

أملك للتمويل (ش.م.ع)
والشركات التابعة لها
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨



أملاك للتمويل ش.م.ع.
هاتف المجاني: ٢٦٥٢٥-٨٠٠
هاتف: ٤٤٢٧٤٥٠٠+٩٧١
فاكس: ٤٤٢٧٤٥٠٢+٩٧١
ص.ب. ٢٤٤١، دبي - ا.ع.م.
www.amlakfinance.com

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم والبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج

إن نتائج المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مدرجة في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

وقعت بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

٢٠١٩

أمارس

دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة أملك للتمويل ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، 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 ٢٠١٨، 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.

الشكوك الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٢-١ حول البيانات المالية الموحدة. كما هو مبين في هذه البيانات المالية، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تكبدت المجموعة خسائر بلغت ٢٧٢ مليون درهم. بالإضافة إلى ذلك، وبعد نهاية العام، قامت المجموعة بإصدار إخطار إلى جميع ممولها التجاريين في ٢٢ يناير ٢٠١٩ لتأجيل الأقساط الرئيسية الشهرية الأربعة اعتباراً من ٢٥ يناير ٢٠١٩ والبدء في مفاوضات لإعادة هيكلة اتفاقية الشروط العامة الموقعة في نوفمبر ٢٠١٤، وتعديلاتها في ٢٠١٦. ووفقاً لاتفاقية الشروط العامة هذه، تؤدي الخسائر وتأجيل السداد إلى حالة تعثر، والتي قد تستوجب وفقاً لتقدير الأغلبية العظمى بنسبة ٦٦,٧٪ من ممولي الشريحة ب الذين يقدمون إشعاراً إلى المجموعة، سداد كامل بند المطلوبات القائمة والمستحقة الدفع على الفور.

كما هو مبين في الإيضاح ٢-١، أن هذه الأحداث والظروف إلى جانب الأمور الأخرى المبينة في الإيضاح ٢-١ قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. وإن رأينا غير متحفظ بشأن هذا الأمر.

تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي أماك للتمويل ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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. بالإضافة إلى الأمر الموضح في فقرة الشكوك الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية في تقريرنا، فقد قررنا أن الأمور الموضحة أدناه هي أمور التدقيق الهامة التي سيتم الإفصاح عنها في تقريرنا. 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 مدقي 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 ٤٦% من إجمالي الموجودات) والتقدير غير المؤكدة المعنية، فإن ذلك يعتبر أحد أمور التدقيق الهامة.

وفيما يلي الطرق التي اتبناها 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.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

(١) الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية (تتمة)

عملاء الإجارة الأجلة

- لقد قمنا بمراجعة تقارير إنجاز المشاريع لمحفظه 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 الأجلة 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

كما هو موضح في الايضاح ١٢ حول البيانات المالية الموحدة، تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات (٣٤% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) (٢٠١٧ - ٢٨%) وتدرج بالقيمة العادلة بمبلغ ١,٩٨٩ مليون درهم. تقوم الإدارة بتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس فصلي واستخدمت متخصص طرف ثالث خارجي لتحديد التقييمات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بشكل كبير على تقديرات وافتراسات 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 الإدارة والمؤمن الخارجي أثناء عملية التقييم.
- أخذنا في الاعتبار موضوعية واستقلالية والخبرات التي يتمتع بها المقيمين الخارجيين.
- أخذنا في الاعتبار علاقة أية معاملات جارية حيثما كان ذلك ملائماً.
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

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 اتبناها في التعامل مع المخاطر الموضحة أعلاه:

- قمنا بمراجعة تقييم الإدارة لوجود عقد قانوني ساري المفعول بين الأطراف.
- حصلنا على تأكيد من المحامي الخارجي للمجموعة يحدد حقائق القضية وأجرينا مقابلة مع المستشار القانوني الداخلي للمجموعة.
- راجعنا التقديرات والافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة والمثمن الخارجي أثناء عملية تقييم العقارات.
- 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.

٤) الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى

تعتبر الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى من أمور التدقيق الهامة حيث أنها تمثل حوالي ٩١٪ من القيمة المدرجة لإجمالي مطلوبات المجموعة وتخضع للامتثال لبعض مؤشرات الأداء الرئيسية والتعهدات وفقاً لاتفاقية الشروط العامة التي تستوجب على المجموعة تحقيق تدفقات نقدية من العمليات بغير الوفاء بالالتزام الثابت نحو المودعين وتحقيق أرباح لهم. كما هو موضح في الايضاح ١٧ حول البيانات المالية الموحدة، تم إجراء تغييراً جوهرياً في طبيعة الودائع الاستثمارية للمجموعة نتيجة لإعادة الهيكلة التي نتج عنها التزام ثابت يُدفع إلى الممولين التجاريين الآخرين ومقدمي دعم السيولة على مدى ١٢ سنة تنتهي في سنة ٢٠٢٦.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

٤) الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى (تتمة)

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

- قمنا بتعميم تأكيدات في نهاية السنة على أساس العينة لتأكيد الأرصدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من مودعي الاستثمار.
- قمنا بمراجعة وإعادة حساب عملية تسوية تعديل القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى.
- قمنا بمراجعة عمليات الدفع والسداد النقدية التي تم إجراؤها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقمنا بتقييمها مقابل متطلبات اتفاقية الشروط العامة.
- قمنا بتقييم امتثال المجموعة لمؤشرات الأداء الرئيسية وتعهدات "اتفاقية الشروط العامة".
- قمنا بتقييم خطة عمل الإدارة فيما يتعلق بعدم الامتثال لمؤشرات الأداء الرئيسية وفقاً لمتطلبات اتفاقية الشروط العامة.
- قمنا بمراجعة مراسلات الإدارة مع المودعين فيما يتعلق بالحصول على الموافقة المتعلقة بعدم الامتثال لتعهدات اتفاقية الشروط العامة.
- قمنا بتقييم توقعات الإدارة للتدفقات النقدية المستقبلية، والعملية التي تم بموجبها إعداد تلك التوقعات ومراجعة الافتراضات المعنية التي تشمل العديد من السيناريوهات.
- اطلعنا على محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وقمنا بمناقشة المسؤولين عن الحوكمة بشأن المستجدات في اتفاقية الشروط العامة وأي تأثير على المجموعة (اجتماعات اتفاقية الشروط العامة).
- قمنا بمراجعة الإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية الموحدة بما في ذلك الإيضاح ٢-١ حول البيانات المالية الموحدة والتي تخضع لفقرة التأكيد على أحد الأمور.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٨، 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 ٢٠١٨ 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 جوهرياً. 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 جوهرياً في تلك المعلومات الأخرى، فإنه علينا الإشارة إلى ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل 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، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل 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 لاحتيايل 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، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل 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.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

• 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.

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

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 ٢٠١٨، 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 يسترعب انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، 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

T.S. Habi kopal

توقيع

ثودلا هاري جوبال

شريك

رقم القيد: ٦٨٩

١٢ مارس ٢٠١٩

دبي، الإمارات العربية المتحدة

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٨٤,٤٥٦	١٦٦,٧٨٣	٤	الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
٦,٦٣٥	٦,٨٥٨		دخل الرسوم
٦,٤٨٧	٧,٥٠٨		الدخل من الودائع
٦٩,٥٣٠	(٣٤,٧٨٥)	١٢	(خسائر)/أرباح القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
٦٠,٥٩٧	٦٤,٤٤٧	١٢	دخل الإيجار
٥٢,٢١٧	٦٠,٧٤٧	١٣	بيع عقارات قيد التطوير
٢٦,٣٣٩	١٤,٤١٥		دخل آخر
<u>٤٠٦,٢٦١</u>	<u>٢٨٥,٩٧٣</u>		
٢١٨	(٤٠,١٨٧)	٥-٢	(الانخفاض في قيمة)/عكس الانخفاض في القيمة:
١٩٦	(١٨,٩٥٨)	١-١٥	- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
٦٢٨	(١٤٦,٧٨١)	٢٠	- موجودات أخرى
			مطالبات قضائية
(١١٠,٠١٣)	(١١٠,٠٨٢)	١٧	إطفاء أرباح القيمة العادلة الأولية من الودائع الاستثمارية
(١٢٥,٠٨٩)	(١٤٦,٢٠٨)	٥	المصاريف التشغيلية
(٢١,٦٧٠)	(٥,٣٠٤)	١٣	تكلفة بيع عقارات قيد التطوير
<u>٢٥,٥٦٨</u>	<u>٢١,٢٧٥</u>	١٤	الحصة من نتائج شركة شقيقة
١٧٦,٠٩٩	(١٦٠,٢٧٢)		(الخسائر)/الأرباح قبل التوزيعات على الممولين/المستثمرين
(١٢٤,٧٦٤)	(١١٢,١٥٢)	٦	التوزيعات على الممولين/المستثمرين
<u>٥١,٣٣٥</u>	<u>(٢٧٢,٤٢٤)</u>		(خسائر)/أرباح السنة
٤٢,٥٥٠	(٢٦٦,٢٥٧)		العائدة إلى:
٨,٧٨٥	(٦,١٦٧)	٢٧	مساهمي الشركة الأم
<u>٥١,٣٣٥</u>	<u>(٢٧٢,٤٢٤)</u>		الحصص غير المسيطرة
			(خسارة)/ربح السهم العائد إلى
٠,٠٢٧	(٠,١٨٢)	٧	(خسارة)/الربح الأساسي للسهم لمساهمي الشركة الأم (درهم)
<u>٠,٠١٣</u>	<u>(٠,١٨٢)</u>	٧	(خسارة)/الربح المخفف للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٥١,٣٣٥	(٢٧٢,٤٢٤)	(خسائر)/أرباح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة:
١١,٠٩٦	(٦٧٦)	فروقات صرف من تحويل عملات العمليات الأجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة:
(٩٦٥)	(٧٤٥)	خسائر قياس واستبعاد أوراق مالية استثمارية
-	(٢٠٤)	التغيير في القيمة العادلة للأوراق المالية الاستثمارية لشركة شقيقة
١٠,١٣١	(١,٦٢٥)	(الخسائر الشاملة)/ بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
٦١,٤٦٦	(٢٧٤,٠٤٩)	إجمالي (الخسائر الشاملة)/ بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
		العائد إلى:
٥٢,٦٨١	(٢٦٧,٨٨٢)	مساهمي الشركة الأم
٨,٧٨٥	(٦,١٦٧)	الحصص غير المسيطرة
٦١,٤٦٦	(٢٧٤,٠٤٩)	

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	إيضاح	الموجودات
٦٧٣,٠١٥	٢٥٥,٩٨٧	٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣,٠٨٤,٩٨٣	٢,٧٠٣,٨٥٠	٩	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
١٢,٣٨٧	٧,٧١٤	١٠	أوراق مالية استثمارية
٣٢٢,٨١٨	٣٢٢,٨١٨	١١	دفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية
١,٨٢١,٠٦٤	١,٩٨٩,٠٧١	١٢	العقارات الاستثمارية
٢١٢,٨٤٩	٢٣٠,٨٤٥	١٣	عقارات قيد التطوير
٣٠٢,٥٦٧	٢٨٩,٠٠٥	١٤	استثمار في شركة شقيقة
١٣٢,٤٨٩	٦٧,٣١٧	١٥	موجودات أخرى
١٧,٠٧٢	١٧,٢١٤	١٦	موجودات ثابتة
<u>٦,٥٧٩,٢٤٤</u>	<u>٥,٨٨٣,٨٢١</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٤,٧٩٢,٠٣٧	٤,٢١٨,٠٢٥	١٧	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
٦٦,١٣٦	١١١,٦٨٥	١٨	تمويل إسلامي لأجل
٦,٥٥١	٤,٣٩٨	١٩	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٤٣,٦١٢	٢٨٤,٥١٦	٢٠	مطلوبات أخرى
<u>٥,٠٠٨,٣٣٦</u>	<u>٤,٦١٨,٦٢٤</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٢١	رأس المال
(٩٣,٠٤٨)	(٩٣,٠٤٨)	٢٢	أسهم الخزينة
١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٢٣	الاحتياطي القانوني
١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٢٤	الاحتياطي العام
٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥	٢٥	الاحتياطي الخاص
٢١٥,٤٧٢	٢١٥,٤٧٢	٢٦	أداة المضاربة
٨١٠,٠٨٨	٨١٠,٠٨٨	٢٦	احتياطي أداة المضاربة
-	٤,٣١٦	٥-٢	احتياطي الانخفاض في القيمة العام
٦٩٨	١,٤٥٩		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(٣٢٣,٥٩٥)	(٣٢٤,٢٧١)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(١,٠١١,١٩٣)	(١,٢٩٩,٧١٩)		خسائر مترجمة
١,٤٤٢,٩٨٧	١,١٥٨,٨٦٢		
١٢٧,٩٢١	١٠٦,٣٣٥	٢٧	الحصص غير المسيطرة
<u>١,٥٧٠,٩٠٨</u>	<u>١,٢٦٥,١٩٧</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>٦,٥٧٩,٢٤٤</u>	<u>٥,٨٨٣,٨٢١</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٩ ووقعت نيابة عنهم من قبل:

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٥١,٣٣٥	(٢٧٢,٤٢٤)		الأنشطة التشغيلية
٦,٣١٧	٥,٧٤٨	١٦	(خسائر)/أرباح السنة
(٢٥,٥٦٨)	(٢١,٢٧٥)	١٤	التعديلات للبيود التالية: الاستهلاك
(٢١٨)	٤٠,١٨٧		الحصة من النتائج
(١٩٦)	١٨,٩٥٨		الانخفاض في قيمة/(عكس الانخفاض في قيمة)
٦٢٨	١٤٦,٧٨١	٢٠	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
(٦٩,٥٣٠)	٣٤,٧٨٥	١٢	موجودات أخرى
١١٠,٠١٣	١١٠,٠٨٢	١٧	مطالبات قضائية
١٢٤,٧٦٤	١١٢,١٥٢		(خسائر)/أرباح القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
(٦,٤٨٧)	(٧,٥٠٨)		تعديلات اطفاء القيمة العادلة من الودائع الاستثمارية
١٥٧	(١,٨٨٧)		توزيعات على الممولين / المستثمرين
(٥,٦٣٦)	-		دخل من الودائع
١,٠٩١	٧٦٦	١٩	(أرباح)/خسائر بيع عقارات استثمارية
			أرباح محققة من بيع أوراق مالية استثمارية
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٨٦,٦٧٠	١٦٦,٣٦٥		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
٢٦١,٨٢٠	(١٨٩,٦٠٩)		الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
٣٠,٠٥٧	٤٢,٦٦٣		الموجودات الأخرى
٧,٨٩٣	(٥,٨٧٦)		المطلوبات الأخرى
٤٨٦,٤٤٠	١٣,٥٤٣		النقد من العمليات
(٦٩٧)	(٢,٩١٩)	١٩	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٤٨٥,٧٤٣	١٠,٦٢٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
١٦,٥٤١	١٦,٥٤١	١٤	الأنشطة الاستثمارية
-	٣,٩٢٦		توزيعات أرباح من شركة شقيقة
١٣,٩٠٤	٤,٩٨٨		مبالغ محصلة من بيع أوراق مالية استثمارية
٤١,٨٤٨	٧١,٥٥٢	٨	بيع عقارات استثمارية
(٥٩,٧٦١)	(٧٠,٣٣٢)		الحركة في التدفقات النقدية المقيدة
٧,٨٣٠	(١٧,٩٩٦)		الزيادة في العقارات الاستثمارية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٨٠,٠٠٠		(الزيادة)/النقص في عقارات قيد التطوير
(٢,٢٠٠,٠٠٠)	(١,٨٨٠,٠٠٠)		المبالغ المحصلة من ودائع وكالة
(١,١٠٥)	(٣,٨٦٥)	١٦	إيداع ودائع وكالة
٦,٤٨٧	٧,٥٠٨		شراء موجودات ثابتة
			الدخل من الودائع
(١٧٤,٢٥٦)	٤١٢,٣٢٢		صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
١١,١٣٦	٥٧,٩٨٤		الأنشطة التمويلية
(٧,٤٩٥)	(١٢,٣٠٠)		استلام تمويل إسلامي لأجل
(١٢١,٣٢٥)	(٧٩٦,٢٤٦)		سداد تمويل إسلامي لأجل
-	(١٥,٤١٩)		ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
(١٠٠,٠٠٠)	-	٢٦	دفعات للحصص غير المسيطرة
(٢,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)		سداد أداة المضاربة
(٢١٩,٩٣٤)	(٧٦٨,٢٣١)		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
٩١,٥٥٣	(٣٤٥,٢٨٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢,٨٠٨	(١٩١)		(النقص)/ الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٣٣٨,٢٠١	٤٣٢,٥٦٢		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
			النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٤٣٢,٥٦٢	٨٧,٠٨٦	٨	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أموال للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإجمالي	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم										رأس المال ألف درهم	في ١ يناير ٢٠١٨	
		المجموع ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	التغيرات المتراكمة احتياطي تحويل في القيمة العادلة العملات الأجنبية ألف درهم	احتياطي الانخفاض في القيمة العام ألف درهم	احتياطي أداة المضاربة ألف درهم	أداة مضاربة ألف درهم	الاحتياطي الخاص ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	أسهم الخزينة ألف درهم			
١,٥٧٠,٩٠٨	١٢٧,٩٢١	١,٤٤٢,٩٨٧	(١,٠١١,١٩٣)	(٣٢٣,٥٩٥)	٦٩٨	-	٨١٠,٠٨٨	٢١٥,٤٧٢	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	(٩٣,٠٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٨
٤,٣١٦ (٩,٧٢٥)	-	٤,٣١٦ (٩,٧٢٥)	-	-	-	٤,٣١٦	-	-	-	-	-	-	-	تأثير اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية رقم ٩ (إيضاح ٢-٢) - على المجموعة - على شركة شقيقة
١,٥٦٥,٤٩٩	١٢٧,٩٢١	١,٤٣٧,٥٧٨	(١,٠٢٠,٩١٨)	(٣٢٣,٥٩٥)	٦٩٨	٤,٣١٦	٨١٠,٠٨٨	٢١٥,٤٧٢	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	(٩٣,٠٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد المعاد إدراجه ١ يناير ٢٠١٨
(٢٧٢,٤٢٤)	(٦,١٦٧)	(٢٦٦,٢٥٧)	(٢٦٦,٢٥٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خسائر السنة
(١,٤٢١)	-	(١,٤٢١)	-	(٦٧٦)	(٧٤٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	بنود الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(٢٠٤)	-	(٢٠٤)	-	-	(٢٠٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	بنود الخسائر الشاملة الأخرى - حصة شركة شقيقة -
-	-	-	(١,٧١٠)	-	١,٧١٠	-	-	-	-	-	-	-	-	إعادة تصنيف خسائر القيمة العادلة عند استبعاد أوراق مالية استثمارية
(٢٧٤,٠٤٩)	(٦,١٦٧)	(٢٦٧,٨٨٢)	(٢٦٧,٩٦٧)	(٦٧٦)	٧٦١	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(١٥,٤١٩)	(١٥,٤١٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الأموال المدفوعة لمالك المشروع*
(٨,٥٨٤)	-	(٨,٥٨٤)	(٨,٥٨٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مخصص الزكاة - شركة شقيقة (إيضاح ١٤)
(٢,٢٥٠)	-	(٢,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)
١,٢٦٥,١٩٧	١٠٦,٣٣٥	١,١٥٨,٨٦٢	(١,٢٩٩,٧١٩)	(٣٢٤,٢٧١)	١,٤٥٩	٤,٣١٦	٨١٠,٠٨٨	٢١٥,٤٧٢	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	(٩٣,٠٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أمالك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإجمالي ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم									رأس المال ألف درهم	
			الخسائر المتراكمة ألف درهم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ألف درهم	احتياطي أداة مضاربة ألف درهم	أداة مضاربة ألف درهم	الاحتياطي الخاص ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	أسهم الخزينة ألف درهم		
١,٦١١,٦٩٢	١١٩,١٣٦	١,٤٩٢,٥٥٦	(١,٠١٦,٠٨٨)	(٣٣٤,٦٩١)	١,٦٦٣	٨٦٨,٩٤٧	٢٣١,١٢٨	٩٩,٢٦٥	١١٧,٦٩٠	١١٧,٦٩٠	(٩٣,٠٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٧
٥١,٣٣٥	٨,٧٨٥	٤٢,٥٥٠	٤٢,٥٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أرباح السنة
١٠,١٣١	-	١٠,١٣١	-	**١١,٠٩٦	(٩٦٥)	-	-	-	-	-	-	-	بنود الأرباح الشاملة الأخرى للسنة
٦١,٤٦٦	٨,٧٨٥	٥٢,٦٨١	٤٢,٥٥٠	١١,٠٩٦	(٩٦٥)	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة
-	-	-	(٤,٩٦٠)	-	-	-	-	-	-	٤,٩٦٠	-	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٣)
-	-	-	(٤,٩٦٠)	-	-	-	-	-	٤,٩٦٠	-	-	-	التحويل إلى الاحتياطي العام (إيضاح ٢٤)
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)	(٢٥,٤٨٥)	-	-	(٥٨,٨٥٩)	(١٥,٦٥٦)	-	-	-	-	-	سداد جزئي من أداة مضاربة (إيضاح ٢٦)
(٢,٢٥٠)	-	(٢,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)
١,٥٧٠,٩٠٨	١٢٧,٩٢١	١,٤٤٢,٩٨٧	(١,٠١١,١٩٣)	(٣٢٣,٥٩٥)	٦٩٨	٨١٠,٠٨٨	٢١٥,٤٧٢	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	(٩٣,٠٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

* تمثل الأموال المدفوعة الى مالك المشروع احتياطي استهلاك رأس المال إلى الحصص غير المسيطرة في مشروع سكاى جاردنز.
** يتعلق هذا بفروقات تحويل العملات الأجنبية للشركات التابعة للمجموعة في مصر وتشمل خسائر تحويل العملات الأجنبية بمبلغ ٠,٨ مليون درهم (٢٠١٧ - ١٠ مليون درهم أرباح تحويل العملات الأجنبية) في العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٢).

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

١- الأنشطة

تأسست أملك 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 ٢٠١٥، 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 تحرم الربا وضمن نصوص عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

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

٢- السياسات المحاسبية

١-٢ تقييم افتراضات مبدأ الاستمرارية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تكبدت المجموعة خسائر بلغت ٢٧٢ مليون درهم. بالإضافة إلى ذلك، وبعد نهاية العام، قامت المجموعة بإصدار إخطار إلى جميع مموليهيها التجاريين في ٢٢ يناير ٢٠١٩ لتأجيل الأقساط الرئيسية الشهرية الأربعة اعتباراً من ٢٥ يناير ٢٠١٩ والبدء في مفاوضات لإعادة هيكلة اتفاقية الشروط العامة الموقعة في ٢٠١٤، وتعديلاتها في ٢٠١٦. ووفقاً لاتفاقية الشروط العامة هذه، تؤدي الخسائر وتأجيل السداد إلى حالة تعثر، والتي قد تستوجب وفقاً لتقدير الأغلبية العظمى بنسبة ٦٦,٧٪ من ممولي الشريحة ب الذين يقدمون إشعاراً إلى المجموعة، سداد كامل بند المطالبات القائمة والمستحقة الدفع على الفور.

على الرغم من أن هذه الأحداث قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية، قامت الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة بتطوير واقتراح خطط أعمال جديدة لضمان استمرارية أعمال المجموعة وأعدت البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس.

سابقاً، نجحت المجموعة في الاتفاق مع مموليهيها في ديسمبر ٢٠١٦ على إتمام خطة عمل جديدة حيث تم التنازل عن عدد من التعهدات المقيدة المذكورة في اتفاقية الشروط العامة للسماح بحفظ سجل الرهن الخاص بالشركة على أعلى المستويات دون التأثير على فترة السداد أو المبالغ أو دفعات الأرباح للممولين. سمحت إعادة الهيكلة والشروط المعدلة في سنة ٢٠١٦ باستئناف نشاط الأعمال الاعتيادية التي مكنت إتمام سداد ٤٨٪ من إجمالي ديون المجموعة على مدى ٤ سنوات بموجب خطة إعادة هيكلة مدتها ١٢ عاماً.

بالنظر إلى مرور الوقت والتغيرات في ديناميكيات السوق وعوامل الاقتصاد الكلي أثبتت خطة العمل الجديدة أنها غير قابلة للتطبيق وتضرر بإمكانيات المجموعة على المدى الطويل. ونتيجة لذلك، تواصلت إدارة المجموعة مع مموليهيها التجاريين لإعادة التفاوض على شروط التمويل للسماح لها بالمزيد من المرونة في التكيف مع ظروف السوق الحالية. وقد استلزمت عملية إعادة التفاوض حتى الآن مراجعة ودراسة كاملة لموجودات المجموعة ومركز السيولة التشغيلية والهيكلية بالإضافة إلى مركز الممولين وتوزيع الأرباح وخطة السداد، بالإضافة إلى الالتزامات المالية المستقبلية للمجموعة.

تم تقديم خطة عمل مقترحة شاملة تم تطويرها من قبل المجموعة إلى لجنة المراقبة. إن خطة العمل المقترحة هي حالياً قيد المراجعة من قبل لجنة المراقبة الرسمية وسوف تعرض على الممولين ومن المتوقع أن يتم التوصل إلى اتفاق في نهاية أبريل ٢٠١٩. كجزء من عملية إعادة التفاوض، ستسعى المجموعة للحصول على جميع الموافقات الرسمية والضرورية وفقاً لاتفاقية الشروط العامة لتنفيذ هذه الخطة رسمياً.

إن الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة على ثقة من أن خطة العمل المقترحة الجديدة ستمكّن المجموعة من تحقيق تدفقات نقدية تشغيلية إيجابية وتسمح لها بالوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. بالإضافة إلى ذلك، بغض النظر عن نتيجة إعادة التفاوض بشأن اتفاقية الشروط العامة واتباع خطة العمل الجديدة، لدى المجموعة موجودات كافية لتسوية مطلوباتها والوفاء بالتزاماتها المالية في المستقبل المنظور، وعلى الأقل خلال فترة الـ ١٢ شهراً القادمة. لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ أسس إعداد البيانات المالية

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

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة بدهم 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 أملك للتمويل ش.م.ع والشركات التابعة لها (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

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 فقط 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 سياساتها 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:

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

- 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	
			٢٠١٨	٢٠١٧
أملك للتمويل شركة مصر ش.م.ع	شركة تابعة	مصر	١٠٠%	١٠٠%
إي إف أس للخدمات المالية ذ.م.ع	شركة تابعة	إ.ع.م	٥٧,٥%	٥٧,٥%
أملك سكاى جاردنز ذ.م.ع (الإيضاح ٢٧-١)	شركة تابعة	إ.ع.م	١٠٠%	١٠٠%
أملك القابضة المحدودة	شركة تابعة	إ.ع.م	١٠٠%	١٠٠%
مرتفعات الوراق ذ.م.ع	شركة تابعة	إ.ع.م	١٠٠%	١٠٠%
أملك كابيتال ذ.م.ع	شركة تابعة	إ.ع.م	١٠٠%	١٠٠%
أملك للاستثمار العقاري ذ.م.ع	شركة تابعة	إ.ع.م	١٠٠%	١٠٠%
أملك المحدودة	شركة تابعة	إ.ع.م	١٠٠%	١٠٠%
أملك مدينة نصر للاستثمارات العقارية	شركة تابعة	مصر	١٠٠%	١٠٠%

٢-٢ التغييرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية

المعايير الصادرة والتي يسري مفعولها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية على النحو المطبق من قبل المجموعة في البيانات المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بما في ذلك المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من عقود العملاء" والتي قامت المجموعة بالاتباع المبكر في سنة ٢٠١٥، باستثناء السياسات المحاسبية التالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

قامت المجموعة باتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، الأدوات المالية الصادر في يوليو ٢٠١٤ والذي بدأ التطبيق الأولي له بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨. تمثل متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تغييراً كبيراً عن المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، الأدوات المالية: التثبيت والقياس. ويدخل المعيار الجديد تغييرات جوهرية على محاسبة الموجودات المالية وبعض جوانب المحاسبة ذات الصلة بالمطلوبات المالية.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغيرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية (تتمة)

(١) تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

التثبيت الأولي

عند التثبيت الأولي، يتم تصنيف بند الموجودات المالية كما يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تشمل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للمجموعة التمويلات الإسلامية والعقارات الاستثمارية والأرصدة لدى البنك والنقد في الصندوق والموجودات الأخرى باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً.

القياس اللاحق

أداة الدين

يتم قياس بند الموجودات المالية (أداة الدين) بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- إذا تم الاحتفاظ ببند الموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- إذا نتج عن البنود التعاقدية لبند الموجودات المالية في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والأرباح على المبلغ الأساسي.

يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم يصنف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا تم الاحتفاظ ببند الموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، و
- إذا نتج عن البنود التعاقدية لبند الموجودات المالية في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والأرباح على المبلغ الأساسي.

أداة حقوق الملكية

عند التثبيت الأولي لاستثمارات حقوق ملكية غير محتفظ بها للمتاجرة، يمكن أن تختار المجموعة بصورة غير قابلة للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة بالقيمة العادلة في بنود الدخل الشامل الأخرى مع دخل توزيعات الأرباح المثبت في الأرباح أو الخسائر. ويتم تنفيذ هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

بالإضافة إلى ذلك، يجوز للمجموعة عند التثبيت الأولي تعيين بصورة غير قابلة للإلغاء بند موجودات يستوفي المتطلبات الأخرى التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كقيمة عادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك سيزيل أو يقلل بشكل كبير أي عدم تطابق محاسبي قد ينشأ.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغييرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(١) تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

تقييم نموذج الأعمال:

تقوم المجموعة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه ببند الموجودات على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الاعمال وأفضل طريقة يتم بها تقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية.
- كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة المجموعة؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مجرد دفعات للمبلغ الأساسي والأرباح:

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "المبلغ الأساسي" على أنه القيمة العادلة لبند الموجودات المالية عند التثبيت الأولي. يتم تعريف "الأرباح" على أنها المقابل المادي للقيمة الزمنية للنقود وللمخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأساسي المستحق خلال فترة زمنية معينة ولمخاطر وتكاليف التمويل الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش الربح.

في إطار تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مجرد دفعات للمبلغ الأساسي والأرباح، فإن المجموعة تأخذ بعين الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان بند الموجودات المالية يحتوي على شرط تعاقدى قد يغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية لدرجة تجعلها لا تستوفي هذا الشرط. عند إجراء التقدير، تضع المجموعة في اعتبارها:

- أحكام السداد والتمديد؛
- الأحكام التي تحدّ من مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية الناتجة عن موجودات محددة (على سبيل المثال، ترتيبات الموجودات غير القابلة للإلغاء)؛ و
- المزايا التي من شأنها تغيير المقابل المادي للقيمة الزمنية للأموال - مثل عملية إعادة تحديد معدل الأرباح بشكل دوري.

إعادة التصنيفات:

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد التثبيت الأولي، إلا في الفترة التي تأتي بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج الاعمال الخاص بها لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن التثبيت:

لا يتم تثبيت أي ربح / خسارة متراكمة في بنود الدخل الشامل الأخرى فيما يتعلق بالأوراق المالية الاستثمارية لحقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى في حساب الأرباح أو الخسائر عند التوقف عن تثبيت هذه الأوراق المالية.

المطلوبات المالية

إن معايير تصنيف المطلوبات المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ مشابهاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩؛ يتم تصنيف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو التكلفة المطفأة أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط ضمن تحوط فعال، كما هو ملائم.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغيرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(١) تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التثبيت الأولي

يتم تثبيت المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة وفي حالة لم يتم تسجيل المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بعد تنزيل تكاليف المعاملات العائدة لها مباشرة.

القياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية المحتفظ بها للمتاجرة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر ، ويتم قياس جميع المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة ما لم يتم تطبيق خيار القيمة العادلة.

(٢) الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتثبيت مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة والالتزامات الصادرة.

تقوم المجموعة بقياس مخصص الانخفاض في قيمة مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام، باستثناء تلك الأدوات المالية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التثبيت الأولي، وفي هذه الحالة يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

تعتبر خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات تعثر محتملة على أداة مالية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد التقرير.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

إن خسائر الائتمان المتوقعة تعتبر التقدير الأكثر احتمالاً لخسائر الائتمان. وتقاس على النحو التالي:

- الموجودات المالية التي لا تتخفف قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: كالقيمة الحالية للعجز في السيولة النقدية (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها).
- الموجودات المالية التي تتخفف قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: كالفرق بين إجمالي القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المقدرّة المستقبلية؛
- التزامات التمويل غير المسحوبة: كالقيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة في حالة سحب الالتزام والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

الانخفاض في القيمة الائتمانية للموجودات المالية:

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية للديون المدرجة بالقيمة العادلة من بنود الدخل الشامل الأخرى منخفضة القيمة الائتمانية. ويكون بند الموجودات المالي "منخفض القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرّة لبند الموجودات المالي.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغييرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في القيمة الائتمانية للموجودات المالية: (تتمة)

يتضمن الدليل على أن بند الموجودات المالي منخفض القيمة البيانات الملحوظة التالية:

- تعرض العميل إلى صعوبات مالية كبيرة؛
- الإخلال بأحد العقود، مثل حالة التعثر أو التخلف عن السداد؛
- إعادة هيكلة تمويل أو سلفة نقدية ما من قبل المجموعة وفق شروط لم تكن المجموعة لتوافق على غيرها؛
- عندما يصبح من المحتمل ان يتعرض العميل للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- انحصار أحد الأسواق النشطة للحصول على ضمانات نتيجة الصعوبات المالية.

المشطوبات:

يتم شطب الموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة وأسهم حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد. ويكون هذا هو الحال عموماً عندما تستنفد المجموعة جميع الجهود القانونية والودية لاسترداد من العملاء. ومع ذلك، قد تبقى الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة التنفيذ من أجل الامتثال لإجراءات المجموعة الخاصة باسترداد المبالغ المستحقة.

التمويلات والسلفيات:

تشمل تسميات "التمويلات الإسلامية والعقارات الاستثمارية" في بيان المركز المالي ما يلي:

التمويلات والسلفيات المقاسة بالتكلفة المطفأة: يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المباشرة المتزايدة، ثم بعد ذلك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الأرباح الفعلي.

الأوراق المالية الاستثمارية:

تشمل تسميات "الأوراق المالية الاستثمارية" في بيان المركز المالي الأوراق المالية الاستثمارية لحقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

تختار المجموعة أن تدرج في بنود الدخل الشامل الأخرى التغييرات في القيمة العادلة لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة. ويتم تنفيذ هذا الخيار على أساس كل أداة على حدة عند التثبيت الأولي وهو غير قابل للإلغاء.

لا يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر الناتجة عن أدوات حقوق الملكية تلك إلى الأرباح أو الخسائر ولا يتم تثبيت أي خسائر انخفاض في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت توزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار، وفي هذه الحالة يتم تثبيتها في بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم تحويل الأرباح والخسائر التراكمية لأدوات حقوق الملكية المثبتة في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح غير الموزعة عند استبعاد الاستثمار.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغيرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(٣) التحول

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بأثر رجعي، باستثناء ما هو موضح أدناه:

- لم يتم إعادة إدراج فترات المقارنة. يتم تثبيت الفروق في القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية الناتجة عن اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ضمن الأرباح غير الموزعة والاحتياطيات كما في ١ يناير ٢٠١٨. وبناءً على ذلك، فإن المعلومات التي تم عرضها لسنة ٢٠١٧ لا تعكس متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ وبالتالي لا يمكن مقارنتها على المعلومات التي تم عرضها لسنة ٢٠١٨ بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.
- تم إجراء التقييمات التالية على أساس الحقائق والظروف التي كانت موجودة عند تاريخ التطبيق الأولي.
 - تحديد نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه الاحتفاظ ببند موجودات مالي.
 - تصنيف وإلغاء تصنيفات سابقة لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
 - تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم الإفصاح عن مزيد من المعلومات والتفاصيل حول التغيرات والنتائج الناشئة من اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ في الفقرات التالية.

باستثناء تسمية البيانات المالية الواردة في الجدول أدناه، لم تطرأ أي تغييرات على تصنيف الموجودات والمطلوبات عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ كما في ١ يناير ٢٠١٨.

التصنيف بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9
(1 يناير 2018)

التصنيف بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 39
(31 ديسمبر 2017)

القيمة العادلة من خلال			الموجودات المالية و الزم المدينة		المتوفرة للبيع	الرصيد
التكلفة المطفأة بنود الدخل الشامل الأخرى	الرصيد	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٧٣,٠١٥	-	٦٧٣,٠١٥	٦٧٣,٠١٥	-	٦٧٣,٠١٥	النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والتمويل الإسلامي والعقارات الاستثمارية والأوراق المالية الاستثمارية
٣,٠٨٩,٢٩٩	-	٣,٠٨٩,٢٩٩	٣,٠٨٤,٩٨٣	-	٣,٠٨٤,٩٨٣	الموجودات الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)
١٢,٣٨٧	١٢,٣٨٧	-	١٢,٣٨٧	١٢,٣٨٧	-	
١٢٥,٧٢٣	-	١٢٥,٧٢٣	١٢٥,٧٢٣	-	١٢٥,٧٢٣	

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغيرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

(٣) التحول (تتمة)

يبين الجدول التالي تسوية الرصيد الختامي للموجودات المالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الى الرصيد الافتتاحي للموجودات المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) في ١ يناير ٢٠١٨.

١ يناير ٢٠١٨ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ألف درهم	إعادة قياس الانخفاض في القيمة	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩)	
	ألف درهم	ألف درهم	
٦٧٣,٠١٥	-	٦٧٣,٠١٥	النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك الأوراق المالية الاستثمارية:
١٢,٣٨٧	-	١٢,٣٨٧	أسهم حقوق ملكية متوفرة للبيع/ بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى التكلفة المطفأة:
٣,٠٨٩,٢٩٩	٤,٣١٦	٣,٠٨٤,٩٨٣	الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية الموجودات الأخرى
١٢٥,٧٢٣	-	١٢٥,٧٢٣	(باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)
<u>٣,٩٠٠,٤٢٤</u>	<u>٤,٣١٦</u>	<u>٣,٨٩٦,١٠٨</u>	الإجمالي

بعد إتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من قبل شركة شقيقة، يمثل مبلغ ٩,٧٢٥ ألف درهم حصة المجموعة في شركة شقيقة، قامت المجموعة بالإعلان عن الخسائر المتراكمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والتي تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية

تم تحديث إفصاحات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ لتعكس الفروقات بين المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ وتم اتباعها من قبل المجموعة مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ للفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٨.

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 التغيير في الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار، أو يتوقف عن استيفاء، تعريف العقار الاستثماري ويكون هناك دليل على تغيير الاستخدام. وإن مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعد دليلاً على تغيير الاستخدام. يسري مفعول التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغييرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

التغييرات في التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة وضع الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق المجموعة للسياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. يتم تقييم التقديرات والافتراضات المعنية بصورة منتظمة وتستند إلى التجربة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحكام المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف المتوفرة. ويتم تثبيت التعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

قامت المجموعة بتطبيق التقديرات والأحكام على النحو المطبق من قبل المجموعة في البيانات المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ باستثناء التقديرات والأحكام التالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨:

- تصنيف الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية هي فقط دفعات للمبلغ الأساسي والأرباح على المبلغ الأساسي المستحق.

- حساب خسائر الائتمان المتوقعة: تتعلق التغييرات في الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها تأثير كبير على خسائر الائتمان المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بالتغييرات التي تم إدخالها نتيجة اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩: الأدوات المالية. ويرجع هذا الأثر بشكل رئيسي إلى المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لمنهجية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لحساب خسائر الائتمان المتوقعة -منهجية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩

إن 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 هي كما يلي:

قياس الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان على أساس نسبي. ولقياس ما إذا كانت مخاطر الائتمان على بند الموجودات المالية قد زادت بشكل كبير منذ إصداره، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر التي تحدث خلال الفترة المتوقعة لحياة بند الموجودات المالية 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) وضعت المجموعة معدلات محددة للزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان استناداً إلى الحركة في بيانات الأداء المتعلقة بالتثبيت الأولي.

(٢) يتم 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 يوماً 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 وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ يكون مشابهاً للتقييم الفردي للموجودات المالية لغرض اثبات انخفاض القيمة بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغييرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لحساب خسائر الائتمان المتوقعة - منهجية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (تتمة)

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 التغييرات في الاقتصاد الكلي) مثل مؤشر أسعار النفط والناجح المحلي الإجمالي التي ترتبط ارتباطاً وثيقاً 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.

يكون تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في المرحلة ١ والمرحلة ٢ تقديراً متوسطاً أكثر احتمالاً ويأخذ في الاعتبار ما لا يقل عن ثلاثة سيناريوهات للاقتصاد الكلي في المستقبل.

يستند سيناريو الحالة الأساسية إلى توقعات الاقتصاد الكلي الصادرة عن أطراف ثالثة موثوقة. ويتم وضع سيناريوهات تنازلية وتصاعديّة لها صلة وثيقة بسيناريو الحالة الأساسية لدى المجموعة، وذلك اعتماداً على ظروف الاقتصاد الكلي المحتملة والبديلة على نحو معقول. وسيتم تنفيذ تصميم السيناريوهات، بما في ذلك تحديد السيناريوهات التنازلية الإضافية على أساس سنوي بحد أدنى وبصورة أكثر تواتراً إذا اقتضت الظروف ذلك.

وتكون السيناريوهات الأكثر احتمالاً وفقاً لأفضل تقديراتنا لاحتمالها النسبي استناداً إلى تكرار حدوث المرات السابقة والاتجاهات والظروف الحالية. يتم تحديث الاحتمالات المرجحة على أساس ربع سنوي (إذا لزم الأمر). يتم تطبيق جميع السيناريوهات التي تم النظر فيها على جميع المحافظ التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة بنفس الاحتمالات.

يتم تقييم الحساسية الناشئة عن الحركة في كل متغير من متغيرات الاقتصاد الكلي والاحتمالات المرجحة ذات الصلة بكل منها في إطار السيناريوهات الثلاثة بشكل دوري من قبل المجموعة.

في بعض الحالات، قد لا تعكس المدخلات والنماذج المستخدمة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة دائماً جميع خصائص السوق في تاريخ البيانات المالية. ولتبيان ذلك، يتم إجراء تعديلات أو إعادة تصنيف في بعض الأحيان كتعديلات مؤقتة عندما يكون هذا الاختلاف جوهرياً. تخضع مثل هذه الحالات إلى عملية حوكمة رقابية في المجموعة.

استخدمت الإدارة التقديرات الواردة أدناه قبل تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية (المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨)

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 تقيماً 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 عن السداد وقيمة الضمان المعني وتكاليف الاسترداد.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ التغيرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لحساب خسائر الائتمان المتوقعة - منهجية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (تتمة)

مخصصات جماعية للانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية (المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨) بالإضافة إلى المخصصات المحددة مقابل الموجودات التمويلية والاستثمارية الجوهرية بصورة فردية، تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في قيمة 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.

تعريف التعثر

إن تعريف التعثر المستخدم في قياس خسائر الائتمان المتوقعة والتقييم لتحديد الحركة بين المراحل سيكون متسقاً 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.

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 المالية وإدارة المخاطر والائتمان 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.

٢-٣ تعريفات

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 إنجازاً 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.

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 المطور 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.

٢- السياسات المحاسبية (تمة)

٣-٢ التعاريف (تمة)

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 / الإيرادات الناتجة من هذه الملكية المشتركة سواءً عند تاجير 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 بشراؤه بند الموجودات بشروط معينة، وذلك مقابل ثمن يتكون من تكلفة بند الموجودات وربح متفق عليه. بموجب عقد المربحة يمكن أن تعمل المجموعة إما كبائع أو كمشتري حسب ما تقتضي الحالة.

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 عائداً 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.

أداة المضاربة

هي 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.

٤-٢- 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 عن الانخفاض في القيمة والقيم العادلة. يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة منتظمة وتستند إلى التجربة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف المتوفرة.

يتم الإفصاح عن التقديرات والأحكام المتعلقة بخسائر الانخفاض في القيمة والمخصصات الجماعية للانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية في الايضاح ٢-٢.

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.

الانخفاض في قيمة الشركات الشقيقة

عندما توجد مؤشرات على أن القيمة المدرجة للاستثمار في شركات شقيقة لن تكون قابلة للتحويل، 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.

٣-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

تخصيص سعر المعاملة للالتزام 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 للالتزامات كل طرف لاحتساب قيمة المعاملة.

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزام 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

مخصصات الانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية (المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨)
تقوم المجموعة بمراجعة محفظة القروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويل الإسلامي لتقييم الانخفاض في القيمة على أساس منظم. عند تحديد ما إذا كان يجب إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل، تقوم المجموعة بإصدار الأحكام حول ما إذا كان هناك أية بيانات ملحوظة تشير إلى وجود انخفاض ملحوظ في التدفقات النقدية المستقبلية التعاقدية من قرض أو مجموعة قروض أو ذمم مدينة للتمويل الإسلامي متجانسة. يتم مراجعة المنهجية والافتراضات المستخدمة في تقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية بصورة منتظمة لتقليل أي فروق بين الخسارة المقدرة والخسارة الفعلية.

بالإضافة إلى المخصصات المحددة مقابل القروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويلات الإسلامية الجوهرية بصورة فردية، تقوم المجموعة أيضاً بتكوين مخصص جماعي للانخفاض في القيمة لتثبيت بأنه في أي تاريخ لاعداد التقارير، سيكون هناك مبلغ للقروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويلات الإسلامية التي انخفضت قيمتها حتى لو لم يظهر بعد الدليل الذي يعد سبباً قائماً لتثبيت الخسارة (والتي تعرف بـ"مدة الظهور").

الانخفاض في قيمة أوراق مالية استثمارية متوفرة للبيع (المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨)
تحدد المجموعة ما إذا كانت تنخفض قيمة أسهم الأوراق المالية المتوفرة للبيع عندما يكون هناك انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة بأقل من سعر تكلفتها. إن تحديد ما إذا كان الانخفاض جوهري أو متواصل يستوجب إجراء أحكام. عند إجراء هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم العديد من العوامل السوقية وغير السوقية.

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.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

الأحكام (تتمة)

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 إلى العميل.

٥-٢ إدارة المخاطر

إن أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة تتوافق مع تلك الواردة في البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

المبالغ الناتجة عن خسائر الائتمان المتوقعة

توضح الجداول التالية التسويات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لمخصص الانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية كنتيجة لاتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية.

الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية والالتزامات غير قابلة للإلغاء غير المسحوبة

2017	2018	
ألف درهم	ألف درهم	
خسائر الائتمان المتوقعة		
٦٧٥,٢٦١	٦٣٧,١٠٩	الرصيد في ١ يناير (وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩)
-	(٤,٣١٦)	*التسوية الافتتاحية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩
٦٧٥,٢٦١	٦٣٢,٧٩٣	الرصيد في ١ يناير (التسوية الافتتاحية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية) رقم ٩
٦,٠٨٦	٤٨,٣٩٤	مخصصات الانخفاض في القيمة خلال السنة
(٦,٣٠٤)	(٨,٢٠٧)	مسترجعات / تحصيلات تم إجراؤها خلال السنة
(٢١٨)	٤٠,١٨٧	
-	(١٤٩,٠٨٩)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
(٣٧,٩٣٤)	(٣٨,٧١٧)	الصرف وتسويات أخرى
٦٣٧,١٠٩	٤٨٥,١٧٤	الرصيد الختامي

*إن تأثير اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ هو بشكل خاص من الاحتياطي العام الذي تم إدراجه في احتياطي الانخفاض في القيمة العام في بيان التغيرات في حقوق الملكية وفقاً للمذكرة التوجيهية النهائية لمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي حول المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الصادرة في ٣٠ أبريل ٢٠١٨.

٦-٢ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد

إن بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات لا يسري مفعولها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، مع عدم اختيار المجموعة اتباعها في وقت مبكر. وبالتالي، لم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

المعيار	الوصف	تاريخ سريان مفعوله
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦	أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية المعيار الجديد لمحاسبة عقود الإيجار في يناير ٢٠١٨. (أ) لا يغير المعيار الجديد بشكل جوهري محاسبة عقود الإيجار بالنسبة للمؤجرين. ومع ذلك، فإنه يستوجب على المستأجرين أن يقوموا بتثبيت معظم عقود الإيجار في بيانات المركز المالي لديهم كمطلوبات عقود الإيجار، مع ما يقابلها من موجودات حق الاستخدام. (ب) يجب على المستأجرين اتباع نموذج واحد لجميع عقود الإيجار المثبتة، ولكن سيكون لديهم خيار عدم تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. (ج) بشكل عام، فإن نمط تثبيت الأرباح أو الخسائر بالنسبة لعقود الإيجار المثبتة سيكون مشابهاً لمحاسبة عقود الإيجار التمويلية الحالية، مع تثبيت تكاليف التمويل ومصاريف الاستهلاك بشكل منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر. يتوجب على المستأجرين اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ باستخدام طريقة التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي.	١ يناير ٢٠١٩

قامت المجموعة بتقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية أعلاه. استناداً إلى التقييم، فإنه ليس للمعيار أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في تاريخ التقرير.

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 ملتزم 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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

المربحة

يتم احتساب أرباح المربحة المؤجلة على أساس الفترة الزمنية على مدى فترة العقد استناداً لصافي مبالغ المربحة 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

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

- 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 للالتزامات 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.

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإيرادات من عقود العملاء (تتمة)

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 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 وتتخذ 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 الإسلامية

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

تثبت الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية 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 الريح الفعلي. يتم إدراج دخل الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية في بيان الدخل وتدرج كدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية. في حالة الانخفاض في القيمة، تدرج خسائر الانخفاض في القيمة كخصم من القيمة المدرجة للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية، 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 الإسلامية منخفضة القيمة. تعتبر الموجودات التمويلية الإسلامية 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 الحدث (أو أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر لبند الموجودات المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تتمة)

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 الإسلامية 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 الإسلامية التي تم تقييمها بشكل فردي، فإنها تدرجه في مجموعة من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية التي لها خصائص مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمهم جماعياً بخصوص الانخفاض في القيمة. إن الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية 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 الإسلامية على أساس خصائص مخاطر ائتمان مماثلة (أي على أساس عملية التقييم للمجموعة التي تعتبر نوع الفئة، حالة متأخرة السداد والعوامل الأخرى ذات العلاقة).

إن رسوم الانخفاض في القيمة على مجموعة من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية 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 الإسلامية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة باستخدام سعر الربح الفعلي الأصلي للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية. يتم تخفيض القيمة المدرجة للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية من خلال استخدام حساب مخصص ويثبت مبلغ الخسائر في بيان الدخل. إذا كان للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية 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 الإسلامية 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 الإسلامية 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاستثمارات

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 مئتمن 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 مزاي 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 تثبيته.

يتم تحديد القيمة العادلة بأسعار السوق المفتوح استناداً إلى التقييمات التي تجرى بواسطة مئتمن 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 وفقاً 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 ناقصاً أي انخفاض في القيمة. تشتمل التكلفة على تكلفة الأرض والبنية التحتية والإنشاء والنقبات 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 الإيرادات 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأوراق المالية الاستثمارية

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

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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.

بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

بعد التثبيت الأولي، يتم إعادة قياس الاستثمارات المصنفة على أنها "بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى" 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. يتم تحويل الأرباح والخسائر التراكمية لأدوات حقوق الملكية المثبتة في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح غير الموزعة عند استبعاد الاستثمار.

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 تعاقدياً 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 تكبدها بالتضامن.

إن الاعتبارات التي أخذت في تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة ماثلة 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 إطفائها أو اختبارها بشكل فردي بخصوص الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الشقيقة. إن أي تغيير في بنود الدخل الشامل الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها يعرض كجزء من بنود الدخل الشامل الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير 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 والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الشقيقة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 لنبند 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 أو بالتكلفة المطفأة 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 استحواد 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 فئتين:

- الموجودات المالية (بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى)
- بالتكلفة المطفأة

الموجودات المالية بالقيمة العادلة

عندما يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة، يتم تثبيت الأرباح والخسائر بالكامل في الأرباح أو الخسائر (القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) أو أخرى مثبتة في (القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى)

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 بالقيمة العادلة مع صافي التغيرات في القيمة العادلة المثبتة في بيان الدخل.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التثبيت الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

التكلفة المطفأة

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 ناقصاً 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.

بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

إن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى تشمل على استثمارات حقوق ملكية وسندات دين.

يتم قياس جميع استثمارات حقوق الملكية في نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مع تثبيت تغيرات القيمة في الأرباح أو الخسائر، باستثناء استثمارات حقوق الملكية تلك التي قامت المجموعة باختيارها لعرض تغيرات القيمة في بنود الدخل الشامل الأخرى. لا يوجد استثناء تكلفة للأوراق المالية غير المتداولة.

في حالة استثمارات حقوق ملكية غير محتفظ بها للمتاجرة، يمكن للمنشأة إجراء خيار غير قابل للإلغاء عند التثبيت الأولي لقياسها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى مع دخل توزيعات الأرباح فقط المثبت في بيان الدخل.

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التثبيت الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

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 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 التكلفة المطفأة أو ذمم دائنة أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط ضمن تحوط فعال، عندما يكون ملائماً.

تثبت جميع المطلوبات المالية في البداية بالقيمة العادلة، وفي حال المطلوبات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التثبيت الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

ب) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

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

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية المحتفظ بها للمتاجرة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر ويتم تسجيل جميع المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة.

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة عندما تكون قد أصدرت أساساً لتحقيق ربح قصير الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو تشكل جزءاً من محفظة الأدوات المالية التي تدار معاً والتي يوجد بها دليل على تحقيق الأرباح على المدى القصير مؤخرًا. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد للسنة التي تنشأ فيها. 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 فقط إذا تم استيفاء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. 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 الريح الفعلي. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم التوقف عن تثبيت المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء سعر الريح الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من سعر الريح الفعلي. يدرج إطفاء سعر الريح 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 وفقاً 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 ناقصاً الإطفاء المتراكم، أيهما أعلى.

التوقف عن تثبيت

يتم التوقف عن تثبيت المطلوبات المالية عند الإغفاء من أو إلغاء أو انتهاء المطلوبات. عندما يتم استبدال مطلوبات مالية موجودة بأخرى من نفس المقترض 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(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.

يشارك مثنون خارجيون في عملية تقييم الموجودات الجوهرية، مثل العقارات الاستثمارية. تشمل 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 المثلثين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة كل التغييرات في القيمة العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات مع المصادر ذات علاقة خارجية 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 بتاريخ 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).

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 مرجحاً.

٤- الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٦,٦١٠	١٤٤,٤٧٨	الموجودات التمويلية:
٣,٤٦٨	٦,١٦٦	إجارة
١٠,٧٥٣	١١,٧٥١	إجارة آجلة
٥٥٥	٢٣٣	شركة الملك
		أخرى
١٧١,٣٨٦	١٦٢,٦٢٨	
١٣,٠٧٠	٤,١٥٥	الموجودات الاستثمارية:
		وكالة
١٨٤,٤٥٦	١٦٦,٧٨٣	

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥- المصاريف التشغيلية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥,٧٣٦	٤٦,٢٩٣	مصاريف موظفين
١٨,٥٠٨	٣٤,٠٨٣	استشارات قانونية ومهنية
١٥,٢٣٢	١٤,٦٥٨	سياق الأعمال
٢١,١٣٣	٢٢,١٢٢	إدارة عقارات (إيضاح ١٢)
٤,١٣٥	٤,٤٥٨	إيجار
٣,١٣٣	٣,١٩٠	مصاريف تتعلق بتكنولوجيا المعلومات
٦,٣١٧	٥,٧٤٨	استهلاك
٨,٢٩٣	١٤,٩١٨	أخرى
١٢٢,٤٨٧	١٤٥,٤٧٠	
٢,٦٠٢	٧٣٨	حصة من المصاريف التشغيلية لشركة حدائق الورقاء ذ م م (إيضاح ١٣)
١٢٥,٠٨٩	١٤٦,٢٠٨	

٦- التوزيعات للممولين/المستثمرين

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

٧- (الخسارة الأساسية والمخفضة) / الربح الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب (الخسارة) / الربح للسهم بتقسيم (خسارة) / أرباح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة والذكاة، من خلال المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب (الخسارة المخفضة) / الربح المخفض للسهم بتقسيم (الخسائر) 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 المخفضة إلى أسهم عادية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠,٣٠٠	(٢٦٨,٥٠٧)	(خسائر) / أرباح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم، بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة والذكاة (ألف درهم)
١,٤٧٥,٠٠٠	١,٤٧٥,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم لاحتساب الربح الأساسي للسهم (بالألف)
١,٦٣٣,١٣٢	١,٥١١,٨٥٧	تأثير التخفيف: أداة المضاربة (بالآلاف)
٣,١٠٨,١٣٢	٢,٩٨٦,٨٥٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لتأثير التخفيف
٠,٠٢٧	(٠,١٨٢)	عائدة لمساهمي الشركة الأم: الربح الأساسي للسهم (درهم)
٠,٠١٣	(٠,١٨٢)	الربح المخفض للسهم (درهم)

تم تخفيض المتوسط المرجح لعدد الأسهم للربح الأساسي للسهم من خلال شراء المجموعة لأسهمها خلال سنة ٢٠٠٨ (إيضاح ٢٢).

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٧- (الخسارة الأساسية والمخففة) / الربح الأساسي والمخفف للسهم (تتمة)

تم تسجيل الخسارة المخففة للسهم الواحد لسنة ٢٠١٨ بنفس الخسارة الأساسية للسهم في هذه البيانات المالية الموحدة، حيث أن تأثير الأسهم العادية المحتملة هو مضاد للتخفيف.

٨- النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٩	٥٩	نقد في الصندوق
٤٣٥,٨٣٩	٩٢,٧٥٥	أرصدة لدى البنوك
٢٣٧,١١٧	١٦٣,١٧٣	ودائع لدى البنوك
٦٧٣,٠١٥	٢٥٥,٩٨٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٣٥,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)	ناقصاً: النقد المقيد والودائع
(٢٠٥,٤٥٣)	(١٣٣,٩٠١)	ودائع تنظيمية بدون فترة استحقاق (ملحوظة ٨-١)
٤٣٢,٥٦٢	٨٧,٠٨٦	نقد مقيد (ملحوظة ٨-٢)
		النقدية وشبه النقدية

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 ١٣٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٢٠٥ 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	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٥٥٤,٨٢٢	٢,٤٣٢,٣٤٧	الموجودات التمويلية
٣١٩,٤٨٠	٣١٢,٦٥٩	إجارة
٥٥,٨٥٢	١٦٨,٤١١	إجارة آجلة
١,٣٩٨	١,١٠٧	شركة الملك
١٩٠,٥٤٠	٧٤,٥٠٠	مراوحة عقارات
		أخرى
٣,١٢٢,٠٩٢	٢,٩٨٩,٠٢٤	
(٦٣٧,١٠٩)	(٤٨٥,١٧٤)	مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٩-١)
٢,٤٨٤,٩٨٣	٢,٥٠٣,٨٥٠	مجموع الموجودات التمويلية

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٩- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تتمة)

الموجودات الاستثمارية:
وكالة

٦٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
٦٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
٣,٠٨٤,٩٨٣	٢,٧٠٣,٨٥٠

مجموع الموجودات الاستثمارية

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

٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
٣,٠٣٦,٥٨١	٢,٦١٣,٧٩٠
٤٨,٤٠٢	٩٠,٠٦٠
٣,٠٨٤,٩٨٣	٢,٧٠٣,٨٥٠

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

إن الحركة في مخصص الانخفاض في القيمة هو كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
٦٧٥,٢٦١	٦٣٧,١٠٩
(٣٨,١٥٢)	(١٥١,٩٣٥)
٦٣٧,١٠٩	٤٨٥,١٧٤

١ يناير

الحركة خلال السنة - صافي

في ٣١ ديسمبر

٩-١ يشتمل مخصص الانخفاض في القيمة على مبلغ ٧٨ مليون درهم (٢٠١٧ - ١١٠ 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 وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

١٠- الأوراق المالية الاستثمارية

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
١٢,٣٨٧	٧,٧١٤

الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الأخرى)

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٠ - الأوراق المالية الاستثمارية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الاستثمارات التي أظهرت بالقيمة العادلة				إجمالي ألف درهم	الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الأخرى)
المستوى الثالث ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم		
٧,٧١٤	-	-	٧,٧١٤		

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الاستثمارات التي أظهرت بالقيمة العادلة				إجمالي ألف درهم	الأسهم (متوفرة للبيع)
المستوى الثالث ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم		
٧,٧١٧	-	٤,٦٧٠	١٢,٣٨٧		

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	٢٠١٨ ألف درهم	الرصيد في ١ يناير حركة تحويل العملات الأجنبية
٧,٦٨٨	٧,٧١٧	
٢٩	(٣)	
٧,٧١٧	٧,٧١٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١١ - الدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	الدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية
٣٢٢,٨١٨	٣٢٢,٨١٨	
٣٢٢,٨١٨	٣٢٢,٨١٨	في ٣١ ديسمبر

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 إجراءات تحكيم في ٢٠١٣ بمطور واحد لتسهيل إرجاع المبالغ المدفوعة مقدماً بمبلغ ٧٨٠ مليون درهم وبقيمة مدرجة ٢٩٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٢٩٣ مليون درهم).

١١- الدفعات مقدما عن العقارات الاستثمارية (تتمة)

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 ٢٠١٧ - 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 ٢٠١٧ - ٢٣ مليون درهم) وفقاً للاتفاقية المبرمة مع بائع أحد المشاريع العقارية.

١٢- العقارات الاستثمارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٦٢٣,٠٩٦	١,٨٢١,٠٦٤	في ١ يناير
١٤٣,١٠٩	٢٢٤,١٥٥	الإضافات خلال السنة
(٢٤,٢٨٢)	(٢٠,٥٣٣)	الاستيعادات خلال السنة
٦٩,٥٣٠	(٣٤,٧٨٥)	أرباح القيمة العادلة عن عقارات استثمارية
٩,٦١١	(٨٣٠)	تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية
<u>١,٨٢١,٠٦٤</u>	<u>١,٩٨٩,٠٧١</u>	في ٣١ ديسمبر

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 مهنيًا 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 للمساكين القانونيين. خلال السنة، استخدمت الإدارة النطاق المنخفض للقيم العادلة لكل العقارات الاستثمارية حيث تم استخدام أكثر من واحد من مقيمي القيمة العادلة.

تشتمل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على قطعة أرض وثلاث وحدات (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - وحدتان) في مصر مملوكة من قبل الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ ١٧٦ مليون درهم (٢٠١٧ - ١٦٩ مليون درهم). وتقع جميع العقارات الاستثمارية الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتضمن القيم المدرجة بمبلغ ١٧٦ مليون درهم (٢٠١٧ - ١٦٩ مليون درهم) أرباح تحويل العملات الأجنبية 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 للمربع الواحد لكل موقع معين.

لم تكن هناك أية تحويلات من أو إلى المستوى ٢ خلال السنة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، فإن العقارات الاستثمارية التي لها قيمة عادلة بمبلغ ١,٠٦٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٩٨٥ مليون درهم) تم رهنها / التنازل عنها لصالح وكيل الضمان كجزء من إعادة الهيكلة (إيضاح ١٧).

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٦٠,٥٩٧	٦٤,٤٤٧	دخل الإيجار المشتق من العقارات الاستثمارية
(٢١,١٣٣)	(٢٢,١٢٢)	مصاريف تشغيل مباشرة (تشتمل الصيانة والتصليلجات) تنتج دخل إيجار
<u>٣٩,٤٦٤</u>	<u>٤٢,٣٢٥</u>	الأرباح الناتجة عن تأجير العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة

١٣ - عقارات قيد التطوير

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٢٢٠,٦٧٩	٢١٢,٨٤٩	في ١ يناير
(٢١,٦٧٠)	(٥,٣٠٤)	تكلفة بيع العقارات قيد التطوير
<u>١٣,٨٤٠</u>	<u>٢٣,٣٠٠</u>	الإضافات لتكاليف البناء المتكبدة
<u>٢١٢,٨٤٩</u>	<u>٢٣٠,٨٤٥</u>	في ٣١ ديسمبر

في ١ أكتوبر ٢٠١٤، دخلت المجموعة في اتفاقية مشروع مشترك مع طرف آخر لتطوير قطعة أرض مملوكة بالشراكة في منطقة ند الحمر. استحوذت شركة أملك للتمويل (ش.م.ع) على حصة بنسبة ٥٠٪ في منطقة الوراق 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 ووفقاً 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، نظراً لأنه ملتزم تعاقدياً لتطوير الأراضي في إطار اتفاقية المشروع المشترك. إن حصة المجموعة من هذا الرصيد النقدي المقيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هو مبلغ ١٣٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٢٠٥ 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 ٢٠١٨، 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:

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٣ - عقارات قيد التطوير (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	
٢١٢,٨٤٩	٢٣٠,٨٤٥	عقارات قيد التطوير
٢٠٥,٤٥٣	١٣٣,٩٠١	النقد والأرصدة لدى البنوك
٨٥١	٨,٣٤٦	موجودات أخرى - ذمم مدينة
(١٠,٣٥٦)	(٤,٧٨١)	دخل مؤجل ومطلوبات أخرى
<u>٤٠٨,٧٩٧</u>	<u>٣٦٨,٣١١</u>	صافي الموجودات
٥٢,٢١٧	٦٠,٧٤٧	الإيرادات
٥,٢١٧	٥,٦١٧	دخل عن الودائع
(٢١,٦٧٠)	(٥,٣٠٤)	تكاليف مبيعات العقارات قيد التطوير
(٢,٦٠٢)	(٧٣٨)	المصاريف التشغيلية
<u>٣٣,١٦٢</u>	<u>٦٠,٣٢٢</u>	أرباح السنة

تتألف الإيرادات للسنة من مبلغ ٤٦ مليون درهم (٢٠١٧ - ٢٥ مليون درهم) بعد استيفاء تحويل السيطرة على التزامات أداء الأرض ومبلغ ١٥ مليون درهم (٢٠١٧ - ٢٧ مليون درهم) بعد إتمام تطوير البنية التحتية بنسبة ١٠٠% من قبل المقاول كما تم التنازل عن كل المطلوبات الطارئة الرئيسية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. 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

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	نسبة المساهمة		
		٢٠١٧	٢٠١٨	
<u>٣٠٢,٥٦٧</u>	<u>٢٨٩,٠٠٥</u>	٪٢٦,٣٩	٪٢٦,٢١	أملك الدولية للعقارات، شركة تمويل، المملكة العربية السعودية

يوضح الجدول التالي تخصيص المعلومات المالية لاستثمارات المجموعة في شركة أملك الدولية للعقارات:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٣,٢١٣,١٠٥	٣,١٤٣,٧٥٧	الموجودات
(٢,٠٨٣,٦٧٤)	(٢,٠٤٩,١٦٠)	المطلوبات
<u>١,١٢٩,٤٣١</u>	<u>١,٠٩٤,٥٩٧</u>	حقوق الملكية
<u>٣٠٢,٥٦٧</u>	<u>٢٨٩,٠٠٥</u>	القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة (تم استقراؤها)
<u>٢٦٣,٧٨٢</u>	<u>٢٥٦,٣٤٧</u>	الإيرادات (تم استقراؤها)
<u>١٠٢,٥٣٠</u>	<u>٩٤,٢٨٧</u>	الأرباح للفترة (تم استقراؤها)
<u>٢٥,٥٦٨</u>	<u>٢١,٢٧٥</u>	حصة المجموعة في أرباح السنة (تم استقراؤها)

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤ - استثمار في شركة شقيقة (تتمة)

خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح بمبلغ ١٦,٥ مليون درهم (٢٠١٧ - ١٦,٥ مليون درهم) من شركة أملك الدولية للعقارات. تستند المعلومات المالية ونتائج شركة أملك الدولية للعقارات على أحدث حسابات الإدارة المتوفرة كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧ - كما في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧)، وتم استقرأؤها للشهر المتبقي (٢٠١٧ - شهرين) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

استناداً إلى النقاش الجاري مؤخراً مع السلطات التنظيمية، سجل مؤشر شركة أملك الدولية للعقارات مبلغ ٣٢,٨ مليون درهم (٣٣,٥ مليون ريال سعودي) كأفضل تقدير له عن بند مطلوبات الزكاة الإضافية. هناك مطالبة زكاة إضافية وتقييم ضريبة الدخل الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل بمبلغ ٢٣٠ مليون درهم (٢٣٥ مليون ريال سعودي) رداً على الإقرارات الضريبية التي قدمتها شركة أملك الدولية للعقارات والمتعلقة بالفترة من سنة ٢٠٠٧ إلى سنة ٢٠١٢، وقد تم تحويل هذه المطالبة إلى لجنة الاستئناف العليا، أما بالنسبة لتقييمات الفترة من سنة ٢٠١٣ - ٢٠١٦، فهي ما تزال قيد المراجعة في الهيئة. ترى شركة أملك الدولية للعقارات أنه من غير المرجح استمرار الموقف المذكور أعلاه من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة، وذلك بسبب مسألة أن خصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي له آثار واسعة النطاق على التأجير وقطاع تمويل الرهن العقاري وأي أعمال تمويل أخرى ذات علاقة بحيث تكون الموجودات الرئيسية مستحقة القبض. وفقاً لذلك، سجلت المجموعة حصتها البالغة ٨,٥٨٤ مليون درهم في حقوق الملكية الخاص بها.

١٥ - الموجودات الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٧٦٦	٣,٧٦٢	المبالغ المدفوعة مقدماً
٢٤,٣٦٩	٦,٠٠٠	ذمم مدينة من أنشطة الوساطة (إيضاح ١٥-١)
٥,٨٤٠	٢٠,٣٢٢	تسجيل الأراضي ورسوم الخدمات
٨,٢٦٠	٢,٠١٥	دفعات مقدماً
٣,٩١٠	٣٦٣	أرباح مستحقة القبض
٧٠٣	٧٠٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٩)
٧٨,٨٠٧	٢٠,٠٦٤	الذمم المدينة المرهونة (إيضاح ١٥ - ٢)
٣,٨٣٤	١٤,٠٨٨	أخرى (إيضاح ١٥-٣)
<u>١٣٢,٤٨٩</u>	<u>٦٧,٣١٧</u>	

١٥-١ تم إظهار هذا الرصيد بعد تنزيل المخصص للديون المشكوك في تحصيلها والمتأخرة السداد منذ أكثر من ١٢ شهراً من تاريخ إعداد التقارير المالية. إن الإدارة واثقة من تحصيل صافي الرصيد بالكامل. خلال السنة، قامت المجموعة بتكوين مخصص بمبلغ ١٨ مليون درهم يتعلق بمبلغ مستحق من أحد عملائها.

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 ٨,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١ مليون درهم) متعلق بالمبالغ المستحقة لشركة حدائق الوراق ذ م م (إيضاح ١٣).

أموال للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦- الموجودات الثابتة

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٨٠٤	١٦,٧٤٢	الموجودات الثابتة (إيضاح ١-١٦)
٢,٢٦٨	٤٧٢	
<u>١٧,٠٧٢</u>	<u>١٧,٢١٤</u>	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٢-١٦)

١-١٦ إن الموجودات الثابتة هي كما يلي:

٢٠١٨:			
المجموع ألف درهم	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	
٦٨,٩٥١	٥٣,٠٩٦	١٥,٨٥٥	التكلفة:
٥,٦٦٠	٥,٤٩١	١٦٩	في ١ يناير ٢٠١٨
(١١٢)	(١١٠)	(٢)	الإضافات خلال السنة
٨,٤٤٦	٨,٤٤٦	-	الاستبعادات خلال السنة
<u>٨٢,٩٤٥</u>	<u>٦٦,٩٢٣</u>	<u>١٦,٠٢٢</u>	قبل تعديل السنة
			في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٥٤,١٤٧	٣٩,٨٤٤	١٤,٣٠٣	الاستهلاك المتراكم:
٥,٧٤٨	٥,٤٢٩	٣١٩	في ١ يناير ٢٠١٨
(١٠٧)	(١٠٦)	(١)	الاستهلاك المحمل للسنة
٦,٤١٥	٦,٤١٥	-	الاستبعادات خلال السنة
<u>٦٦,٢٠٣</u>	<u>٥١,٥٨٢</u>	<u>١٤,٦٢١</u>	قبل تعديل السنة
			في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
<u>١٦,٧٤٢</u>	<u>١٥,٣٤١</u>	<u>١,٤٠١</u>	صافي القيمة الدفترية:
			في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

أموال للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦- الموجودات الثابتة (تتمة)

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

١٦-٢ يتعلق المبلغ بمشاريع تكنولوجيا المعلومات الجارية.

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	نسبة الأرباح	تاريخ القسط النهائي	تكرار الأقساط	
٢٢٩,٢٩٦	٢٠٧,٢٢٨	٪٢	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦	شهرياً	المرابحة
١٩٩,٦٩٥	١٢٨,٣٧٥	٪٤	٤ يوليو ٢٠٢٠	شهرياً	الوكالة
٤٥٧,٧٢٢	٢٩٤,٢٥٠	٪٤	٤ يوليو ٢٠٢٠	شهرياً	أخرى
٤,٤٣٩,٠١٥	٤,٠١١,٧٨١	٪٢	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦	شهرياً	سعر الشراء المستحق الدفع
٥,٣٢٥,٧٢٨	٤,٦٤١,٦٣٤				
(٥٣٣,٦٩١)	(٤٢٣,٦٠٩)				عدم إطفاء تعديل القيمة العادلة (إيضاح ١٧-١)
٤,٧٩٢,٠٣٧	٤,٢١٨,٠٢٥				

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 و ١٣) والتنازل عن التأمين، ورهن على حسابات البنك (إيضاح ٨) والتنازل عن الحقوق لاستلام الدفعات المتعلقة بمحفظات الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية وضمانات الشركات من الشركات التابعة للمجموعة. إن الأوراق المالية المقدمة سيتم الاحتفاظ بها من قبل وكيل ضمان نيابة عن الممولين.

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى (تتمة)

١٧-١ تعديل القيمة العادلة غير المطفأة

٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
٦٤٣,٧٠٤	٥٣٣,٦٩١
(١١٠,٠١٣)	(١١٠,٠٨٢)
<u>٥٣٣,٦٩١</u>	<u>٤٢٣,٦٠٩</u>

في ١ يناير
الإطفاء المحمل للسنة

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 ٤,٦٤٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - 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 لاحقاً 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 ٢٠١٨ بلغت ٤٨٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٣٧٧ مليون درهم)، تعطي أرباح القيمة العادلة المتبقية من ٤٢٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٥٣٤ مليون درهم) ليتم إطفائها على مدى فترة السداد المتبقية.

بموجب بنود اتفاقية الشروط العامة لإعادة 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 أكتوبر ٢٠١٨، 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 ٢٠١٨، تم دفعه في ٢٥ يناير ٢٠١٧. وتم إجراء التقييم الرابع على أساس المركز النقدي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ وبالتالي تم سداد دفعة مقدمة بمبلغ ١٣٧ مليون درهم تمثل قسطين شهرياً في المستقبل حتى فبراير ٢٠١٨ تم دفعه في ٢٥ يوليو ٢٠١٧.

في ديسمبر ٢٠١٦، وافقت شركة أملك 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 مسبقاً 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 مستقبلاً حتى ديسمبر ٢٠١٨ في ٢٥ يناير ٢٠١٨.

يرجى الرجوع إلى الايضاح ٢-١ للأحداث اللاحقة لنهاية العام.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٨- تمويل إسلامي لأجل

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٨,٥٥٩	٣٨,٥٥٩	استصناع - تمويل إجارة آجلة من قبل شركة تابعة (إيضاح أ.)
٢٧,٥٧٧	٥٦,٠١٢	الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (إيضاح ب)
-	١٧,١١٤	البنك العقاري المصري العربي (إيضاح ج)
<u>٦٦,١٣٦</u>	<u>١١١,٦٨٥</u>	

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 كوندومينيوم مكتبية في عقار قيد الإنشاء حالياً. إن إجمالي مبلغ التسهيلات هو ٥٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٥٣ مليون درهم)، منه إجمالي دفعات تمت بخصوص تكلفة الإنشاءات من قبل البنك الإسلامي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٣٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٣٠ مليون درهم) (إيضاح ١١).

ب) الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

كما في نهاية السنة، بلغت التسهيلات طويلة الأجل المقدمة من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري للشركة التابعة للمجموعة في مصر مبلغ ٢٧٤ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١٣٤ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل أرباح بنسبة تتراوح من ١٪ إلى ٢١٪ سنوياً (٢٠١٧ - من ١١,٥٪ إلى ٢١٪ سنوياً) تستحق الدفع على أساس شهري لمدة أقصاها ٢٠ سنة.

ج) البنك العقاري المصري العربي

كما في نهاية السنة، بلغت التسهيلات طويلة الأجل المقدمة من البنك العقاري المصري العربي للشركة التابعة للمجموعة في مصر مبلغ ٨٤ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - لا شيء) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل ربح بحد أقصى ١,٥٪ سنوياً إلى متوسط سعر كوريدور من البنك المركزي المصري (٢٠١٧ - لا شيء) ويستحق على أساس شهري خلال فترة أقصاها ٧ سنوات.

١٩- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,١٥٧	٦,٥٥١	في ١ يناير
١,٠٩١	٧٦٦	المخصص خلال السنة
(٦٩٧)	(٢,٩١٩)	المدفوع خلال السنة
<u>٦,٥٥١</u>	<u>٤,٣٩٨</u>	في ٣١ ديسمبر

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠- المطلوبات الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١,٧٠٢	٦٥,٨٢٣	مخصصات ومبالغ مستحقة الدفع
١١,٠٥٥	٥,٥٥٦	دخل إيجار غير مكتسب
٦,٥٧٨	٦,٥٦٣	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٣,٩١٢	٢,٩٨٨	أرباح متوقعة مستحقة على ودائع الاستثمارات والتمويلات الإسلامية الأخرى
١٤,٤٧٥	١٦١,٢٥٦	مخصص مطالبات قضائية (إيضاح ٢٠-١)
٢,٣٤٤	٢,٣٤٤	أتعاب وساطة مستحقة الدفع
٤٥٦	٥٦	زكاة مستحقة الدفع
٦,٥٣٥	٨,٩٤٢	ودائع التأمين
٧,١٥٦	٤,٦٨٣	دائنو إدارة العقارات
٣٩,٣٩٩	٢٦,٣٠٥	ذمم دائنة أخرى (إيضاح ٢٠-٢)
<u>١٤٣,٦١٢</u>	<u>٢٨٤,٥١٦</u>	

٢٠-١ هذا يمثل:

١. مخصص بمبلغ ١٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١٤ مليون درهم) مقابل بعض الدعاوى القضائية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتشتمل على دعاوى مرفوعة من ضد المجموعة، وبالأخص تتعلق ببعض معاملات البيع والتمويل. خلال السنة، قامت الشركة بدفع لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - عكس مبلغ ٦٢٨ درهم) يتعلق بالدعاوى القضائية.

٢. مخصص الخسائر المتوقعة من قبل المجموعة خلال السنة بمبلغ ١٤٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - لا شيء) فيما يتعلق بالدعاوى القضائية ذات الصلة بالمبالغ المدفوعة مقدماً من قبل المجموعة للمطور (إيضاح ١١) على النحو الموصى به من قبل المصرف المركزي والمصادق عليه من قبل مجلس الإدارة.

٢٠-٢ هذا يشمل ٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١٠ مليون درهم)، التي تتعلق بالدخل المؤجل والمطلوبات الأخرى لشركة حدائق الورقاء ذ م م (إيضاح ١٣).

٢١- رأس المال

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
		المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم ١ درهم
<u>١,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٥٠٠,٠٠٠</u>	(٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي قيمة السهم ١ درهم)

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.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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 لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٤,٩٦٠ ألف درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

٢٤- الاحتياطي العام

حسب متطلبات النظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠% من أرباح السنة إلى الاحتياطي العام. وفقاً 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 تحددتها الجمعية العمومية أثناء الاجتماع السنوي العادي وبناء على توصية من مجلس الإدارة. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٤,٩٦٠ ألف درهم) 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	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٢٥,٥٦٠	١,٠٢٥,٥٦٠	أداة المضاربة (القيمة الاسمية)
(٨١٠,٠٨٨)	(٨١٠,٠٨٨)	احتياطي أداة المضاربة
<u>٢١٥,٤٧٢</u>	<u>٢١٥,٤٧٢</u>	أداة المضاربة (القيمة المدرجة)

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.

٢٦- أداة المضاربة (تتمة)

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 كدفوعات 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.

وفقاً لتقدير الشركة، إن الأرباح المحققة من بيع العقارات الاستثمارية المؤهلة (إيضاح ١٢) والدفوعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية (إيضاح ١١) والعقارات قيد التطوير (إيضاح ١٣) سوف يتم استخدامها لاسترداد أداة المضاربة جنباً إلى جنب المبلغ المستحق ذو الصلة من الدفوعات 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 ١,٧٦٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١,٦٥٨ مليون درهم) والتي تنتج عنها قيمة عادلة إجمالية للعقارات المستبعدة المؤهلة بمبلغ ٢,٦٥٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٢,٦٨٤ 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 للثبوت الأولي، لن يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للأداة. تم تحويل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ١,٠٢٧ مليون درهم عند الثبوت 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 الدفوعات 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 المضمن 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 المضمن.

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 ٢٠١٨ بلغ ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١,١٠٠ مليون درهم). دفعت الشركة أيضاً ٩ ملايين درهم فيما يتعلق بمصاريف الدفوعات 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.

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٦- أداة المضاربة (تتمة)

في ٢٣ نوفمبر ٢٠١٧، اختار مجلس إدارة الشركة طوعاً 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 ٢٠١٨ هو ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١,٠٢٦ 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 ٢٠١٨، إن الحد الأقصى لعدد الأسهم التي قد تحول بموجب الأداة هي ١,٥١٢ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١,٥١٢ مليون).

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

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

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٠,٠٠٨	١٢٧,٥٤٩	١-٢٧
(١٢,٠٨٧)	(٢١,٢١٤)	أملك سكاى جاردنز ذ.م.م إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م
<u>١٢٧,٩٢١</u>	<u>١٠٦,٣٣٥</u>	

(الخسائر) / الأرباح المخصصة للحصة غير المسيطرة الجوهرية:

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٥٠٢	٢,٩٥٩	١-٢٧
٢٨٣	(٩,١٢٦)	أملك سكاى جاردنز ذ.م.م إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م
<u>٨,٧٨٥</u>	<u>(٦,١٦٧)</u>	

٢٧-١ تمتلك المجموعة حصة رأس مال بنسبة ١٠٠٪ من شركة أملك سكاى جاردنز ذ.م.م. استخدمت المجموعة شركة أملك سكاى جاردنز ذ.م.م كمنشأة ذات غرض خاص، للاستحواذ بالاشتراك مع طرف آخر على شقق معينة في بنياية تدعى مشروع سكاى جاردنز ("المشروع"). تملك المجموعة الآن حصة بنسبة ٦٧٪ من المشروع. بموجب أحكام اتفاقية المشروع مع الطرف المقابل، سيتم اقتسام أرباح بنسبة ٦٧٪ للمجموعة و ٣٣٪ للطرف الآخر. التمويل المقدم تم تصنيفه كحقوق ملكية ضمن أملك سكاى جاردنز وبالتالي زيادة الحصص غير المسيطرة على مستوى المجموعة.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

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

بيان الإيرادات الملخص

:٢٠١٨

إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملاك سكاي جاردينز ذ.م.م ألف درهم	الإيرادات المصاريف العمومية والإدارية التوزيعات إلى الممولين/ المستثمرين خسائر القيمة العادلة على عقارات استثمارية
٣٧	١٩,٢١٤	
(٢٠,٥٧٥)	(٩,٦٠٦)	
(٩٣٦)	-	
-	(٦٤٠)	
<u>(٢١,٤٧٤)</u>	<u>٨,٩٦٨</u>	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة
<u>(٩,١٢٦)</u>	<u>٢,٩٥٩</u>	العائدة إلى الحصص غير المسيطرة

:٢٠١٧

إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملاك سكاي جاردينز ذ.م.م ألف درهم	الإيرادات المصاريف العمومية والإدارية التوزيعات إلى الممولين/ المستثمرين خسائر القيمة العادلة على عقارات استثمارية
٢,١٣٢	٢٠,٨١٩	
(٥٣٢)	(٥,٤٤٦)	
(٩٣٥)	-	
-	١٠,٣٩٠	
<u>٦٦٥</u>	<u>٢٥,٧٦٣</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة
<u>٢٨٣</u>	<u>٨,٥٠٢</u>	العائدة إلى الحصص غير المسيطرة

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

بيان المركز المالي الملخص ٢٠١٨:

إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملك سكاي جاردينز ذ.م.م ألف درهم	
-	٢٧,٣٣٠	النقد والأرصدة لدى البنوك
٣٠,٠٣٧	-	دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية
-	٣٧٦,٩٠٠	العقارات الاستثمارية
٦,٠١٢	١٣٥	موجودات أخرى
(٣٨,٥٥٩)	-	تمويل اسلامي لأجل
(٤٦,٩١٦)	-	المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة
(٤٩٠)	(١٠,٥٥١)	المطلوبات الأخرى
<u>(٤٩,٩١٦)</u>	<u>٣٩٣,٨١٤</u>	إجمالي حقوق الملكية
		العائدة إلى:
(٢٨,٧٠٢)	٢٦٦,٢٦٥	مساهمي الشركة الأم
(٢١,٢١٤)	١٢٧,٥٤٩	الحصص غير المسيطرة
<u>(٤٩,٩١٦)</u>	<u>٣٩٣,٨١٤</u>	
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملك سكاي جاردينز ذ.م.م ألف درهم	
٨	٣١,٦٥٩	النقد والأرصدة لدى البنوك
٣٠,٠٣٧	-	دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية
-	٣٧٧,٥٤٠	العقارات الاستثمارية
٢٤,٣٨٨	-	موجودات أخرى
(٣٨,٥٥٩)	-	تمويل اسلامي لأجل
(٤٣,٨٨٠)	(٧,٣٨٩)	المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة
(٤٣٦)	-	المطلوبات الأخرى
<u>(٢٨,٤٤٢)</u>	<u>٤٠١,٨١٠</u>	إجمالي حقوق الملكية
		العائدة إلى:
(١٦,٣٥٥)	٢٦١,٨٠٢	مساهمي الشركة الأم
(١٢,٠٨٧)	١٤٠,٠٠٨	الحصص غير المسيطرة
<u>(٢٨,٤٤٢)</u>	<u>٤٠١,٨١٠</u>	

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

بيان التدفقات النقدية الملخص :٢٠١٨

إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملاك سكاى جاردنرز ذ.م.م ألف درهم	
(٢,١٠٧)	١٢,٦٣٦	التشغيلية
<u>٢,١٠٠</u>	<u>(١٦,٩٦٥)</u>	التمويلية
<u>(٧)</u>	<u>(٤,٣٢٩)</u>	صافي النقص في النقدية وشبه النقدية

:٢٠١٧

إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملاك سكاى جاردنرز ذ.م.م ألف درهم	
١,٦٥٣	١٣,٧٤٦	التشغيلية
<u>(٢,٥٥٦)</u>	<u>(٢١,٩٦٠)</u>	التمويلية
<u>(٩٠٣)</u>	<u>(٨,٢١٤)</u>	صافي النقص في النقدية وشبه النقدية

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.

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٨- المعلومات القطاعية (تتمة)

القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٨:

المجموع ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات وأخرى ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تمويل عقاري ألف درهم	
٢٨٥,٩٧٣	١٧,٥٨٦	١٣٤,٩٥٢	١٣٣,٤٣٥	الدخل التشغيلي
(١١٢,١٥٢)	(١٧,٢٦٧)	(٤٦,٧١١)	(٤٨,١٧٤)	توزيعات للممولين/ للمستثمرين
(٢٠٥,٩٢٦)	(٢٠,٢٧٦)	(١٤٢,٩٢٦)	(٤٢,٧٢٤)	مخصصات الانخفاض في القيمة
(١١٠,٠٨٢)	(٩,٤٨٢)	(٤٩,٠٤٧)	(٥١,٥٥٣)	إطفاء أرباح القيمة العادلة
(١٤٦,٢٠٨)	(١٠,٧٩٨)	(٤٣,٧٨٧)	(٩١,٦٢٣)	مصاريف (تشمل مصاريف مخصصة)
(٥,٣٠٤)	-	(٥,٣٠٤)	-	تكلفة مبيعات العقارات قيد التطوير
٢١,٢٧٥	٢١,٢٧٥	-	-	الحصة من نتائج الشركة الشقيقة
(٢٧٢,٤٢٤)	(١٨,٩٦٢)	(١٥٢,٨٢٣)	(١٠٠,٦٣٩)	نتائج القطاع
٦,١٦٧				الحصص غير المسيطرة
(٢٦٦,٢٥٧)				

٢٠١٧:

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

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٨- المعلومات القطاعية (تتمة)

الموجودات والمطلوبات القطاعية

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

:٢٠١٨

المجموع ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات وأخرى ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تمويل عقاري ألف درهم	
٥,٨٨٣,١٢١	٤٣٧,٤٠٠	٢,٠١٤,٥٥٧	٣,٤٣١,٨٦٤	الموجودات القطاعية
٤,٦١٨,٦٢٤	٤٨٣,٤٧٧	٢,٩٣١,٢٠٣	١,٢٠٣,٩٤٤	المطلوبات القطاعية
٥,٧٤٨	١٩٠	-	٥,٥٥٨	الاستهلاك
٣,٨٦٥	٣٧٧	-	٣,٤٨٨	المصاريف الرأسمالية

:٢٠١٧

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

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.

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المجموع ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	مساهمين رئيسيين ألف درهم	
٧,٢٦٥	٧,٢٦٥	-	-	النقد والأرصدة لدى البنوك
٢٣,٦١٤	٨,٣٥٨	١٥,٢٥٦	-	الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية
٧,٢٤٩	٧,٢٤٩	-	-	الأوراق المالية الاستثمارية
١,٠٥٩,٤٧٧	٩٤١,٧٨٩	-	١١٧,٦٨٨	الودائع الاستثمارية
٧٠٣	٧٠٣	-	-	موجودات أخرى (إيضاح ١٥)
٨٦٧	٨٢١	-	٤٦	مطلوبات أخرى

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

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

المجموع ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	مساهمين رئيسيين ألف درهم	
٩٦٣	٤١٨	٥٤٥	-	الدخل من الموجودات التمويلية
٢١,٦٣٤	١٩,٢٣١	-	٢,٤٠٣	والاستثمارية الاسلامية توزيعات للممولين/ للمستثمرين

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

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٧٣٠	١٤,٣٦٥	رواتب ومزايا أخرى
٤٧١	١,٨٧٢	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>١٥,٢٠١</u>	<u>١٦,٢٣٧</u>	

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبينة في الايضاح ٣٠ (ب).

٣٠- الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٨٦,٤٧٧	٢٩٠,٣٣٦	١-٣٠	التزامات غير قابلة للإلغاء لتقديم تسهيلات
٢٣,٢٥١	٢٣,٢٥١	٢-٣٠	التزامات بخصوص الدفعات المقدمة للعقارات الاستثمارية
-	٦٥,٣٤٨	٣-٣٠	التزامات بخصوص عقارات استثمارية
٩٧٠	-	٤-٣٠	التزامات مقابل مصاريف رأسمالية
<u>٤١٠,٦٩٨</u>	<u>٣٧٨,٩٣٥</u>		

١-٣٠ تشمل 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.

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

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

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

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 (٢٠١٧ - ٣ مليون درهم).

(ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة خاصة بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ٣ 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 أبريل ٢٠١٨ وتم دفعه خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٣٠- الالتزامات والمطلوبات الطارئة (تتمة)

المطلوبات الطارئة (تتمة)

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 ببلغ ٦٦٩ مليون درهم لاسترداد الخسائر المزعومة. واستنادا إلى المشورة التي قدمها المستشار القانوني للطرف الثالث، استنتجت الشركة بأنه لن يكون من المرجح أن ينجح الطرف المقابل في هذا الإجراء.

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 الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالقيام بأعمالها وعملياتها وبالوسائل والهيكل التنظيمي الذي تستخدمه من أجل إدارة المخاطر استراتيجيا وذلك لتوفير أموال المساهمين مبنية 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 يفوض السلطة للإدارة العليا للقيام بالأعمال اليومية ضمن محددات السياسة والاستراتيجية المقررة، بينما يضمن أن العمليات وأدوات المراقبة كافية لإدارة سياسة المخاطر والاستراتيجية للمجموعة.

تعتبر الإدارة التنفيذية مسؤولة عن تنفيذ استراتيجية المخاطر لدى المجموعة والسياسة الإرشادية الموضوعية 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 توجيه 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 الاستراتيجية طويلة الأمد والمبادرات التكتيكية قصيرة الأمد للإرشاد لتخصيص الموجودات والمطلوبات بشكل احترازي وذلك لتحقيق الأهداف الاستراتيجية الخاصة بالمجموعة. تقوم لجنة الموجودات والمطلوبات بمراقبة السيولة ومخاطر السوق لدى المجموعة و ملف المخاطر الخاصة بالمجموعة في سياق التطورات الاقتصادية وتقلبات السوق لضمان أن أنشطة المجموعة متوافقة مع التوجهات المتعلقة بالمخاطر والمزايا المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

إن لجنة المخاطر هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. يتم قياس مخاطر المجموعة باستخدام طريقة تعكس كل من الخسائر المتوقعة 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 الموضوعية 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.

تركيزات المخاطر الزائدة

تنشأ التركيزات 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 التركيزات 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 تركيزات المخاطر الزائدة، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الطرف المقابل مع الاحتفاظ بمحافظ مالية متنوعة. بناء عليه، تتم مراقبة تركيزات 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 وتحفظ 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 متنوعة 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.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

قياس المخاطر الائتمانية

يعتبر تقدير مخاطر الائتمان لغرض إدارة المخاطر عملية معقدة وتتطلب استخدام النماذج نظراً لأن التعرضات تتنوع تماشياً مع التغيرات في ظروف السوق والتدفقات النقدية المتوقعة ومرور الوقت. إن تقييم مخاطر الائتمان لمحفظة الموجودات تتطلب مزيداً من التقييمات فيما يتعلق بالتعثرات المحتمل حدوثها ونسب الخسارة المرتبطة بها. تقوم المجموعة بقياس مخاطر الائتمان باستخدام مدخلات احتمال التعثر ومستوى التعرض عند التعثر والخسارة باحتمال التعثر. وهذا مشابه للنهج المستخدم لغرض قياس خسارة الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

يوضح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "من ثلاث مراحل" لتحديد الانخفاض في القيمة بناءً على التغيرات في جودة الائتمان منذ التثبيت الأولي على النحو الموجز أدناه:

- يتم تصنيف الأدوات المالية غير منخفضة القيمة الائتمانية عند تاريخ التثبيت الأولي في المرحلة الأولى ويتم مراقبة مخاطر ائتمانية بشكل مستمر من قبل المجموعة.
- إذا تم تحديد زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التثبيت الأولي، يتم نقل الأداة المالية إلى "المرحلة ٢"، ولكن لا يتم اعتبارها منخفضة القيمة الائتمانية. إذا كانت الأداة المالية منخفضة قيمة الائتمان، يتم نقل الأداة المالية إلى المرحلة الثالثة.
- يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية في المرحلة ١ بمبلغ يساوي حصة من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الافتراضي التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة.
- فيما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية في المرحلة ٢ و٣ استناداً إلى العمر الافتراضي لها. يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بعد خصم المعلومات المستقبلية.
- يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على المشتريات أو الموجودات المالية منخفضة قيمة الائتمان الأصلية استناداً إلى العمر الافتراضي لها.

الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

تستخدم الشركة العديد من المؤشرات لتحديد أي زيادات كبيرة في مخاطر الائتمان. ينبغي اعتبار حدوث أي من هذه المؤشرات مؤشراً على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان، وبالتالي سيتم تصنيف الأداة المالية ذات العلاقة كمرحلة ٢ وينطبق عليها خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. فيما يلي المؤشرات الرئيسية

- وضع بطاقة النتائج داخلياً
- حالة عجز العميل عن السداد
- حالة قائمة المراقبة
- احتمالية التعثر
- حالة إعادة هيكلة العملاء
- توجيه من السلطة التنظيمية

الانتقال إلى المرحلة السابقة

الانتقال إلى المرحلة السابقة من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١

تستمر المجموعة في مراقبة هذه الأدوات المالية لفترة لا تقل عن ٦ أشهر للتأكد مما إذا كان خطر التخلف عن السداد قد انخفض على أساس تلبية معيار معين، لوقتٍ كافٍ قبل تغيير هذا التعرض من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الافتراضي (المرحلة ٢) إلى خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً (المرحلة ١).

تلتزم المجموعة بفترة اختبار لمدة ٣ دفعات كحد أدنى (للدفعات التي تسدد على أساس ربع سنوي أو لمدة أقل) ولمدة ١٢ شهراً (في الحالات التي تزيد فيها مدة دفع الأقساط عن ربع سنة) بعد إعادة الهيكلة، قبل رفع التصنيف من المرحلة ٣ إلى ٢.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان (تتمة)

الانتقال إلى الخلف من المرحلة ٣ إلى المرحلة ٢

تراقب المجموعة أن التسهيل الأساسي قد أصبح منتظماً، وهو حالي ولم يعد يفى بتعريف الائتمان منخفض القيمة أو يكون في وضع التخلف قبل إعادة تصنيفه من المرحلة ٣. تخضع أي ترقية للتعرض غير المنفذ لحالة الأداء لفترة تخفيف تبلغ ٦ أشهر من تاريخ السداد المنتظم في إعادة السداد. إن أي تسهيل مصنف في المرحلة ٣ لا يمكن تصنيفه مباشرة في المرحلة ١ ويجب أن يستوفي معايير الانتقال إلى الخلف للانتقال من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١ كما هو موثق أعلاه.

المعلومات المستقبلية المدرجة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة

ينطوي تقييم الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان وحساب خسائر الائتمان المتوقعة على معلومات مستقبلية. قامت المجموعة بإجراء تحليل تاريخي وتحديد المتغيرات الاقتصادية الرئيسية التي تؤثر على مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لكل محفظة.

تختلف هذه المتغيرات الاقتصادية والأثر المرتبط بها على مدخلات احتمال التعثر ومستوى التعرض عند التعثر والخسارة باحتمال التعثر باختلاف الأدوات المالية. كما تم تطبيق قرار الخبير في هذه العملية. يتم توفير توقعات هذه المتغيرات الاقتصادية ("السيناريو الاقتصادي الأساسي") من قبل فريق المخاطر التابع للمجموعة على أساس ربع سنوي.

يتم تحديد تأثير هذه المتغيرات الاقتصادية على مدخلات احتمال التعثر ومستوى التعرض عند التعثر والخسارة باحتمال التعثر من خلال إجراء تحليل إحصائي لفهم الأثر الذي أحدثته التبدلات في هذه المتغيرات تاريخياً على معدلات التعثر ومكونات الخسارة باحتمال التعثر ومستوى التعرض عند التعثر.

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	إجمالي الحد الأقصى للتعرض
٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
٦٧٢,٩٥٦	٢٥٥,٩٢٨
٣,٠٨٤,٩٨٣	٢,٧٠٣,٨٥٠
٣٢٢,٨١٨	٣٢٢,٨١٨
١٢٥,٧٢٣	٦٣,٥٥٥
<u>٤,٢٠٦,٤٨٠</u>	<u>٣,٣٤٦,١٥١</u>

أرصدة لدى البنوك (إيضاح ٨)
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (إيضاح ٩)
دفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية (إيضاح ١١)
موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدماً) (إيضاح ١٥)

إجمالي التعرض للمخاطر الائتمانية

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 مبيّن أدناه.

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

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير			متأخرة لكن غير منخفضة القيمة				غير منخفضة القيمة ولا متأخرة			المبلغ المدرج ألف درهم	
المبلغ	مخصص الانخفاض	المبلغ المدرج	أكثر من ٩٠ يوم	٦١-٩٠ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	شروط إعادة التفاوض	قائمة المراقبة	مخاطر منخفضة/معتلة		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٥٥,٩٢٨	٢٥٥,٩٢٨	أرصدة لدى البنوك
٦٠٠,٥٩١	*(٢٧٤,٦٤٦)	٣٢٥,٩٤٥	١٤٥,٢٧٢	٦٢,٩٥٥	١١٨,٤٩٥	٣٨٢,١٧٧	١٧٨,٢٢٦	١٢,٨٥٣	١,٤٧٧,٩٢٧	٢,٧٠٣,٨٥٠	موجودات تمويلية ولاستثمارية اسلامية دفعات مقمة عن العقارات
٣٨,٦١٩	(٨,٥٨٢)	٣٠,٠٣٧	-	-	-	-	-	٢٩٢,٧٨١	-	٣٢٢,٨١٨	الاستثمارية (إيضاح ١١)
٣٨,٩٥٥	(٣٢,٩٥٥)	٦,٠٠٠	-	-	-	-	-	٢٠,٣٢٢	٣٧,٢٣٣	٦٣,٥٥٥	موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقما)
<u>٦٧٨,١٦٥</u>	<u>(٣١٦,١٨٣)</u>	<u>٣٦١,٩٨٢</u>	<u>١٤٥,٢٧٢</u>	<u>٦٢,٩٥٥</u>	<u>١١٨,٤٩٥</u>	<u>٣٨٢,١٧٧</u>	<u>١٧٨,٢٢٦</u>	<u>٣٢٥,٩٥٦</u>	<u>١,٧٧١,٠٨٨</u>	<u>٣,٣٤٦,١٥١</u>	

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المبلغ المدرج ألف درهم	مخاطر منخفضة/معتدلة ألف درهم	قائمة المراقبة ألف درهم	شروط إعادة التفاوض ألف درهم	متأخرة لكن غير منخفضة القيمة			غير منخفضة القيمة ولا متأخرة			المبلغ المدرج ألف درهم				
				بتاريخ التقرير			بتاريخ التقرير					بتاريخ التقرير		
				أقل من ٣٠ يوم ألف درهم	٣٠ إلى ٦٠ يوم ألف درهم	٦١-٩٠ يوم ألف درهم	أكثر من ٩٠ يوم ألف درهم	أقل من ٣٠ يوم ألف درهم	٣٠ إلى ٦٠ يوم ألف درهم			٦١-٩٠ يوم ألف درهم	أكثر من ٩٠ يوم ألف درهم	مخاطر منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير المبلغ المدرج ألف درهم
٦٧٢,٩٥٦	٦٧٢,٩٥٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أرصدة لدى البنوك موجودات تمويلية ولاستثمارية اسلامية دفعات مقمة عن العقارات			
٣,٠٨٤,٩٨٣	١,٩١٣,٢١٧	٩٦,١٧٢	١٠٦,٢٠٦	٣٢٧,٦٢٢	١٤١,١٧٤	١١٨,٦٠٠	١٣٥,٦٩٢	٢٤٦,٣٠٠	(٢١٣,٤٦٧)*	٤٥٩,٧٦٧	موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقما)			
٣٢٢,٨١٨	-	٢٩٢,٧٨١	-	-	-	-	-	٣٠,٠٣٧	(٨,٥٨٢)	٣٨,٦١٩	الاستثمارية (إيضاح ١١)			
١٢٥,٧٢٣	٩٥,٥١٤	٥,٨٤٠	-	-	-	-	-	٢٤,٣٦٩	(٣٢,٩٥٥)	٥٧,٣٢٤				
٤,٢٠٦,٤٨٠	٢,٦٨١,٦٨٧	٣٩٤,٧٩٣	١٠٦,٢٠٦	٣٢٧,٦٢٢	١٤١,١٧٤	١١٨,٦٠٠	١٣٥,٦٩٢	٣٠٠,٧٠٦	(٢٥٥,٠٠٤)	٥٥٥,٧١٠				

*بالإضافة إلى المرحلة ٣ / المخصص المحدد أعلاه، قامت المجموعة أيضاً بتكوين مخصصات لمحفظه أخرى ضمن المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمشاريع التي تم تقييمها بشكل فردي بمبلغ ٢١٠,٥٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - مخصص جماعي بمبلغ ١٢٦,١٢ مليون درهم ومخصص للمشاريع المتوقعة بمبلغ ١٢٠,٦ مليون درهم).

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن التمويل المقدم من قبل المجموعة مغطى تماماً كبنود موجودة 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 مئمن مستقل وكذلك بإجراء تقييم داخلي. وفي حال العقارات الأقدم، تستند القيمة المقدرة على تقرير التقييم الصادر عن المئمنين 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 بأنها تمثل مخاطر عملات أجنبية جوهرية.

٢٠١٧			٢٠١٨		
التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الأرباح	% التغير في سعر العملة بالدرهم	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الأرباح	% التغير في سعر العملة بالدرهم
٩,٠٧٧+	٥٨٤+	%٥+	٩,٦٤٩+	٦١٣+	%٥+
العملة الجنيه المصري					

مخاطر أسعار الريح

تنشأ مخاطر أسعار الريح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الريح 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 الريح للمجموعة هي بحددها الأدنى على المدى القصير. إن أسعار الريح للموجودات التمويلية هي مركب من سعر أيبور والسعر الداخلي الذي من المتوقع أن يقلب بشكل مستمر استناداً على حركة سعر أيبور. تقوم المجموعة بمراجعة أسعار الريح 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.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر أسعار الريح (تتمة)

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

إن حساسية بيان الدخل تمثل تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الريح على صافي الأرباح المقبوضة لسنة واحدة استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تحقق أرباح المحتفظ بها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٦٢٤+	١٤,١٠٦+	تأثير أ + ٥٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور
٣١,٢٤٨ +	٢٨,٢١٣ +	تأثير أ + ١٠٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور

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 جوهريّة.

مخاطر التسديد المبكر

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

لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر تسديد مبكر بصورة جوهريّة حيث أن المبلغ المحصل في حالة التسديد مبكراً 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 كريح 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 المخصوصة. إن الدفعات التي تخضع للإشعار تعامل كأن الإشعار واجب تقديمه في الحال.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإجمالي ألف درهم	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	المجموع حتى سنة واحدة ألف درهم	حتى سنة واحدة		أقل من ٣ أشهر ألف درهم	معدل الربح المتوقع %	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى تمويلات إسلامية لأجل ٢% - ٤% ٥,٦% - ٢١%
					٦ أشهر إلى سنة واحدة ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم			
٥,١٢٤,١٥٤	-	١,٦٦٦,٢٦٣	٢,٥٥١,٩٠٨	٩٠٥,٩٨٣	٤٦٢,١٤٨	٢٣٣,٢٦٨	٢١٠,٥٦٧		
١٢٨,٠٠٧	-	٢٥,٦٢١	٨٢,١٤٦	٢٠,٢٤٠	٨,٧٨٢	٧,٣٥٤	٤,١٠٤		
٥,٢٥٢,١٦١	-	١,٦٩١,٨٨٤	٢,٦٣٤,٠٥٤	٩٢٦,٢٢٣	٤٧٠,٩٣٠	٢٤٠,٦٢٢	٢١٤,٦٧١		
٣٧٨,٩٣٥	-	-	٩٥,٠١٧	٢٨٣,٩١٨	٢,٢٦٢	٣٨٠	٢٨١,٢٧٦		

بنود خارج الميزانية العمومية التزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الإجمالي ألف درهم	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	المجموع حتى سنة واحدة ألف درهم	حتى سنة واحدة		أقل من ٣ أشهر ألف درهم	معدل الربح المتوقع %	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى تمويلات إسلامية لأجل ٢% - ٤% ٥,٦% - ٢١%
					٦ أشهر إلى سنة واحدة ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم			
٥,٧٩٤,٣٦١	-	١,٥٦٨,١٧١	٣,٤٥٠,٥٤١	٧٧٥,٦٤٩	٤٦٥,٦٩٣	٢٣٥,١١٠	٧٤,٨٤٦		
٧٦,٩٩٤	-	-	٦٨,٤٠٥	٨,٥٨٩	٤,٢٢٩	٢,١٥٨	٢,٢٠٢		
٥,٨٧١,٣٥٥	-	١,٥٦٨,١٧١	٣,٥١٨,٩٤٦	٧٨٤,٢٣٨	٤٦٩,٩٢٢	٢٣٧,٢٦٨	٧٧,٠٤٨		
٤١٠,٦٩٨	-	-	٢٣,٢٥٠	٣٨٧,٤٤٨	٢,٠٩٧	٣,٤٣٢	٣٨١,٩١٩		

بنود خارج الميزانية العمومية التزامات

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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 تشمل على تأثير تعديل القيمة العادلة لكل بيان مركز مالي وتستنثى الأرباح التي لم تستحق بعد في نهاية السنة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإجمالي ألف درهم	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	المجموع حتى سنة واحدة ألف درهم	حتى سنة واحدة		أقل من ٣ أشهر ألف درهم	
					٦ أشهر إلى سنة واحدة ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم		
٢٥٥,٩٨٧	٣٥,٠٠٠	-	١٣٣,٩٠١	٨٧,٠٨٦	-	-	٨٧,٠٨٦	الموجودات
٢,٧٠٣,٨٥٠	-	١,٥٤٩,٨٣٢	٥٢١,٧٦٦	٦٣٢,٢٥٢	٢٠٥,٩١٧	٨٧,٩٩٢	٣٣٨,٣٤٣	نقد وودائع لدى البنوك
٧,٧١٤	٧,٧١٤	-	-	-	-	-	-	موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية
٣٢٢,٨١٨	-	٢٩٢,٧٨١	٣٠,٠٣٧	-	-	-	-	الأوراق المالية الاستثمارية
١,٩٨٩,٠٧١	-	٦٩٢,٩٥٢	١,٠٤٥,٣٣٩	٢٥٠,٧٨٠	٢٥٠,٧٨٠	-	-	دفعات مقدماً عن عقارات استثمارية
٢٣٠,٨٤٥	-	-	٢٣٠,٨٤٥	-	-	-	-	عقارات استثمارية
٢٨٩,٠٠٥	-	٢٠٢,٣٠٣	-	٨٦,٧٠٢	-	٨٦,٧٠٢	-	عقارات قيد التطوير
٦٧,٣١٧	-	-	٨,٣٤٦	٥٨,٩٧١	١,٦٨٨	١٧,٤٦٢	٣٩,٨٢١	استثمارات في شركة شقيقة
١٧,٢١٤	١٧,٢١٤	-	-	-	-	-	-	موجودات أخرى
٥,٨٨٣,٨٢١	٥٩,٩٢٨	٢,٧٣٧,٨٦٨	١,٩٧٠,٢٣٤	١,١١٥,٧٩١	٤٥٨,٣٨٥	١٩٢,١٥٦	٤٦٥,٢٥٠	موجودات ثابتة
								إجمالي الموجودات
٤,٢١٨,٠٢٥	-	١,٨١٤,٣٢٥	١,٨٨٤,٨٥١	٥١٨,٨٤٩	٣٦١,٥٥٢	١٥٧,٢٩٧	-	المطلوبات
١١١,٦٨٥	-	٦٤,١٨٠	٣٣,٨٥٠	١٣,٦٥٥	٥,٦٥٤	٥,٦٥٤	٢,٣٤٧	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
٤,٣٩٨	٤,٣٩٨	-	-	-	-	-	-	تمويل إسلامي لأجل
٢٨٤,٥١٦	-	١٤٦,٧٨١	٣٠,٩٤٦	١٠٦,٧٨٩	٣,٠٤٤	٢,٢٧٨	١٠١,٤٦٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤,٦١٨,٦٢٤	٤,٣٩٨	٢,٠٢٥,٢٨٦	١,٩٤٩,٦٤٧	٦٣٩,٢٩٣	٣٧٠,٢٥٠	١٦٥,٢٢٩	١٠٣,٨١٤	مطلوبات أخرى
								إجمالي المطلوبات
٣٧٨,٩٣٥	-	-	٩٥,٠١٧	٢٨٣,٩١٨	٢,٢٦٢	٣٨٠	٢٨١,٢٧٦	التزامات
٨٨٦,٢٦٢	٥٥,٥٣٠	٧١٢,٥٨٢	(٧٤,٤٣٠)	١٩٢,٥٨٠	٨٥,٨٧٣	٢٦,٥٤٧	٨٠,١٦٠	صافي نقص السيولة
٨٨٦,٢٦٢	٨٨٦,٢٦٢	٨٣٠,٧٣٢	١١٨,١٥٠	١٩٢,٥٨٠	١٩٢,٥٨٠	١٠٦,٧٠٧	٨٠,١٦٠	صافي نقص السيولة المتراكمة

أملك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

جدول مخاطر السيولة أعلاه

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الإجمالي ألف درهم	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	المجموع حتى سنة واحدة ألف درهم	حتى سنة واحدة		
					٦ أشهر إلى سنة واحدة ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	أقل من ٣ أشهر ألف درهم
٦٧٣,٠١٥	٣٥,٠٠٠	-	٢٠٥,٤٥٣	٤٣٢,٥٦٢	-	٢,١٥٩	٤٣٠,٤٠٣
٣,٠٨٤,٩٨٣	-	١,٦١٦,١٣٥	٦٦٢,٧٨٢	٨٠٦,٠٦٦	٨٥,٣١٨	٥٧,٣٣٥	٦٦٣,٤١٣
١٢,٣٨٧	١٢,٣٨٧	-	-	-	-	-	-
٣٢٢,٨١٨	-	٢٩٢,٧٨١	٣٠,٠٣٧	-	-	-	-
١,٨٢١,٠٦٤	-	٦٩٩,٣٧٣	١,١٢١,٦٩١	-	-	-	-
٢١٢,٨٤٩	-	-	٢١٢,٨٤٩	-	-	-	-
٣٠٢,٥٦٧	٣٠٢,٥٦٧	-	-	-	-	-	-
١٣٢,٤٨٩	-	-	٨٣٨	١٣١,٦٥١	٦,٥٩٤	٢,٨٦٤	١٢٢,١٩٣
١٧,٠٧٢	١٧,٠٧٢	-	-	-	-	-	-
<u>٦,٥٧٩,٢٤٤</u>	<u>٣٦٧,٠٢٦</u>	<u>٢,٦٠٨,٢٨٩</u>	<u>٢,٢٣٣,٦٥٠</u>	<u>١,٣٧٠,٢٧٩</u>	<u>٩١,٩١٢</u>	<u>٦٢,٣٥٨</u>	<u>١,٢١٦,٠٠٩</u>
الموجودات							
نقد وودائع لدى البنوك							
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية							
الأوراق المالية الاستثمارية							
دفعات مقدما عن عقارات استثمارية							
عقارات استثمارية							
عقارات قيد التطوير							
استثمارات في شركة شقيقة							
موجودات أخرى							
موجودات ثابتة							
إجمالي الموجودات							
المطلوبات							
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى							
تمويل إسلامي لأجل							
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين							
مطلوبات أخرى							
<u>٤,٧٩٢,٠٣٧</u>	-	١,٩٥٤,٤٢٩	٢,١٥٣,٥٤٧	٦٨٤,٠٦١	٤١٠,٤٣٧	٢٠٥,٢١٨	٦٨,٤٠٦
٦٦,١٣٦	-	٣٨,٥٥٩	٢٢,٩٤٨	٤,٦٢٩	٢,٣١٤	١,١٥٧	١,١٥٨
٦,٥٥١	٦,٥٥١	-	-	-	-	-	-
١٤٣,٦١٢	-	-	١٠,٨٨٧	١٣٢,٧٢٥	٧,٦٠٩	٣,٣٨٣	١٢١,٧٣٣
<u>٥,٠٠٨,٣٣٦</u>	<u>٦,٥٥١</u>	<u>١,٩٩٢,٩٨٨</u>	<u>٢,١٨٧,٣٨٢</u>	<u>٨٢١,٤١٥</u>	<u>٤٢٠,٣٦٠</u>	<u>٢٠٩,٧٥٨</u>	<u>١٩١,٢٩٧</u>
إجمالي المطلوبات							
<u>٤١٠,٦٩٨</u>	-	-	٢٣,٢٥٠	٣٨٧,٤٤٨	٢,٠٩٧	٣,٤٣٢	٣٨١,٩١٩
التزامات							
<u>١,١٦٠,٢١٠</u>	<u>٣٦٠,٤٧٥</u>	<u>٦١٥,٣٠١</u>	<u>٢٣,٠١٨</u>	<u>١٦١,٤١٦</u>	<u>(٣٣٠,٥٤٥)</u>	<u>(١٥٠,٨٣٢)</u>	<u>٦٤٢,٧٩٣</u>
صافي نقص السيولة							
<u>١,١٦٠,٢١٠</u>	<u>١,١٦٠,٢١٠</u>	<u>٧٩٩,٧٣٥</u>	<u>١٨٤,٤٣٤</u>	<u>١٦١,٤١٦</u>	<u>١٦١,٤١٦</u>	<u>٤٩١,٩٦١</u>	<u>٦٤٢,٧٩٣</u>
صافي نقص السيولة المتراكمة							

٣١ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

عقب إعادة الهيكلة المالية، قامت المجموعة بتخفيض جوهرى لمخاطر السيولة لديها. ستكون المجموعة قادرة على الاستمرار في الوفاء بالتزاماتها في المستقبل القريب دون أي عدم تطابق جوهرى 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 تحفظ 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 الجوهرى 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 و احتياطي تحويل العملات الأجنبية وأداة المضاربة و احتياطي أداة المضاربة والخسائر المتراكمة وتم قياسها بمبلغ ١,١٥٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - ١,٤٤٣ 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 مركز النور للأطفال ذوي الاحتياجات الخاصة ومركز راشد للمعاقين نحو الأنشطة الإنسانية خلال السنة.