعادات خلال السنة	(٤,١٢٢)	(١,٦٤٣)	(٥,٧٦٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١٤.٠٠٨	٣٣.٨٢٨	٤٧.٨٣٦
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١.٩٦٧	١٥.٢٥٨	١٧.٢٢٥

١٦-٢- يتعلق المبلغ بمشاريع تكنولوجيا المعلومات الجارية.

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى

	تكرار الأقساط	تاريخ القسط النهائي	نسبة الأرباح	**٢٠١٧ ألف درهم**	٢٠١٦ ألف درهم
المرابحة	شهرياً	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦	٢٪	**٢٢٩,٢٩٦**	٢٢٩,٢٩٦
الوكالة	شهرياً	٤ يوليو ٢٠٢٠	٤٪	**١٩٩,٦٩٥**	١٩٩,٦٩٥
أخرى	شهرياً	٤ يوليو ٢٠٢٠	٤٪	**٤٥٧,٧٢٢**	٤٥٧,٧٢٢
سعر الشراء المستحق الدفع	شهرياً	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦	٢٪	**٤,٤٣٩,٠١٥**	٤,٤٣٩,٠١٥
				٥,٣٢٥,٧٢٨	٥,٣٢٥,٧٢٨
إطفاء تعديل القيمة العادلة (إيضاح ١٧-١)				**(٥٣٣,٦٩١)**	(٦٤٣,٧٠٤)
				٤,٧٩٢,٠٣٧	٤,٦٨٢,٠٢٤

يتم تأمين الودائع الاستثمارية المعاد هيكلتها والتمويل الإسلامي الآخر مقابل التنازل عن ورهن العقارات الاستثمارية للمجموعة التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاحات ١٢ و١٣) والتنازل عن التأمين، ورهن على حسابات البنك (إيضاح ٨) والتنازل عن الحقوق لاستلام الدفعات المتعلقة بمحفظة الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية وضمانات الشركات من الشركات التابعة للمجموعة. إن الأوراق المالية المقدمة سيتم الاحتفاظ بها من قبل وكيل ضمان نيابة عن الممولين.

١٧-١- إطفاء تعديل القيمة العادلة

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
في ١ يناير	**٦٤٣.٧٠٤**	٧٥٤.١٣٤
الإطفاء المحمل للسنة	**(١١٠.٠١٣)**	(١١٠.٤٣٠)
	٥٣٣.٦٩١	٦٤٣.٧٠٤

تم تغيير طبيعة ودائع الشركة جوهريا نتيجة لإعادة الهيكلة المنتهية في ٢٠١٤، مما أدى إلى التزام ثابت يدفع إلى الممولين التجاريين ومقدمي دعم السيولة. إن القيمة الاسمية للالتزامات الثابتة المعاد هيكلتها في نهاية السنة هي مبلغ ٥,٣٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٥,٣٢٦ مليون درهم). وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وبسبب التغيرات الجوهرية في شروط الودائع الاستثمارية من خلال إعادة الهيكلة، تم إجراء تقييم القيمة العادلة للالتزامات المعاد هيكلتها على أساس صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتعاقد عليها. كما في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤، تم تثبيت الالتزامات المعاد هيكلتها في البداية بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مما أدى إلى تعديل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ٩١١ مليون درهم والتي تم تسجيلها في بيان الدخل الموحد.

تم احتساب تعديل القيمة العادلة باستخدام معدل خصم بنسبة ٥٪ على أساس توقع الإدارة لعائد السوق والمعدل حسب مخاطر محددة للمجموعة.

يجب قياس الالتزامات لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التمويل الفعلي. وبالتالي، فإن الأرباح الناتجة من التثبيت الأولي المسجلة سيتم عكسها بالكامل على مدى فترة ١٢ سنة للسداد، مع رسوم ناتجة في بيان الدخل الموحد كل سنة. إن القيمة المتراكمة لأرباح القيمة العادلة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بلغت ٣٧٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٢٦٧ مليون درهم)، تعطي أرباح القيمة العادلة المتبقية من ٥٣٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٦٤٤ مليون درهم) ليتم إطفاؤها على مدى فترة السداد المتبقية.

بموجب بنود اتفاقية الشروط المشتركة لاعادة الهيكلة لسنة ٢٠١٤، فإنه يجب على المجموعة توزيع أي فائض نقدي وفقاً لبنود الاتفاقية، كما تم تعديله في وقت لاحق في ديسمبر ٢٠١٦، بناءً على تقييم المركز النقدي للمجموعة كل ٦ أشهر. تم إجراء أول تقييم في ديسمبر ٢٠١٤ و قد أدى إلى سداد الالتزام إلى الممولين بمبلغ ٩٤٤ مليون درهم وهو ما يمثل دفعة مقدماً من ٢٢ قسطاً شهرياً مجدولاً في المستقبل.

بموجب آلية التحويل النقدية، إن التقييم الثاني يقوم على أساس المركز النقدي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥ وبالتالي تم سداد دفعة مقدمة بمبلغ ٥٥٨ مليون درهم تمثل ١٣ قسط شهري في المستقبل حتى اكتوبر ٢٠١٧، تم دفعها في ١٦ يوليو ٢٠١٥.

تم إجراء التقييم الثالث على أساس المركز النقدي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وبالتالي تم سداد دفعة مقدمة بمبلغ ١٣٧ مليون درهم تمثل قسطين شهرياً في المستقبل حتى ديسمبر ٢٠١٧، تم دفعه في ٢٥ يناير ٢٠١٦. وتم إجراء التقييم الرابع على اساس المركز النقدي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وبالتالي تم سداد دفعة مقدمة بمبلغ ١٣٧ مليون درهم تمثل قسطين شهرياً في المستقبل حتى فبراير ٢٠١٨ تم دفعه في ٢٥ يوليو ٢٠١٦.

في ديسمبر ٢٠١٦، وافقت شركة أملاك مع الممولين لديها للتنازل عن عدد من الشروط المقيدة، والتي تضمنت تعديلات لبعض القيود للسماح لسجل الرهن للشركة بالحفاظ على أعلى المستويات المتوقعة وزيادة الأموال التي ستطرح في إطار معايير معينة متفق عليها مسبقا وإزالة القيود المفروضة على استحداث المشروعات. لا تؤثر الشروط الجديدة على فترة السداد أو المبالغ أو دفعات الأرباح للممولين.

تم سداد دفعة مقدمة بقيمة ٦٨٤ مليون درهم تمثل ١٠ أقساط شهرية مجدولة مستقبلا حتى ديسمبر ٢٠١٨ في ٢٥ يناير ٢٠١٨.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٨- تمويل إسلامي لأجل

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
استصناع – تمويل إجارة آجلة من قبل شركة تابعة (إيضاح أ)	٣٨.٥٥٩	٣٨.٥٥٩
الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (إيضاح ب)	٢٧.٥٧٧	١٩.١٤٥
	٦٦.١٣٦	٥٧.٧٠٤

أ) الاستصناع – تمويل إجارة آجلة من قبل شركة تابعة

خلال سنة ٢٠٠٨، دخلت المجموعة في اتفاقية استصناع – تمويل إجارة آجلة مع بنك إسلامي لتمويل شراء وحدات كوندومونيوم مكتبية في عقار قيد الإنشاء حالياً. إن إجمالي مبلغ التسهيلات هو ٥٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٥٣ مليون درهم)، منه إجمالي دفعات تمت بخصوص تكلفة الإنشاءات من قبل البنك الإسلامي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمبلغ ٣٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٣٠ مليون درهم) (إيضاح ١١).

ب) الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

كما في نهاية السنة، إن الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري تسهيلات طويلة الأجل للشركة التابعة للمجموعة في مصر بمبلغ ٩٩ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٩٩ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل أرباح بنسبة تتراوح من ١١,٥٪ إلى ٢١٪ سنوياً (٢٠١٦ – ١١,٥٪ إلى ١٤,٧٥٪ سنوياً) تستحق الدفع على أساس شهري لمدة أقصاها ١٠ سنوات.

١٩- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
في ١ يناير	٦.١٥٧	٦.٢٩٢
المخصص خلال السنة	١.٠٩١	١.٢٨٧
المدفوع خلال السنة	(٦٩٧)	(١.٤٢٢)
في ٣١ ديسمبر	٦.٥٥١	٦.١٥٧

٢٠- المطلوبات الأخرى

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
مخصصات ومبالغ مستحقة الدفع	٥١.٧٠٢	٥٦.٦٣١
دخل إيجار غير مكتسب	١١.٠٥٥	١٣.٦٨٥
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٦.٥٧٨	٦.٥٨٢
أرباح متوقعة مستحقة على ودائع الاستثمارات والتمويلات الإسلامية الأخرى	٣.٩١٢	٣.٩١٢
مطالبات قانونية مستحقة الدفع	١٤.٤٧٥	١٥.١٠٣
أتعاب وساطة مستحقة الدفع	٢.٣٤٤	٢.٣٤٤
زكاة مستحقة الدفع	٤٥٦	٦٣٣
ذمم دائنة أخرى (إيضاح ١-٢٠)	٥٣.٠٩٠	٣٦.٢٠١
	١٤٣.٦١٢	١٣٥.٠٩١

٢٠-١ هذا يشمل ١٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٣ مليون درهم)، التي تتعلق بالدخل المؤجل والمطلوبات الأخرى لشركة حدائق الورقاء ذ م م (إيضاح ١٣).

٢١- رأس المال

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ١.٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم قيمة السهم ١ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ١.٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم عادي قيمة السهم ١ درهم)	**١.٥٠٠.٠٠٠**	١.٥٠٠.٠٠٠

أداة المضاربة
قامت المجموعة بإصدار أداة مضاربة قابلة للتحويل إلى أسهم عادية (إيضاح ٢٦) عند إتمام شروط معينة. في وقت إصدار أداة المضاربة، أقر المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٤ بزيادة رأس مال الشركة بمبلغ يصل حتى ٢,١ مليار درهم من وقت لآخر بهذا المبلغ أو المبالغ التي قد تكون مطلوبة .

٢٢- أسهم الخزينة

خلال عام ٢٠٠٨، قامت المجموعة بشراء ٢٥ مليون سهم من أسهمها، أي ما يعادل ١,٦٧٪ من رأس المال المصدر. تم تسجيل هذه الأسهم في بيان المركز على أنها أسهم خزينة.

٢٣- الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات لعربية المتحدة والنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر التوقف عن هذه التحويلات السنوية عندما يصبح إجمالي الاحتياطي مساوياً ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل ٤,٩٦٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – لا شيء) إلى الاحتياطي القانوني.

٢٤- الاحتياطي العام

حسب متطلبات النظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي العام. ووفقاً لنظام الشركة الأساسي، يتوقف التحويل إلى الاحتياطي العام بموجب قرار من الجمعية العمومية العادية بناء على توصية من مجلس الإدارة أو عندما يصبح هذا الاحتياطي مساوياً ٥٠٪ من رأسمال الشركة المدفوع. سوف يتم استخدام هذا الاحتياطي لأغراض تحددها الجمعية العمومية أثناء الاجتماع السنوي العادي وبناء على توصية من مجلس الإدارة. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل ألف٤,٩٦٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – لا شيء) إلى الاحتياطي العام.

٢٥- الاحتياطي الخاص

إن الاحتياطي الخاص الذي تم تكوينه حسب توصية المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة غير قابل للتوزيع.

٢٦- أداة المضاربة

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
أداة المضاربة (القيمة الاسمية)	**١.٠٢٥.٥٦٠**	١.١٠٠.٠٧٥
احتياطي أداه المضاربة	**(٨١٠.٠٨٨)**	(٨٦٨.٩٤٧)
أداة المضاربة (القيمة المدرجة)	**٢١٥.٤٧٢**	٢٣١.١٢٨

٢٦- أداة المضاربة (تتمة)

في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤، تم إصدار أداة المضاربة بمبلغ ١,٣٠٠ مليون درهم والتي تستحق في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٦ من خلال شركة لأغراض خاصة مملوكة من قبل المجموعة. عند استحقاق أداة المضاربة إلى الحد الذي لا يمكن استردادها سوف يتم تحويلها بشكل الزامي إلى أسهم عادية للشركة بقيمة اسمية للسهم الواحد ١ درهم.

تتألف أداة المضاربة في وقت الإصدار من:

١. قيمة اسمية بمبلغ ١,٣٠٠ مليون درهم
٢. معدل ربح متوقع بنسبة ١٪ سنوياً على الأرصدة القائمة كل سنة، يستحق الدفع كدفعات عينية، ويحق للشركة الاختيار أن تقوم بتوزيعات نقدية أو بالأسهم.
٣. إصدار طارئ ٥٠٠ مليون سهم ينطبق فقط إلى حد بقاء أداة المضاربة قائمة عند الاستحقاق. إن عدد الأسهم الطارئة التي سوف يتم إصدارها تقسم بالتناسب مع مبلغ أداة المضاربة المتبقي القائم.

تشتمل أداة المضاربة من بند يطبق لزيادة محتملة في الأرباح المتوقعة لأداة المضاربة. وسيتم احتساب مبلغ كزيادة في الأرباح المطبقة من ٢٪ إلى ٨٪ على المبالغ المستحقة للممولين التجاريين (إيضاح ١٧). سوف يتم تطبيق ما سبق ذكره في حال اختارت المجموعة عدم استرداد المبلغ المناسب من أداة المضاربة مباشرة بعد بيع العقارات الاستثمارية المؤهلة.

وفقا لتقدير الشركة، إن الأرباح المحققة من بيع العقارات الاستثمارية المؤهلة (إيضاح ١٢) والدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية (إيضاح ١١) والعقارات قيد التطوير (إيضاح ١٣) سوف يتم استخدامها لاسترداد أداة المضاربة جنبا إلى جنب المبلغ المستحق ذو الصلة من الدفعات العينية. عند استرداد أداة المضاربة، سوف يكون هناك انخفاض نسبي في إصدار أسهم التحويل الطارئة المستحقة. في حال تم إتمام بيع العقارات الاستثمارية المؤهلة، ولكنه لا يوجد استهلاك متماثل لأداة المضاربة ، سوف تخضع الأرباح المتوقعة للتغيير كما هو موضح أعلاه. تبلغ العقارات الاستثمارية المؤهلة بقيمة مدرجة إجمالية ١,٦٥٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦- ١,٥٣٢ مليون درهم) والتي تنتج عنها قيمة عادلة إجمالية للعقارات المستبعدة المؤهلة بمبلغ ٢,٦٨٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦- ٢,٧١٥ مليون درهم).

تم تسجيل أداة المضاربة بالقيمة العادلة عند إصدارها. وتم تسجيل الفرق بين القيمة العادلة لأداة المضاربة والقيمة المدرجة للودائع بمبلغ ١,٠٢٧ مليون درهم كأرباح في بيان الدخل لسنة ٢٠١٤ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. لاحقاً للتثبيت الأولي، لن يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للأداة. تم تحويل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ١,٠٢٧ مليون درهم عند التثبيت الأولي من أداة المضاربة من الخسائر المتراكمة إلى احتياطي أداة المضاربة. وسوف يتم استخدام هذا الاحتياط في حال وجود أي سداد لأداة المضاربة أو إصدار أسهم في الشركة عند استحقاق أداة المضاربة. وسوف يتم إدراج أي اختلاف بين القيمة الاسمية للأسهم الصادرة للتحويل والقيمة المدرجة لأداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة في الأرباح غير الموزعة/الخسائر المتراكمة.

تم تحديد القيمة العادلة لأداة المضاربة بناء على أفضل تقدير للإدارة للتدفقات النقدية المتوقعة التي سوف تنشأ، تم خصمه عند تكلفة الحقوق للشركة. لهذا الغرض، ترى الإدارة بأن الأداة سوف تسترد، بالكامل، في العام الثاني عشر وسيتم تسوية مصاريف الدفعات العينية لفترة ١٢ سنة في نفس التاريخ.

تم احتساب القيمة العادلة لأداة المضاربة باستخدام تكلفة حقوق الملكية بنسبة ١٤,٩٦٪ محتسبة بموجب نموذج تسعير الموجودات الرأسمالية حيث أن العائد المضمون مستند على سندات حكومة الإمارات العربية المتحدة طويلة الأجل؛ إن مقياس بيتا الذي تم تحديده مستند إلى مقياس بيتا للشركة المماثلة التي تعمل في ذات النشاط وعلاوة مخاطر السوق مستندة على ظروف السوق الحالية وهو ما يعكس العائد المتوقع الإضافي على الاستثمار المضمون.

في ١٢ أغسطس ٢٠١٥، اختار مجلس إدارة الشركة طوعاً لسداد ٢٠٠ مليون درهم مقابل أداة المضاربة مما أدى إلى انخفاض أداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة بمبلغ ٤٢ مليون درهم و ١٥٨ مليون درهم على التوالي. إن القيمة الاسمية القائم لأداة المضاربة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بلغ ١,١٠٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ١,١٠٠ مليون درهم). دفعت الشركة أيضاً ٩ ملايين درهم فيما يتعلق بمصاريف الدفعات العينية المستحقة نتيجة لسداد أداة المضاربة على التوالي بنسبة ١٪ من أداة المضاربة القائمة من تاريخ إعادة الهيكلة لتاريخ السداد. قد سجل هذا التحمل في الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية.

في ٢٣ نوفمبر ٢٠١٧، اختار مجلس إدارة الشركة طوعا سداد ٧٥ مليون درهم مقابل أداة المضاربة التي خفضت أداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة بمبلغ ١٦ مليون درهم و ٥٩ مليون درهم على التوالي. إن القيمة الاسمية لأداة المضاربة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هو ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١,١٠٠ مليون درهم). كما دفعت الشركة مبلغ ٢٥ مليون درهم فيما يتعلق بأرباح الدفعات العينية نتيجة لسداد رأس المال بموجب أداة المضاربة حيث بلغت نسبة ١٪ من أداة المضاربة القائمة من تاريخ السداد الأول إلى تاريخ السداد الثاني. قد سجل هذا التحمل في الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، إن الحد الأقصى لعدد الأسهم التي قد تحول بموجب الأداة هي ١,٥١٢ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ١,٦٤٧ مليون).

٢٧– الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

إن المعلومات المالية للشركات التابعة التي لها حصص جوهرية غير مسيطرة قد تم عرضها أدناه:

الأرصدة المتراكمة من المواد غير المسيطرة:

	إيضاح	٢٠١٧ **ألف درهم**	٢٠١٦ ألف درهم
أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م	٢٧–١	**١٤٠.٠٠٨**	١٣١.٥٠٦
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م		**(١٢.٠٨٧)**	(١٢.٣٧٠)
		١٢٧.٩٢١	١١٩.١٣٦

الأرباح/ (الخسائر) المخصصة للحصة غير المسيطرة الجوهرية:

	إيضاح	٢٠١٧ **ألف درهم**	٢٠١٦ ألف درهم
أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م	٢٧–١	**٨.٥٠٢**	١٢٧
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م		**٢٨٣**	(٥٢٠)
		٨.٧٨٥	(٣٩٣)

٢٧–١ تمتلك المجموعة حصة رأس مال بنسبة ١٠٠٪ من شركة أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م. استخدمت المجموعة شركة أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م كمنشأة ذات غرض خاص، للاستحواذ بالاشتراك مع طرف آخر على شقق معينة في بناية تدعى مشروع سكاي جاردنز («المشروع»). تملك المجموعة الآن حصة بنسبة ٦٧٪ من المشروع. بموجب أحكام اتفاقية المشروع مع الطرف المقابل، سيتم اقتسام أرباح بنسبة ٦٧٪ للمجموعة و٣٣٪ للطرف الآخر. التمويل المقدم تم تصنيفه كحقوق ملكية ضمن أملاك سكاي جاردنز وبالتالي زيادة الحصص غير المسيطرة على مستوى المجموعة.

إن المعلومات المالية الملخصة لهذه الشركات التابعة مدرجة أدناه. تستند المعلومات إلى المبالغ قبل الحذوفات داخل الشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٢٠١٧:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
الإيرادات	٢٠.٨١٩	٢.١٣٢
المصاريف العمومية والإدارية	(٥.٤٤٦)	(٥٣٢)
التوزيعات إلى الممولين/ المستثمرين	–	(٩٣٥)
خسائر القيمة العادلة على عقارات استثمارية	١٠.٣٩٠	–
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٢٥.٧٦٣	٦٦٥
العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	٨.٥٠٢	٢٨٣

٢٠١٦:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
الإيرادات	٢٠.٤٣٩	١٥٤
المصاريف العمومية والإدارية	(٥.٤٣٤)	(٤٤٢)
التوزيعات إلى الممولين/ المستثمرين	–	(٩٣٧)
خسائر القيمة العادلة على عقارات استثمارية	(١٤.٦٢٠)	–
إجمالي الدخل / الخسارة الشامل للسنة	٣٨٥	(١.٢٢٥)
العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	١٢٧	(٥٢٠)

بيان المركز المالي الملخص

٢٠١٧:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك	٣١.٦٥٩	٨
دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية	–	٣٠.٠٣٦
العقارات الاستثمارية	٣٧٧.٥٤٠	–
موجودات أخرى	–	٢٤.٣٨٩
تمويل اسلامي لأجل	–	(٣٨.٥٥٩)
المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة	(٧.٣٨٩)	(٤٣.٨٨٠)
المطلوبات الأخرى	–	(٤٣٦)
إجمالي حقوق الملكية	٤٠١.٨١٠	(٢٨.٤٤٢)
العائدة إلى:		
مساهمي الشركة الأم	٢٦١.٨٠٢	(١٦.٣٥٥)
الحصص غير المسيطرة	١٤٠.٠٠٨	(١٢.٠٨٧)
	٤٠١.٨١٠	(٢٤.٨٨٢)

٢٠١٦:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك	٣٩.٨٧٣	٩١١
دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية	–	٣٠٠.٣٦
العقارات الاستثمارية	٣٦٧.١٥٠	–
موجودات أخرى	١.٤٦٧	٢٤.٣٩٥
تمويل اسلامي لأجل	–	(٣٨.٥٥٩)
المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة	–	(٤٥.٥٠١)
المطلوبات الأخرى	(١٠.٤٨٣)	(٣٩١)
إجمالي حقوق الملكية	٣٩٨.٠٠٧	(٢٩.١٠٩)
العائدة إلى:		
مساهمي الشركة الأم	٢٦٦.٥٠١	(١٦.٧٣٩)
الحصص غير المسيطرة	١٣١.٥٠٦	(١٢.٣٧٠)
	٣٩٨.٠٠٧	(٢٩.١٠٩)

بيان التدفقات النقدية الملخص

٢٠١٧:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	**إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم**
التشغيلية	**١٣.٧٤٦**	**١.٦٥٣**
التمويلية	**(٢١.٩٦٠)**	**(٢.٥٥٦)**
صافي النقص في النقدية وشبه النقدية	**(٨.٢١٤)**	**(٩٠٣)**

٢٠١٦:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
التشغيلية	١٤.٥٨٥	(٤٨٧)
التمويلية	(٢١.٥٩٩)	–
صافي النقص في النقدية وشبه النقدية	(٧.٠١٤)	(٤٨٧)

٢٨- المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية تم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات للأعمال، تمويل العقارات (وتشتمل على الأنشطة التمويلية والاستثمارية)، والاستثمار العقاري (يشتمل على المعاملات العقارية) وتمويل الاستثمار في الشركات.

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لوحدات الأعمال الخاصة بها لغرض اتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٨- المعلومات القطاعية (تتمة)

القطاعات التشغيلية

إن إيرادات ومصاريف المجموعة لكل قطاع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠١٧:

	تمويل عقاري ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات وأخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل التشغيلي	٢٣٦,٩١٣	١٥٣,٤٦١	١٦,٥١٥	٤٠٦,٨٨٩
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	(٥٩,٥٨٩)	(٥١,٥٠٣)	(١٣,٦٧٢)	(١٢٤,٧٦٤)
عكس/(مخصصات) الانخفاض في القيمة	١,٠٧٤	١,٣٤٠	(٢,٠٠٠)	٤١٤
إطفاء أرباح القيمة العادلة	(٥٤,٠٣٣)	(٤٦,٧٠١)	(٩,٢٧٩)	(١١٠,٠١٣)
مصاريف (تشمل مصاريف مخصصة)	(٨٢,٨٣٦)	(٣٤,٦٠٨)	(٧,٦٤٥)	(١٢٥,٠٨٩)
تكلفة مبيعات العقارات قيد التطوير	–	(٢١,٦٧٠)	–	(٢١,٦٧٠)
الحصة من نتائج الشركة الشقيقة	–	–	٢٥,٥٦٨	٢٥,٥٦٨
نتائج القطاع	٤١,٥٢٩	٣١٩	٩,٤٨٧	٥١,٣٣٥
الحصص غير المسيطرة				(٨,٧٨٥)
				٤٢,٥٥٠

٢٠١٦:

	تمويل عقاري ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات وأخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل التشغيلي	٢٣٣,١٩٠	٥٠٥,٣٩٠	١١,٧٠٧	٧٥٠,٢٨٧
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	(٦٢,٧٦٣)	(٥١,٣٣٨)	(١٣,٢٩١)	(١٢٧,٣٩٢)
عكس/(مخصصات) الانخفاض في القيمة	(٦٣,٦٥٦)	(١,١٣٥)	(٩٣٧)	(٦٥,٧٢٨)
إطفاء أرباح القيمة العادلة	(٥٥,٨٩٣)	(٤٤,٨٦٠)	(٩,٦٧٧)	(١١٠,٤٣٠)
مصاريف (تشمل مصاريف مخصصة)	(٩٦,٩٧٥)	(٥٩,٩٤٩)	(١٤,٥٥٤)	(١٧١,٤٧٨)
تكلفة مبيعات العقارات قيد التطوير	–	(١٩٦,١١٧)	–	(١٩٦,١١٧)
الحصة من نتائج الشركة الشقيقة	–	–	٢٧,٩٠٥	٢٧,٩٠٥
نتائج القطاع	(٤٦,٠٩٧)	١٥١,٩٩١	١,١٥٣	١٠٧,٠٤٧
الحصص غير المسيطرة				٣٩٣
				١٠٧,٤٤٠

الموجودات والمطلوبات القطاعية

يعرض الجدول التالي الموجودات والمطلوبات القطاعية الخاصة بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧:

	تمويل عقاري ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات وأخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات القطاعية	٤,٢١١,٤٩٥	١,٩٤١,٣٥٤	٤٢٦,٣٩٥	٦,٥٧٩,٢٤٤
المطلوبات القطاعية	١,٨٨٥,٣٦٢	٢,٦٨٩,٥٨٤	٤٣٣,٣٩٠	٥,٠٠٨,٣٣٦
الاستهلاك	٦,١٧٧	–	١٤٠	٦,٣١٧
المصاريف الرأسمالية	١,٠٣٤	–	٢٠٢	١,٢٣٦

٢٠١٦:

	تمويل عقاري ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات وأخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات القطاعية	٤,٠٩٨,٠٤٤	١,٩٨٩,٢٢٢	٤٠٥,٤٠٢	٦,٤٩٢,٦٦٨
المطلوبات القطاعية	١,٧١٩,٢٦١	٢,٧٣٩,٩٥٤	٤٢١,٧٦١	٤,٨٨٠,٩٧٦
الاستهلاك	٥,٢٠٣	–	١٩٣	٥,٣٩٦
المصاريف الرأسمالية	١٣,٥٧٠	–	١١٢	١٣,٦٨٢

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

إن الأطراف ذات العلاقة تمثل الشركات الشقيقة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي تحت السيطرة أو السيطرة المشتركة أو المتأثرة جوهرياً من قبل تلك الأطراف. تؤخذ موافقة إدارة المجموعة على الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات.

إن الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	شركات شقيقة ألف درهم	**مساهمين رئيسيين ألف درهم**	**أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم**	**أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم**	**المجموع ألف درهم**
النقد والأرصدة لدى البنوك	–	–	–	١١٣,٨٠٢	١١٣,٨٠٢
الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	–	–	١٨,٢٦٨	١٠,٩١٥	٢٩,١٨٣
استثمارات متوفرة للبيع	–	–	–	٧,٢٤٩	٧,٢٤٩
الودائع الاستثمارية	–	١٣٠,٢٢١	–	١,٠٤٢,٠٨٥	١,١٧٢,٣٠٦
موجودات أخرى (إيضاح ١٥)	–	–	–	٧٠٣	٧٠٣
مطلوبات أخرى	–	٥١	–	٨٦٠	٩١١

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	شركات شقيقة ألف درهم	مساهمين رئيسيين ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	المجموع ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك	–	–	–	١٤,٩٥٧	١٤,٩٥٧
الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	–	–	١٧,٨٦٩	١٣,٣٠١	٣١,١٧٠
استثمارات متوفرة للبيع	–	–	–	٧,٢٤٩	٧,٢٤٩
الودائع الاستثمارية	–	١٣٠,٢٢١	–	١,٠٤٢,٠٨٥	١,١٧٢,٣٠٦
موجودات أخرى (إيضاح ١٥)	٧١	–	–	٧٠٣	٧٧٤
مطلوبات أخرى	–	٥١	–	٨٦٠	٩١١

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان الإيرادات هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	شركات شقيقة ألف درهم	مساهمين رئيسيين ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	-	-	٥٩٠	٦٥٢	١,٢٤٢
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	-	٢,٦٤١	-	٢١,١٣١	٢٣,٧٧٢

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	شركات شقيقة ألف درهم	مساهمين رئيسيين ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	-	-	٦٢١	٧٢٨	١,٣٤٩
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	-	٢,٦٨٠	-	٢١,٤٤٥	٢٤,١٢٥

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة كما يلي:

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
رواتب ومزايا أخرى	١٤.٧٣٠	١٨.٧٨٦
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٤٧١	٢.٢٠٦
	١٥.٢٠١	٢٠.٩٩٢

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبينة في الايضاح ٣٠.

٣٠- الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

	إيضاح	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
التزامات غير قابلة للإلغاء لتقديم تسهيلات	٣٠-١	٣٨٦.٤٧٧	٢٤٦.٧٢٢
التزامات بخصوص الدفعات المقدمة للعقارات الاستثمارية	٣٠-٢	٢٣.٢٥١	٢٣.٢٥١
التزامات بخصوص عقارات استثمارية	٣٠-٣	-	٦٧.٩٢٣
التزامات مقابل مصاريف رأسمالية	٣٠-٤	٩٧٠	٥.٣٥٠
التزامات مقابل عقارات قيد التطوير	٣٠-٥	-	١٤.٢٥٥
		٤١٠.٦٩٨	٣٥٧.٥٠١

٣٠-١ تشتمل الالتزامات المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية على الالتزامات لتقديم التسهيلات التي جرى تصميمها للوفاء بمتطلبات عملاء المجموعة. إن الالتزامات عادةً يكون لها تواريخ صلاحية محددة وشروط أخرى لإلغائها وتتطلب دفع رسوم. ونظراً لأن الالتزامات هذه يمكن أن تنتهي صلاحيتها دون القيام بسحبها، فإن إجمالي المبالغ التعاقدية لا تمثل بالضرورة الاحتياجات النقدية المستقبلية.

٣٠-٢ هذه تمثل التزامات نحو مطوري العقارات أو البائعين بخصوص مشتريات العقارات.

٣٠-٣ هذه تمثل التزامات تجاه المطورين العقاريين فيما يتعلق بتطوير العقارات الاستثمارية.

٣٠-٤ هذه تمثل التزامات تجاه تطبيق مشاريع تكنولوجيا المعلومات.

٣٠-٥ إن مصاريف رأس المال المتعلقة بالعقارات قيد التطوير المتعاقد عليها ولكن لم يتم تكوين مخصص لها.

المطلوبات الطارئة

أ) دخلت المجموعة ببعض الدعاوى القضائية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتشتمل على دعاوى مرفوعة من وضد المجموعة، وبالأخص تتعلق ببعض معاملات البيع والتمويل. تدافع المجموعة عن حقوقها في هذه القضايا، واستناداً إلى الرأي المقدم من المستشار القانوني، تعتقد المجموعة أنه من غير المرجح نجاح الإجراءات التي اتخذتها الأطراف المقابلة، باستثناء قضايا تم تكوين مخصص مقابلها بمبلغ ٣ مليون درهم (٢٠١٦- ٤ مليون درهم).

ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة خاصة بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٣,٥٠ مليون درهم). إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، التي تخضع للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد تمت الموافقة عليها بمبلغ ٢,٢٥ مليون درهم من قبل الجمعية العمومية السنوية في ١٠ ابريل ٢٠١٧ وتم دفعه خلال ربع السنة المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

ج) كما قام المطور الذي بدأت الشركة بإجراءات تحكيم ضده في عام ٢٠١٣ كما هو مبين في الإيضاح رقم ١١ بدوره بتقديم دعوى تحكيم ضد المجموعة خلال السنة بمبلغ ٦٦٩ مليون درهم لاسترداد الخسائر المزعومة. واستنادا إلى المشورة التي قدمها المستشار القانوني للطرف الثالث، استنتجت الشركة بأنه لن يكون من الرجح أن ينجح الطرف المقابل في هذا الإجراء، وبالتالي لم يتم تسجيل أي مخصص في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٣١- إدارة المخاطر

إن المخاطر متأصلة في أنشطة المجموعة لكنها مدارة من خلال عملية تعريف وقياس ومراقبة مستمرة تخضع لحدود المخاطر وضوابط أخرى. إن عملية إدارة المخاطر هامة لاستدامة المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق والمخاطر التشغيلية.

إن عملية مراقبة المخاطر المستقلة لا تشمل مخاطر الأعمال كالتغيرات في البيئة و التكنولوجيا والصناعة، إذ أن هذه المخاطر تتم مراقبتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي للمجموعة.

إن المخاطر الرئيسة التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالقيام بأعمالها وعملياتها وبالوسائل والهيكل التنظيمي الذي تستخدمه من أجل إدارة المخاطر استراتيجيا وذلك لتطوير أموال المساهمين مبينة أدناه.

إن مجلس الإدارة («المجلس») مسؤول عن المراجعة المستمرة واعتماد سياسات المخاطر لدى المجموعة والخطط الاستراتيجية متوسطة الأجل والسنوية والتي يتم من خلالها صياغة استراتيجية الأعمال والأهداف والغايات. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة ملف المخاطر الخاصة بالمجموعة للتأكد من أنها تقع ضمن سياسات المخاطر لدى المجموعة ومحددات قدرة تحمل المخاطر. كذلك يفّوض السلطة للإدارة العليا للقيام بالأعمال اليومية ضمن محددات السياسة والاستراتيجية المقررة، بينما يضمن أن العمليات وأدوات المراقبة كافية لإدارة سياسة المخاطر والاستراتيجية للمجموعة.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

تعتبر الإدارة التنفيذية مسؤولة عن تنفيذ استراتيجية المخاطر لدى المجموعة والسياسة الإرشادية الموضوعة من قبل مجلس الإدارة، بما في ذلك التحديد والتقييم المستمر لجميع المخاطر الهامة على الأعمال وتصميم وتنفيذ المراقبة الداخلية المناسبة لتقليلها إلى أدنى مستوى. يتم ذلك من خلال اللجان الإدارية العليا التالية:

إن لجنة التدقيق مسؤولة أمام مجلس الإدارة عن ضمان التزام المجموعة بنظام فعال للمالية والمحاسبة ومراقبة إدارة المخاطر ومراقبة الالتزام بمتطلبات السلطات التنظيمية.

إن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية الخاصة بالمجموعة مسؤولة عن مراجعة الأنشطة التشغيلية والتمويلية والاستثمارية للمجموعة للتأكد من تماشيها وتوافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية. وبما أن الهيئة عبارة عن مجلس إشرافي فإن مهماتها أيضاً تدقيق أنشطة العمل المنفذة وتقديم تقرير مستقل إلى المساهمين. يتم تنسيق الفتاوى والبيانات الرسمية الصادرة عن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية وتطبيقها من إدارة المجموعة. تسعى إدارة المجموعة للحصول على التوجيه من مجلس الفتوى والرقابة الشرعية لتطبيق فتواه وبياناته الرسمية.

إن إدارة الائتمان مسؤولة عن إدارة وتقييم المحفظة ووضع السياسة والإجراءات الائتمانية وتحليل مخاطر البلد والطرف المقابل والموافقة على / مراجعة تقارير التعرض للمخاطر ومراقبة التقيد بالأنظمة المتعلقة بالمخاطر والتعامل مع الموجودات المنخفضة القيمة وإدارة المحفظة.

إن لجنة الموجودات والمطلوبات مسؤولة بشكل رئيسي عن تحديد الخطط الإستراتيجية طويلة الأمد والمبادرات التكتيكية قصيرة الأمد للإرشاد لتخصيص الموجودات والمطلوبات بشكل احترازي وذلك لتحقيق الأهداف الإستراتيجية الخاصة بالمجموعة. تقوم لجنة الموجودات والمطلوبات بمراقبة السيولة ومخاطر السوق لدى المجموعة وملف المخاطر الخاصة بالمجموعة في سياق التطورات الاقتصادية وتقلبات السوق لضمان أن أنشطة المجموعة متوافقة مع التوجيهات المتعلقة بالمخاطر والمزايا المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

إن لجنة المخاطر هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. يتم قياس مخاطر المجموعة باستخدام طريقة تعكس كل من الخسائر المتوقع حدوثها في الظروف العادية والخسائر غير المتوقعة والتي هي تقدير للخسائر الفعلية النهائية استناداً إلى نماذج إحصائية. تستخدم النماذج الاحتمالات المأخوذة من الخبرة السابقة والمعدلة لتعكس البيئة الاقتصادية. كذلك تأخذ الشركة في الاعتبار أسوأ السيناريوهات التي قد تحدث بحالة وقوع حوادث كان من غير المرجح وقوعها. كما تتحمل المسؤولية عن تحديد مخاطر السوق والمخاطر التشغيلية التي تنشأ عن أنشطة المجموعة وتقديم التوصيات للجان ذات الصلة بالسياسات والإجراءات المناسبة لإدارة التعرض لتلك المخاطر وتفعيل الأنظمة اللازمة لتنفيذ الإجراءات الرقابية الفعالة.

إن مراقبة وضبط المخاطر يتم بصورة أساسية استناداً للحدود الموضوعة من قبل المجموعة. تعكس هذه الحدود إستراتيجية الأعمال وبيئة السوق للمجموعة بالإضافة إلى مستوى المخاطر التي تكون المجموعة على استعداد لتحملها. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة بمراقبة وقياس القدرة الإجمالية لتحمل المخاطر فيما يتعلق بإجمالي التعرض للمخاطر على مستوى كافة أنواع المخاطر والأنشطة.

يتم إعداد وتوزيع تقارير مخاطر مصممة خصيصاً لتغطي جميع مستويات المجموعة لضمان أن جميع الأقسام تستطيع الحصول على المعلومات الشاملة والضرورية والحديثة.

تركزات المخاطر الزائدة

تنشأ التركزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة ، أو في أنشطة بنفس المنطقة الجغرافية أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية مماثلة مما قد يجعل لديهم الاستعداد لمواجهة التزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

تتعلق مخاطر المجموعة بشكل رئيسي بالسوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة وبالأخص في دبي.

من أجل تجنب تركزات المخاطر الزائدة، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الطرف المقابل مع الاحتفاظ بمحافظ مالية متنوعة. بناء عليه، تتم مراقبة تركزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي يعجز فيها متعامل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزامه ويتسبب في خسارة مالية للمجموعة. تنتج مثل تلك المخاطر عن الأنشطة التمويلية الإسلامية التي تقوم بها المجموعة. إن المخاطر الائتمانية مراقبة بشكل فعال وفقاً للسياسات الائتمانية التي تعرّف بوضوح صلاحيات التمويل الممنوحة والسياسات والإجراءات. لمزيد من التفاصيل بخصوص تشكيل الموجودات التمويلية الإسلامية الرجاء مراجعة الإيضاح رقم ٩.

تحاول المجموعة ضبط المخاطر الائتمانية بمراقبة التعرض للمخاطر والحد من المعاملات مع الأطراف المقابلة المحددة والتقييم المستمر لملاءة الأطراف المقابلة. أنشأت المجموعة محفظة ذمم مدينة سليمة وتحتفظ بها وفقاً لسياسة ائتمان محددة معتمدة من قبل مجلس الإدارة. يتألف نظام تقييم الائتمان لدى المجموعة من تقييم مصمم بشكل جيد بخصوص الائتمان وإجراءات تخويل ومراجعة لغرض التأكيد على الاحتراز في أنشطة الشركة التمويلية وضمان نوعية محفظة الموجودات. يتم إعطاء أهمية خاصة لإدارة الموجودات التمويلية غير المنتجة.

تقوم المجموعة بصورة دائمة بمراقبة التعرض للمخاطر الائتمانية الكلية وتتبع طرق تحليلية ونظامية نحو هيكلها الائتماني المصنف حسب الأفراد والمجموعات والصناعة ولذلك فإن محفظة الائتمان منوعة بشكل جيد قطاعياً وحسب الجنسيات، مع عدم وجود تركيز جوهري.

تقدم المجموعة تمويل الإجارة كما يتضح من خلال تشكيلة المحفظة حيث يتم حجز ملكية العقار لدى المجموعة لحين تسديد كل دفعات الإيجار المستحقة. ينتج عن ذلك رهن كامل على المبالغ الممولة (إيجارات ثابتة). إن عملاء المجموعة يقيمون بصورة رئيسية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

المعلومات الكمية

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بدون الأخذ في الاعتبار أي ضمان وتعزيزات ائتمانية أخرى

يظهر الجدول أدناه الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الائتمانية لعناصر بيان المركز المالي. يظهر الحد الأقصى للتعرض بالمبالغ الإجمالية.

	إجمالي الحد الأقصى للتعرض ٢٠١٧ ألف درهم	إجمالي الحد الأقصى للتعرض ٢٠١٦ ألف درهم
أرصدة لدى البنوك (إيضاح ٨)	**٦٧٢.٩٥٦**	٦٢٠.٤٤٣
الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية (إيضاح ٩)	**٣.٠٨٤.٩٨٣**	٣.٢١٩.٧١١
دفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية (إيضاح ١١)	**٣٢٢.٨١٨**	٣٢٢.٨١٨
موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدماً) (إيضاح ١٥)	**١٢٥.٧٢٣**	١٥٧.٦٧٤
إجمالي التعرض للمخاطر الائتمانية	**٤.٢٠٦.٤٨٠**	٤.٣٢٠.٦٤٦

عندما تكون الأدوات المالية مسجلة بالقيمة العادلة فإن المبالغ الظاهرة أعلاه تمثل التعرض لمخاطر الائتمان ولكن ليس بالحد الأقصى للتعرض الذي قد يحدث في المستقبل نتيجة التغيرات في القيم. لمزيد من التفاصيل حول الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الائتمانية لكل صنف من الأدوات المالية، يجب الرجوع إلى الإيضاحات المحددة. إن أثر الضمانات وأساليب تخفيف المخاطر الأخرى مبين أدناه.

تدار نوعية الائتمان للموجودات المالية من قبل المجموعة باستخدام تصنيف ائتماني داخلي. يظهر الجدول أدناه نوعية الائتمان حسب صنف الموجودات المالية استنادا على نظام تصنيف الائتمان لدى المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)
مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

		غير منخفضة القيمة ولا متأخرة بتاريخ التقرير			متأخرة لكن غير منخفضة القيمة بتاريخ التقرير	
	المبلغ المدرج ألف درهم	مخاطر منخفضة/معتدلة ألف درهم	قائمة المراقبة ألف درهم	شروط إعادة التفاوض ألف درهم	أقل من ٣٠ يوم ألف درهم	٣٠ إلى ٦٠ يوم ألف درهم
أرصدة لدى البنوك	٦٧٢,٩٥٦	٦٧٢,٩٥٦	–	–	–	–
موجودات تمويلية واستثمارية اسلامية	٣,٠٨٤,٩٨٣	١,٩١٣,٢١٧	٩٦,١٧٢	١٠٦,٢٠٦	٣٢٧,٦٢٢	١٤١,١٧٤
دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية (إيضاح ١١)	٣٢٢,٨١٨	–	٢٩٢,٧٨٢	–	–	–
موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدما)	١٢٥,٧٢٣	٩٥,٥١٤	٥,٨٤٠	–	–	–
	٤,٢٠٦,٤٨٠	٢,٦٨١,٦٨٧	٣٩٤,٧٩٤	١٠٦,٢٠٦	٣٢٧,٦٢٢	١٤١,١٧٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

		غير منخفضة القيمة ولا متأخرة بتاريخ التقرير			متأخرة لكن غير منخفضة القيمة بتاريخ التقرير	
	المبلغ المدرج ألف درهم	مخاطر منخفضة/معتدلة ألف درهم	قائمة المراقبة ألف درهم	شروط إعادة التفاوض ألف درهم	أقل من ٣٠ يوم ألف درهم	٣٠ إلى ٦٠ يوم ألف درهم
أرصدة لدى البنوك	٦٢٠,٤٤٣	٦٢٠,٤٤٣	–	–	–	–
موجودات تمويلية واستثمارية اسلامية	٣,٢١٩,٧١١	١,٨٣٦,٣٤٥	٩٤,٨١٩	٨٣,٢٤٢	٤١٠,٢٩٧	٢٠١,٤٧١
دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية	٣٢٢,٨١٨	–	٢٩٢,٧٨٢	–	–	–
موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدما)	١٥٧,٦٧٤	١٢٥,٩٥٨	٧,٣٤٧	–	–	–
	٤,٣٢٠,٦٤٦	٢,٥٨٢,٧٤٦	٣٩٤,٩٤٨	٨٣,٢٤٢	٤١٠,٢٩٧	٢٠١,٤٧١

منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير

٦١–٩٠ يوم ألف درهم	أكثر من ٩٠ يوم ألف درهم	المبلغ المدرج ألف درهم	مخصص الانخفاض في القيمة ألف درهم	المبلغ الإجمالي ألف درهم
–	–	–	–	–
١١٨,٦٠٠	١٣٥,٦٩٢	٢٤٦,٣٠٠	(٢١٣,٤٦٧)*	٤٥٩,٧٦٧
–	–	٣٠,٠٣٦	(٨,٥٨٢)	٣٨,٦١٨
–	–	٢٤,٣٦٩	(٣٢,٩٥٥)	٥٧,٣٢٤
١١٨,٦٠٠	١٣٥,٦٩٢	٣٠٠,٧٠٥	(٢٥٥,٠٠٤)	٥٥٥,٧٠٩

منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير

٦١–٩٠ يوم ألف درهم	أكثر من ٩٠ يوم ألف درهم	المبلغ المدرج ألف درهم	مخصص الانخفاض في القيمة ألف درهم	المبلغ الإجمالي ألف درهم
–	–	–	–	–
١٠٨,١١٦	١٨٨,١٤٠	٢٩٧,٢٨١	(٢٥٥,٩٦٠)*	٥٥٣,٢٤١
–	–	٣٠,٠٣٦	(٨,٥٨٢)	٣٨,٦١٨
–	–	٢٤,٣٦٩	(٤٢,١٣١)	٦٦,٥٠٠
١٠٨,١١٦	١٨٨,١٤٠	٣٥١,٦٨٦	(٣٠٦,٦٧٣)	٦٥٨,٣٥٩

*بالإضافة إلى المخصص المحدد أعلاه، قامت المجموعة أيضاً بتكوين مخصص جماعي ومخصص للمشاريع المتوقفة بمبلغ ٢٤٧,٩٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦– ٢٥٦,٩٣ مليون درهم) للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى
إن التمويل المقدم من قبل المجموعة مغطى تماما كبند موجودات وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. يتم تمويل العقارات استناداً إلى "القيمة المقدرة لدى المجموعة". في حالة العقارات الجديدة فإن القيمة المقدرة تكون مشابهة لسعر القدم المربع المحدد من قبل المطورون ثم يتم التقييم من قبل مثمن مستقل وكذلك بإجراء تقييم داخلي. وفي حال العقارات الأقدم، تستند القيمة المقدرة على تقرير التقييم الصادر عن المثمنين الخارجيين المستقلين بصفة دورية.

إن التأمين على العقارات هو تأمين إلزامي، ويؤمن على العقار ضد جميع المخاطر بالقيمة المذكورة في عقد البيع أو مبلغ التقييم المقدم من قبل المساح حسب طبيعة الحالة. يتم الاحتفاظ بالقيمة المؤمن عليها بقيمة العقار الأصلية على مدى فترة التمويل.

مخاطر السوق
إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق.

قامت المجموعة بوضع سياسات إدارة المخاطر وحدودها حيث تتم مراقبة التعرض لمخاطر السوق ويتم قياسها ومراقبتها مع إشراف استراتيجي يمارس من قبل مجلس الإدارة ولجنة الموجودات والمطلوبات. إن هذه الوحدات مسؤولة عن تطوير وتطبيق سياسة مخاطر السوق ومنهج قياس/مراقبة المخاطر ومراجعة كل المنتجات التجارية الجديدة وحدود المنتجات.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية
إن مخاطر أسعار العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. نظراً لأن درهم الإمارات والريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي فإن الأرصدة بالريال السعودي لا تعتبر بانها تمثل مخاطر عملات أجنبية جوهرية.

	٢٠١٧			٢٠١٦		
	٪ التغير في سعر العملة بالدرهم	**التأثير على الأرباح ألف درهم**	**التأثير على حقوق الملكية ألف درهم**	٪التغير في سعر العملة بالدرهم	التأثير على الأرباح ألف درهم	التأثير على حقوق الملكية ألف درهم
العملة						
الجنيه المصري	±٥٪	**±٥٨٤**	**±٩,٠٧٧**	±٥٪	**±١,٤٨٣**	**±٦,٨٢٩**

مخاطر أسعار الربح
تنشأ مخاطر أسعار الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. في البيانات المالية للمجموعة هناك بندين يؤديان إلى مثل هذا التعرض. مثال/ الموجودات التمويلية الإسلامية والالتزامات التمويلية، كما تظهر على جهات الموجودات والمطلوبات لديها على التوالي. إن مخاطر أسعار الربح للمجموعة هي بحدها الأدنى على المدى القصير. إن أسعار الربح للموجودات التمويلية هي مركب من سعر أيبور والسعر الداخلي الذي من المتوقع أن يتقلب بشكل مستمر استنادا على حركة سعر أيبور. تقوم المجموعة بمراجعة أسعار الربح بصفة دورية خلال اجتماع لجنة الموجودات والمطلوبات لديها إذا كان ذلك ضرورياً وتوصى بتغيير السعر استناداً إلى وضع السوق وجو المنافسة.

إن الالتزامات التمويلية، هي عقود تعاقدية بأسعار ثابتة/بالحد الأعلى وتحدد عند بدء العقد. إن أي تغيير في السعر ليس له تأثير على الترتيبات التي تم إجراؤها من قبل.

يظهر الجدول التالي حساسية التغيرات المعقولة الممكن حدوثها في أسعار الربح، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، على بيان الدخل للمجموعة.

إن حساسية بيان الدخل تمثل تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الربح على صافي الأرباح المقبوضة لسنة واحدة استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تحقق أرباح المحتفظ بها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
تأثير أ ± ٥٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور	±١٥.٦٢٤	±١٦.٦٠٣
تأثير أ ± ١٠٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور	±٣١.٢٤٨	±٣٣.٢٠٦

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم تمثل مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم غير التجارية عن محفظة المجموعة الاستثمارية التي تشمل أسهم متداولة غير جوهرية.

مخاطر التسديد المبكر

إن مخاطر التسديد المبكر هي المخاطر عندما تتعرض المجموعة لخسارة مالية لأن الأطراف المقابلة قامت بالتسديد مبكرا أو بعد الوقت المتوقع.

لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر تسديد مبكر بصورة جوهرية حيث أن المبلغ المحصَل في حالة التسديد مبكرا هو أكثر من القيمة المدرجة لبند الموجودات في تاريخ التسديد المبكر، وذلك بالاحتفاظ بمبلغ الأرباح المؤجلة أو بإضافة هامش إلى سعر بيع بند موجودات الإجارة كربح تسديد مبكر. يقوم فريق التحصيل بمراقبة وضع الذمم المدينة للعميل بشكل يومي.

مخاطر السيولة

يلخص الجدول أدناه استحقاقات المطلوبات المالية والبنود خارج الميزانية العمومية الخاصة بالمجموعة استناداً إلى تسديد الالتزامات التعاقدية غير المخصومة. إن الدفعات التي تخضع للإشعار تعامل كأن الإشعار واجب تقديمه في الحال.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	معدل الربح المتوقع ٪	حتى سنة واحدة: أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة واحدة ألف درهم	المجموع حتى سنة واحدة ألف درهم
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٪٢ – ٪٤	٧٤,٨٤٦	٢٣٥,١١٠	٤٦٥,٦٩٣	٧٧٥,٦٤٩
تمويلات إسلامية لأجل	٪٦.٥ – ٪٢١	٢,٢٠٢	٢,١٥٨	٤,٢٢٩	٨,٥٨٩
		٧٧,٠٤٨	٢٣٧,٢٦٨	٤٦٩,٩٢٢	٧٨٤,٢٣٨
بنود خارج الميزانية العمومية					
التزامات		٣٨١,٩١٩	٣,٤٣٢	٢,٠٩٧	٣٨٧,٤٤٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	معدل الربح المتوقع ٪	حتى سنة واحدة: أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة واحدة ألف درهم	المجموع حتى سنة واحدة ألف درهم
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٪٢ – ٪٤	٢٩,٩١٦	٣٠,٥٨١	٦٠,٨٢٩	١٢١,٣٢٦
تمويلات إسلامية لأجل	٪٦,٥ – ٪١٤,٥	١,٢٦٣	١,٢٤٢	٢,٤٤٤	٤,٩٤٩
		٣١,١٧٩	٣١,٨٢٣	٦٣,٢٧٣	١٢٦,٢٧٥
بنود خارج الميزانية العمومية					
التزامات		٢٥٣,٥٩٥	٣٧,٨٠٨	٢٥,٣٣٤	٣١٦,٧٣٧

١إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	بنود من دون فترةاستحقاق ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣,٤٥٠,٥٤١	١,٥٦٨,١٧١	–	٥,٧٩٤,٣٦١
٦٨,٤٠٥	–	–	٧٦,٩٩٤
٣,٥١٨,٩٤٦	١,٥٦٨,١٧١	–	٥,٨٧١,٣٥٥
٢٣,٢٥٠	–	–	٤١٠,٦٩٨

١إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	بنود من دون فترةاستحقاق ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣,٦٥٠,٢٢٣	٢,١٤٤,١٣٨	–	٥,٩١٥,٦٨٧
٥٧,٢٦١	٢,٢٢٦	–	٦٤,٤٣٦
٣,٧٠٧,٤٨٤	٢,١٤٦,٣٦٤	–	٥,٩٨٠,١٢٣
٤٠,٧٦٤	–	–	٣٥٧,٥٠١

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١- إدارة المخاطر(تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

إن تحليلات تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات والبنود خارج الميزانية العمومية المحللة استناداً إلى الفترة الزمنية المتوقعة لتحصيلها أو تسديدها أو بيعها. إن الأرقام الواردة في هذا الجدول تشتمل على تأثير تعديل القيمة العادلة لكل بيان مركز مالي وتستثنى الأرباح التي لم تستحق بعد في نهاية السنة. يستثني جدول مخاطر السيولة المذكور أعلاه التأثير المحتمل لأية متطلبات توزيعات نقدية ناتجة عن آلية السداد النقدي للديون بموجب بنود اتفاقية الشروط المشتركة كما هو موضح في الإيضاح رقم ١٧.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

		حتى سنة واحدة	
	أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة واحدة ألف درهم
الموجودات			
نقد وودائع لدى البنوك	٤٣٠,٤٠٣	٢,١٥٩	–
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٦٦٣,٤١٣	٥٧,٣٣٥	٨٥,٣١٨
استثمارات متوفرة للبيع	–	–	–
دفعات مقدماً عن عقارات استثمارية	–	–	–
عقارات استثمارية	–	–	–
عقارات قيد التطوير	–	–	–
استثمارات في شركة شقيقة	–	–	–
موجودات أخرى	١٢٢,١٩٣	٢,٨٦٤	٦,٥٩٤
موجودات ثابتة	–	–	–
إجمالي الموجودات	١,٢١٦,٠٠٩	٦٢,٣٥٨	٩١,٩١٢
المطلوبات			
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٦٨,٤٠٦	٢٠٥,٢١٨	٤١٠,٤٣٧
تمويل إسلامي لأجل	١,١٥٨	١,١٥٧	٢,٣١٤
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	–	–	–
مطلوبات أخرى	١٢١,٧٣٣	٣,٣٨٣	٧,٦٠٩
إجمالي المطلوبات	١٩١,٢٩٧	٢٠٩,٧٥٨	٤٢٠,٣٦٠
التزامات	٣٨١,٩١٩	٣,٤٣٢	٢,٠٩٧
صافي نقص السيولة	٦٤٢,٧٩٣	(١٥٠,٨٣٢)	(٣٣٠,٥٤٥)
صافي نقص السيولة المتراكمة	٦٤٢,٧٩٣	٤٩١,٩٦١	١٦١,٤١٦

المجموع حتى سنة واحدة ألف درهم	سنوات ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من فترة استحقاق ألف درهم	بنود من دون الإجمالي ألف درهم
٤٣٢,٥٦٢	٢٠٥,٤٥٣	–	٣٥,٠٠٠	٦٧٣,٠١٥
٨٠٦,٠٦٦	٦٦٢,٧٨٢	١,٦١٦,١٣٥	–	٣,٠٨٤,٩٨٣
–	–	–	١٢,٣٨٧	١٢,٣٨٧
–	٣٠,٠٣٦	٢٩٢,٧٨٢	–	٣٢٢,٨١٨
–	١,١٢١,٦٩١	٦٩٩,٣٧٣	–	١,٨٢١,٠٦٤
–	٢١٢,٨٤٩	–	–	٢١٢,٨٤٩
–	–	–	٣٠٢,٥٦٧	٣٠٢,٥٦٧
١٣١,٦٥١	٨٣٨	–	–	١٣٢,٤٨٩
–	–	–	١٧,٠٧٢	١٧,٠٧٢
١,٣٧٠,٢٧٩	٢,٢٣٣,٦٤٩	٢,٦٠٨,٢٩٠	٣٦٧,٠٢٦	٦,٥٧٩,٢٤٤
٦٨٤,٠٦١	٢,١٥٣,٥٤٧	١,٩٥٤,٤٢٩	–	٤,٧٩٢,٠٣٧
٤,٦٢٩	٢٢,٩٤٨	٣٨,٥٥٩	–	٦٦,١٣٦
–	–	–	٦,٥٥١	٦,٥٥١
١٣٢,٧٢٥	١٠,٨٨٧	–	–	١٤٣,٦١٢
٨٢١,٤١٥	٢,١٨٧,٣٨٢	١,٩٩٢,٩٨٨	٦,٥٥١	٥,٠٠٨,٣٣٦
٣٨٧,٤٤٨	٢٣,٢٥٠	–	–	٤١٠,٦٩٨
١٦١,٤١٦	٢٣,٠١٧	٦١٥,٣٠٢	٣٦٠,٤٧٥	١,١٦٠,٢١٠
١٦١,٤١٦	١٨٤,٤٣٣	٧٩٩,٧٣٥	١,١٦٠,٢١٠	١,١٦٠,٢١٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١- إدارة المخاطر(تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

جدول مخاطر السيولة أعلاه

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	حتى سنة واحدة		
	أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة واحدة ألف درهم
الموجودات			
نقد وودائع لدى البنوك	٣٣٨,٢٠٢	–	–
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٦٠٧,٣٢٣	٦٧,٤٨٠	٩٦,٦٨٧
استثمارات متوفرة للبيع	–	–	–
دفعات مقدماً عن عقارات استثمارية	–	–	–
عقارات استثمارية	–	–	–
عقارات قيد التطوير	–	–	–
استثمارات في شركة شقيقة	–	–	–
موجودات أخرى	١٧,٢٩٤	١١٣	٢٤,٦٩٤
موجودات ثابتة	–	–	–
إجمالي الموجودات	٩٦٢,٨١٩	٦٧,٥٩٣	١٢١,٣٨١
المطلوبات			
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	–	–	–
تمويل إسلامي لأجل	٧١٢	٧١٢	١,٤٢٥
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	–	–	–
مطلوبات أخرى	١١٧,٥٣١	٤,٤٥٦	١٠,٣٩١
إجمالي المطلوبات	١١٨,٢٤٣	٥,١٦٨	١١,٨١٦
التزامات	٢٥٣,٥٩٥	٣٧,٨٠٨	٢٥,٣٣٤
صافي نقص السيولة	٥٩٠,٩٨١	٢٤,٦١٧	٨٤,٢٣١
صافي نقص السيولة المتراكمة	٥٩٠,٩٨١	٦١٥,٥٩٨	٦٩٩,٨٢٩

المجموع حتى سنةواحدة ألف درهم	سنوات ألف درهم	١إلى ٥ ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من فترةاستحقاق ألف درهم	بنود من دون الإجمالي ألف درهم
٣٣٨,٢٠٢	٢٤٧,٣٠٠	–	٣٥,٠٠٠	٦٢٠,٥٠٢
٧٧١,٤٩٠	٨٨٦,٥٩٦	١,٥٦١,٦٢٥	–	٣,٢١٩,٧١١
–	–	–	٧,٦٨٨	٧,٦٨٨
–	٣٠,٠٣٦	٢٩٢,٧٨٢	–	٣٢٢,٨١٨
–	١٤٧,٦٧٧	١,٤٧٥,٤١٩	–	١,٦٢٣,٠٩٦
–	٢٢٠,٦٧٩	–	–	٢٢٠,٦٧٩
–	–	–	٢٩٣,٥٤٠	٢٩٣,٥٤٠
٤٢,١٠١	١٢٠,٢٤٩	–	–	١٦٢,٣٥٠
–	–	–	٢٢,٢٨٤	٢٢,٢٨٤
١,١٥١,٧٩٣	١,٦٥٢,٥٣٧	٣,٣٢٩,٨٢٦	٣٥٨,٥١٢	٦,٤٩٢,٦٦٨
–	٢,٢٤٨,٩٩٩	٢,٤٣٣,٠٢٥	–	٤,٦٨٢,٠٢٤
٢,٨٤٩	١٤,٢٤٧	٤٠,٦٠٨	–	٥٧,٧٠٤
–	–	–	٦,١٥٧	٦,١٥٧
١٣٢,٣٧٨	٢,٧١٣	–	–	١٣٥,٠٩١
١٣٥,٢٢٧	٢,٢٦٥,٩٥٩	٢,٤٧٣,٦٣٣	٦,١٥٧	٤,٨٨٠,٩٧٦
٣١٦,٧٣٧	٤٠,٧٦٤	–	–	٣٥٧,٥٠١
٦٩٩,٨٢٩	(٦٥٤,١٨٦)	٨٥٦,١٩٣	٣٥٢,٣٥٥	١,٢٥٤,١٩١
٦٩٩,٨٢٩	٤٥,٦٤٣	٩٠١,٨٣٦	١,٢٥٤,١٩١	١,٢٥٤,١٩١

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

عقب إعادة الهيكلة المالية، قامت المجموعة بتخفيض جوهري لمخاطر السيولة لديها. ستكون المجموعة قادرة على الاستمرار في الوفاء بالتزاماتها في المستقبل القريب دون أي عدم تطابق جوهري في السيولة.

المخاطر التشغيلية

إن المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة الناتجة من تعطل الأنظمة أو بسبب الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. عندما تتعطل الأنظمة عن العمل يمكن للمخاطر التشغيلية أن تؤدي إلى أضرار خاصة بالسمعة ويكون لذلك أثار قانونية أو تشريعية أو تؤدي إلى الخسارة المالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية ولكن من خلال إطار الرقابة العامة ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع المجموعة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن أدوات الرقابة فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتفويض والتسوية وتدريب العاملين وعمليات التقييم ويتضمن ذلك استخدام التدقيق الداخلي.

إدارة رأس المال

إن الأهداف الرئيسية من إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة هي ضمان التزام المجموعة بمتطلبات رأس المال المفروضة من الخارج وأن تحتفظ المجموعة بتصنيف ائتماني قوي ونسب جيدة خاصة برأس المال لكي تدعم أعمالها وتزيد من حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية وسمات المخاطرة في أنشطتها. تمثل إعادة الهيكلة السارية في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤ التغيير الجوهري في هيكل رأس مال المجموعة. يتألف هيكل رأس المال من رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام والاحتياطي الخاص والتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة واحتياطي تحويل العملات الأجنبية وأداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة والخسائر المتراكمة وتم قياسها بمبلغ ١,٤٤٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر٢٠١٦ – ١,٤٩٣ مليون درهم).

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية تقارب قيمتها الدفترية كما وردت في هذه البيانات المالية.

٣٢- المساهمات الاجتماعية

تواصل الشركة استراتيجية المسؤولية الاجتماعية للشركات ومسجلة رسمياً مع غرفة تجارة وصناعة دبي لبرنامج علامة غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية للمؤسسات. وقد قدمت الشركة المساهمات الاجتماعية بشكل رئيسي إلي هيئة الصحة بدبي ومؤسسة الحياة الذكية وهيئة الهلال الأحمر الإماراتي خلال السنة نحو الأنشطة الإنسانية.

٣٣- الأحداث اللاحقة

في ٤ يناير ٢٠١٨، وقعت المجموعة مذكرة تفاهم مع مرسيليا مصر لتطوير مشروع عقاري مشترك يسمى النصر سيتي لاند في مصر. بموجب الاتفاقية المقترحة، بمجرد الإنتهاء من شروط معينة سابقة، ستقوم المجموعة بتوفيرالأرض وسيتم توفير التمويل الكامل لتطوير وبناء المشروع من قبل مرسيليا مصر.