

أملك للتمويل (ش.م.ع)
والشركات التابعة لها
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

<u>صفحات</u>	المحتويات
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٩ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٠	بيان الدخل الموحد
١١	بيان الدخل الشامل الموحد
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٥-١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
-١٦ ٧٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



أملك للتمويل ش.م.ع.

الرقم المجاني: ٨٠٠ ٢١٥٢٥

هاتف: +٩٧١ ٤ ٤٢٧ ٤٥٠٠

فاكس: +٩٧١ ٤ ٤٢٧ ٤٥٠٢

ص.ب ٢٤٤١ دبي - إ.ع.م.

www.amlakfinance.com

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم والبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

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 تحرّم الربا، وضمن نصوص عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

النتائج

إن نتائج المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مدرجة في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

على حد علمنا إن المعلومات المالية المدرجة في التقرير تعرض وبشكل عادل من جميع النواحي الوضع المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للشركة للفترة المالية المعروضة في التقرير الدوري.

وقعت بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة



11 مارس 2020

دبي، الإمارات العربية المتحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

المسادة المساهمين

شركة أملاك للتمويل ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة أملاك للتمويل ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (ويشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وبيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق التوثيقية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أظهر تقريره المؤرخ في ١٢ مارس ٢٠١٩ رأياً غير معدل حول هذه البيانات.

الشكوك الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية

نلفت الإنتباه إلى الإيضاح رقم ١-٢ حول البيانات المالية الموحدة، والذي يشير إلى أنه نتيجة عدم اليقين في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، أصدرت المجموعة إخطاراً إلى جميع مموليها التجاريين لتأجيل الأقساط الشهرية الرئيسية من يناير ٢٠١٩ والبدء في مفاوضات لإعادة هيكلة اتفاقية الشروط الموقعة في سنة ٢٠١٤ والمعدلة في سنة ٢٠١٦. ووفقاً لاتفاقية الشروط العامة هذه، حالة التعثر، قد تستوجب وفقاً لتقدير الأغلبية العظمى من ممولي الشريحة ب الذين يقدمون إشعاراً إلى المجموعة، سداد كامل بند المطلوبات القائمة والمستحقة الدفع على الفور. كما هو مبين في الإيضاح ١-٢، تشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب الأمور الأخرى المبينة في الإيضاح ١-٢، إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المبني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل. وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى مساهمي شركة أملاك للتمويل ش.م.ع (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
<p>لقد حصلنا على فهم تفصيلي حول إجراءات عملية أعمال الموجودات الاستثمارية والتمويلية للمجموعة والسياسات المحاسبية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية بما في ذلك التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام المستخدمة. لقد قمنا بالإستعانة بالخبراء لدينا لمساعدتنا في تدقيق نماذج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.</p> <p>قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل عناصر التحكم ذات الصلة والتي تضمنت اختبار:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● الرقابة القائمة على النظام الآلي وغير الآلي حول الاعتراف في الوقت المناسب لانخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية والسلفيات؛ ● الرقابة على نماذج احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة ● الرقابة على تقديرات تقييم الضمان. و ● الضوابط على الحوكمة وعملية الإعتماد المتعلقة بمخصصات انخفاض القيمة ونماذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة بما في ذلك إعادة التقييم المستمر من قبل الإدارة. <p>قمنا بالإطلاع وتقييم صحة النظرية المتعلقة بنماذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة من خلال الإستعانة بالخبراء الداخليين لدينا لضمان امتثالها لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. قمنا باختبار الدقة الحسابية لنموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة من خلال إجراء عمليات إعادة الإحتساب. لقد تحققنا من اتساق مختلف المدخلات والافتراضات التي نستخدمها للمجموعة لتحديد انخفاض القيمة.</p>	<p>الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغ إجمالي الموجودات الاستثمارية والتمويلية للمجموعة ٢,٧ مليار درهم، وبلغت مخصصات انخفاض القيمة ذات الصلة ٤٩١ مليون درهم، بما في ذلك ١٧١ مليون درهم مقابل تعرض المرحلة الأولى والثانية و ٣٢٠ مليون درهم مقابل التعرضات المصنفة ضمن المرحلة ٣.</p> <p>يعتبر تدقيق انخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية أمر تدقيق رئيسي للتركيز نظراً لحجمه (يمثل ٤٦٪ من إجمالي الموجودات) ويعود ذلك إلى التقديرات والأحكام الهامة المستخدمة في تصنيف الموجودات الاستثمارية والتمويلية في مراحل مختلفة، وتحديد متطلبات المخصصات ذات الصلة، والأحكام والافتراضات والتقديرات المعقدة المستخدمة في نماذج خسائر الائتمان المتوقعة. راجع إيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة للسياسة المحاسبية، إيضاح ٢-٥ للإطلاع على الأحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة والإيضاح ٣١ للإفصاح عن مخاطر الائتمان.</p> <p>تعترف المجموعة بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يساوي الخسائر الإئتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً (المرحلة ١) أو الخسائر الإئتمانية المتوقعة الكاملة على مدى الحياة (المرحلة ٢). يتطلب مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على مدى الحياة الكامل لأداة مالية إذا كانت مخاطر الائتمان على تلك الأداة المالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي.</p> <p>تعتبر خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية لخسائر الائتمان حيث يتم قياسها بالقيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية نتيجة دخول المجموعة العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها من وزن عدة سيناريوهات مستقبلية، مخصومة بمعدل الربح الفعلي للأصل. تقوم المجموعة باستخدام نماذج إحصائية لإحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة والمتغيرات الأساسية المستخدمة في هذه الحسابات هي احتمالية التعثر، الخسارة الناتجة عن التعثر؛ والتعرض عند التعثر، والتي تم تعريفها في إيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى مساهمي شركة أملاك للتمويل ش.م.ع (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية (تتمة)	
<p>بالنسبة للمخصصات مقابل التعرضات المصنفة كالمرحلة ١ والمرحلة ٢ ، حصلنا على فهم لمنهجية المجموعة ، وقمنا بتقييم الافتراضات الأساسية وكفاية البيانات المستخدمة من قبل الإدارة. قمنا بتقييم تحديد المجموعة للزيادة الهامة في مخاطر الائتمان والأساس الناتج لتصنيف التعرضات في مراحل مختلفة. بالنسبة لعينات التعرض، قمنا بتقييم مدى ملاءمة تحديد مراحل المجموعة.</p> <p>وبالنسبة للافتراضات المستقبلية التي تستخدمها إدارة المجموعة في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة ، قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وقمنا بالتحقق من الافتراضات باستخدام المعلومات المتاحة للجمهور.</p> <p>قمنا باختيار عينة من الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية وقمنا بفحص دقة التعرض عند التعثر ، احتمالية التعثر والخسارة الناتجة عن التعثر المستخدمة من قبل الإدارة في احتسابات الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>بالنسبة للتعرضات التي تم تحديد أنها تنخفض بشكل فردي، قمنا باختيار عينات من من الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية وقمنا بفحص وتقييم تقديرات الإدارة للتدفقات النقدية المستقبلية، وقمنا بإعادة إجراء حسابات المخصصات الناتجة. علاوة على ذلك، قمنا بمراجعة التقديرات والافتراضات التي استخدمتها الإدارة حول احتساب الخسائر الناتجة عن التعثر للتعرضات منخفضة القيمة بشكل فردي من خلال اختبار قابلية التنفيذ وكفاية تقييم الضمانات الأساسية والاسترداد المقدرة للتعثر.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● بالإضافة إلى أعلاه، بالنسبة لعملاء اجارة الأجلة: قمنا بمراجعة تقارير إنجاز المشاريع لمحفظه المشاريع قيد الانشاء المقدمة من قبل فريق عمل العقارات التابع للإدارة وقمنا بالتحقق من موقف الإدارة من حالة كل مشروع على أساس العينات مقابل آخر تقرير صادر من دائرة الأراضي في دبي. ● قمنا بمراجعة 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: <ul style="list-style-type: none"> - نسبة العمل المنجز؛ - تاريخ المطور؛ و - أسهم المشروع السلبية. <p>قمنا بتقييم الإفصاح في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا المجال مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>يتم تصنيف قياس مبالغ الخسائر الائتمانية المتوقعة للتعرضات المصنفة كالمرحلة ١ والمرحلة ٢ من خلال النماذج ذات التدخل غير الآلي المحدود. ومع ذلك، من المهم أن تكون نماذج (احتمالية التعثر، الخسارة الناتجة عن التعثر والتعرض عند التعثر وتعديلات الاقتصاد الكلي) سارية المفعول طوال فترة التقرير. يتم تصنيف التعرضات كمنخفضة القيمة عند وجود شك في قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات الدفع للمجموعة وفقاً للشروط التعاقدية الأصلية.</p> <p>يتم قياس انخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية على أساس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية، بما في ذلك سعر السوق الذي يمكن ملاحظته أو القيمة العادلة للضمانات. يتم احتساب الخسارة على أساس العجز في القيمة المدرجة للموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية مقارنة بصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل الربح الفعلي الأصلي. وتشمل العوامل التي يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد خسائر انخفاض القيمة في الحسابات المقدرة بشكل فردي إجمالي القروض للعمل، تصنيف المخاطر، قيمة الضمانات واحتمال نجاح التملك، والتكاليف المترتبة على استرداد الديون.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى مساهمي شركة أملاك للتمويل ش.م.ع (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
<p>لقد حصلنا على فهم للعقارات الاستثمارية للمجموعة والضوابط ذات الصلة على المدخلات والافتراضات التي تستخدمها المجموعة في تقييم العقارات الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك، تضمنت أعمالنا المنجزة للإجراءات التالية، من بين أمور أخرى بشأن تقييمات المجموعة:</p> <p>قمنا باختبار تقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط الرئيسية للعمليات حول تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية؛</p> <p>قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم والإطلاع على شروط التعاقد مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق؛</p> <p>وافقنا على التقييم الكلي في تقرير المقيم للمبلغ المذكور في بيان المركز المالي الموحد؛</p> <p>قمنا باختبار عينة، من دقة البيانات المقدمة إلى المقيم من قبل المجموعة؛</p> <p>قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وداخلياً من قبل الإدارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد توافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣.</p> <p>عندما حددنا التقديرات والافتراضات المعتمدة خارج النطاقات المقبولة، ناقشناها مع المقيم وإدارة المجموعة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها.</p> <p>قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية للتقييمات على أساس العينة.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تمثل العقارات الاستثمارية ٤٤٪ (٢٠١٨: ٣٤٪) من إجمالي موجودات المجموعة. يتم إدراج العقارات الاستثمارية بمبلغ ٢,٤٠٠ مليون درهم (٢٠١٨: ١,٩٨٩ مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة بموجب نموذج القيمة العادلة، مع عرض التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.</p> <p>تقوم الإدارة بتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس ربع سنوي وأستخدمت مقيم خارجي من طرف ثالث وفقاً لتقييم RICS - وفقاً للمعايير المهنية ومتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة، وأخذت في الاعتبار، حيثما كان ذلك متاحاً، التدفقات النقدية المخصومة والأدلة على معاملات السوق للعقارات والمواقع المماثلة لتلك الخاصة بعقارات المجموعة. تشمل محفظة المجموعة على عقارات التجزئة والمكاتب والعقارات السكنية. يستند تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة إلى حد كبير على التقديرات والافتراضات، مثل قيم المبيعات القابلة للتحقيق، قيمة الإيجار، معدل الإنشغال، معدل الخصم، حالة الصيانة، الاستقرار المالي للمستأجرين، ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية. نظراً لحجم وتعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد قمنا بتقييم ذلك كأمر تدقيق رئيسي.</p> <p>لمزيد من التفاصيل، راجع الإفصاحات التالية حول البيانات المالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • إيضاح ٣ - السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية؛ • إيضاح ٣ - الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد في تقييم الإستثمارات العقارية؛ و • إيضاح ١٢ - العقارات الاستثمارية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى مساهمي شركة أملاك للتمويل ش.م.ع (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
<p>قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتأكيد الأرصدة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 ٢٠١٩ وقمنا بتقييمها مقابل متطلبات 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؛ • قمنا بتقييم توقعات الإدارة للتدفقات النقدية المستقبلية، والعملية التي تم بموجبها إعداد تلك التوقعات ومراجعة الافتراضات المستخدمة. قمنا أيضاً بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط بالتدفقات النقدية المتوقعة؛ و • اطلعنا على محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وقمنا بمناقشة المسؤولين عن الحوكمة بشأن المستجدات في اتفاقية الشروط العامة وأي تأثير على المجموعة؛ و • قمنا بمراجعة الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. 	<p>الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، بلغت الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى ٤ مليار درهم ، وهو ما يمثل حوالي ٩٠٪ (٢٠١٨: ٨٨٪) من القيمة المدرجة لإجمالي مطلوبات المجموعة.</p> <p>تخضع الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى للامتثال لبعض مؤشرات الأداء الرئيسية والتعهدات وفقاً لاتفاقية الشروط العامة والتي تتطلب من المجموعة تحقيق تدفقات نقدية من العمليات للوفاء بالالتزام الثابت للمودعين وتحقيق أرباح لهم.</p> <p>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.</p> <p>اعتبرنا هذا الأمر مسألة تدقيق رئيسية نتج عنها عدم اليقين الجوهري المرتبط باستمرارية المجموعة.</p> <p>لمزيد من التفاصيل، راجع الإيضاحات التالية حول البيانات المالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • إيضاح ١٧ - الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى ؛ • إيضاح ١-٢ - تقييم افتراض الاستمرارية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى مساهمي شركة أملاك للتمويل ش.م.ع (تنمة)

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة والإدارة هم المسؤولون عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا انضج بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نفضح عنه في هذا الشأن.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في التقرير السنوي عند قيامنا بالاطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينا من إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

يعتبر مجلس الإدارة ولجنة التدقيق مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والابضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى مساهمي شركة أملاك للتمويل ش.م.ع (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، بتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهرية في نظام الرقابة الداخلي يبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم بإطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع لجنة التدقيق للمجموعة، نقوم بتحديد الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ألا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترنّب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى مساهمي شركة أملاك للتمويل ش.م.ع (تتمة)

اقصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيد بما يلي:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- يظهر الإيضاح رقم ١٠ حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة، الإستثمارات في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- يظهر الإيضاح رقم ٢٩ حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات ومبادئ إدارة تضارب المصالح؛
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تجاوزت الخسائر المتراكمة ٥٠% من رأس المال. تشترط المادة ٣٠١ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥، في ظل هذه الظروف، يجب على مجلس الإدارة دعوة إدارة المجموعة للجمعية العمومية لاتخاذ قرار خاص لحل المجموعة أو الاستمرار في نشاط المجموعة. سيتم عقد هذا الاجتماع في أبريل ٢٠٢٠؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، باستثناء البند المشار إليه أعلاه، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد ارتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛ و
- يبين الإيضاح رقم ٣٤ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

علاوة على ذلك، وفقاً لمتطلبات المادة (١١٤) من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (١٤) لعام ١٩٨٠، في نفيديكم بأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



أكبر أحمد

رقم القيد: ١١٤١

١١ مارس ٢٠٢٠

دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١٦٦,٧٨٣	١٦٦,٩٠٤	٤	دخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
٦,٨٥٨	٤,٦٥٤		دخل الرسوم
٧,٥٠٨	٥,٥٧٠		دخل من الودائع
(٣٤,٧٨٥)	(١٨,٢٤١)	١٢	خسارة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٦٤,٤٤٧	٥٧,٤٩٨	١٢	دخل إيجار
-	(١٧,٨٩٤)		خسارة من بيع عقارات استثمارية
٦٠,٧٤٧	-	١٣	بيع عقارات قيد التطوير
١٤,٤١٥	٤٤,٨٨٥		دخل آخر
<u>٢٨٥,٩٧٣</u>	<u>٢٤٣,٣٧٦</u>		
(٤٠,١٨٧)	(١٠٢,٥٠٦)	٦-٢	انخفاض القيمة على: الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
(١٨,٩٥٨)	(٨,٢٧٤)	١-١٥	موجودات أخرى
(١٤٦,٧٨١)	(١٤٦,٠٠٠)	١١	دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية
(١١٠,٠٨٢)	(٩٦,٣٦٢)	١٧	إطفاء أرباح القيمة العادلة الأولية من الودائع الاستثمارية
(١٤٦,٢٠٨)	(١١٧,٤٤٥)	٥	مصاريف تشغيلية
(٥,٣٠٤)	-	١٣	تكلفة بيع عقارات قيد التطوير
٢١,٢٧٥	١٦,٩٥٨	١٤	حصة من نتائج شركة شقيقة
(١٦٠,٢٧٢)	(٢١٠,٢٥٣)		الخسارة قبل التوزيعات على الممولين / المستثمرين
(١١٢,١٥٢)	(١٠٩,٥٢٩)	٦	توزيعات على الممولين / المستثمرين
<u>(٢٧٢,٤٢٤)</u>	<u>(٣١٩,٧٨٢)</u>		الخسارة للسنة
(٢٦٦,٢٥٧)	(٣٢١,٤٨١)		العائدة إلى: مساهمي الشركة الأم
(٦,١٦٧)	١,٦٩٩	٢٧	حصص غير مسيطرة
<u>(٢٧٢,٤٢٤)</u>	<u>(٣١٩,٧٨٢)</u>		
(٠,١٨)	(٠,٢٢)	٧	الخسارة للسهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
(٠,١٨)	(٠,٢٢)	٧	الخسارة الأساسية للسهم (درهم)
			الخسارة المخففة للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
(٢٧٢,٤٢٤)	(٣١٩,٧٨٢)	الخسارة للسنة
		الدخل الشامل الآخر
(٦٧٦)	٢٣,١٧٢	بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة: فروقات أسعار صرف من تحويل عملات العمليات الأجنبية
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(٧٤٥)	-	الخسائر من إعادة قياس واستبعاد أوراق مالية استثمارية
(٢٠٤)	-	التغير في القيمة العادلة للأوراق المالية الاستثمارية لشركة شقيقة
(١,٦٢٥)	٢٣,١٧٢	الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة
(٢٧٤,٠٤٩)	(٢٩٦,٦١٠)	إجمالي الخسارة الشامل للسنة
		العائد إلى:
(٢٦٧,٨٨٢)	(٢٩٨,٣٠٩)	مساهمي الشركة الأم
(٦,١٦٧)	١,٦٩٩	الحصص غير المسيطرة
(٢٧٤,٠٤٩)	(٢٩٦,٦١٠)	

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(معاد عرضه)	(معاد عرضه)	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	إيضاحات
١ يناير	٣١ ديسمبر	٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦٧٣,٠١٥	٢٥٥,٩٨٧	١٨٣,١١٥	١٨٣,١١٥	١٨٣,١١٥	٨ نقد وأرصدة لدى البنوك
٣,٠٨٩,٢٩٩	٢,٧٠٣,٨٥٠	٢,٤٣٤,٨٥٨	٢,٤٣٤,٨٥٨	٢,٤٣٤,٨٥٨	٩ الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
١٢,٣٨٧	٧,٧١٤	٧,٧٦٩	٧,٧٦٩	٧,٧٦٩	١٠ أوراق مالية استثمارية
٣٢٢,٨١٨	١٧٦,٠٣٧	-	-	-	١١ دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية
١,٨٢١,٠٦٤	١,٩٨٩,٠٧١	٢,٣١٩,٧٩٤	٢,٣١٩,٧٩٤	٢,٣١٩,٧٩٤	١٢ العقارات الاستثمارية
٢١٢,٨٤٩	٢٣٠,٨٤٥	-	-	-	١٣ عقارات قيد التطوير
٢٩٢,٨٤٢	٢٨٩,٠٠٥	٢٨٨,٩٤٦	٢٨٨,٩٤٦	٢٨٨,٩٤٦	١٤ استثمار في شركة شقيقة
١٣٢,٤٨٩	٦٧,٣١٧	٦١,٩٦٢	٦١,٩٦٢	٦١,٩٦٢	١٥ موجودات أخرى
١٧,٠٧٢	١٧,٢١٤	١٠,٨٤٨	١٠,٨٤٨	١٠,٨٤٨	١٦ أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية
<u>٦,٥٧٣,٨٣٥</u>	<u>٥,٧٣٧,٠٤٠</u>	<u>٥,٣٠٧,٢٩٢</u>	<u>٥,٣٠٧,٢٩٢</u>	<u>٥,٣٠٧,٢٩٢</u>	إجمالي الموجودات
					المطلوبات وحقوق الملكية
					المطلوبات
٤,٧٩٢,٠٣٧	٤,٢١٨,٠٢٥	٤,٠٥٦,١١٥	٤,٠٥٦,١١٥	٤,٠٥٦,١١٥	١٧ ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
٦٦,١٣٦	١١١,٦٨٥	١١٥,٠٦٢	١١٥,٠٦٢	١١٥,٠٦٢	١٨ تمويل إسلامي لأجل
٦,٥٥١	٤,٣٩٨	٤,١٠٨	٤,١٠٨	٤,١٠٨	١٩ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٩٧,٩٢٦	٢٩٢,٠٤٩	٣٢٣,٢٩٠	٣٢٣,٢٩٠	٣٢٣,٢٩٠	٢٠ مطلوبات أخرى
<u>٥,١٦٢,٦٥٠</u>	<u>٤,٦٢٦,١٥٧</u>	<u>٤,٤٩٨,٥٧٥</u>	<u>٤,٤٩٨,٥٧٥</u>	<u>٤,٤٩٨,٥٧٥</u>	إجمالي المطلوبات
					حقوق الملكية
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٢١ رأس المال
(٩٣,٠٤٨)	(٩٣,٠٤٨)	(٨٨,٨٤٨)	(٨٨,٨٤٨)	(٨٨,٨٤٨)	٢٢ أسهم الخزينة
١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٢٣ الاحتياطي القانوني
١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٢٤ الاحتياطي العام
٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥	٢٥ الاحتياطي الخاص
٢١٥,٤٧٢	٢١٥,٤٧٢	٢١٥,٤٧٢	٢١٥,٤٧٢	٢١٥,٤٧٢	٢٦ أداة المضاربة
٨١٠,٠٨٨	٨١٠,٠٨٨	٨١٠,٠٨٨	٨١٠,٠٨٨	٨١٠,٠٨٨	٢٦ احتياطي أداة المضاربة
٤,٣١٦	٤,٣١٦	٤,٣١٦	٤,٣١٦	٤,٣١٦	٦-٢ احتياطي الانخفاض في القيمة العام
٦٩٨	١,٤٥٩	١,٤٥٩	١,٤٥٩	١,٤٥٩	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(٣٢٣,٥٩٥)	(٣٢٤,٢٧١)	(٣٠١,٠٩٩)	(٣٠١,٠٩٩)	(٣٠١,٠٩٩)	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(١,١٧٥,٢٣٢)	(١,٤٥٤,٠٣٣)	(١,٧٧٨,٩٧٥)	(١,٧٧٨,٩٧٥)	(١,٧٧٨,٩٧٥)	خسائر مترجمة
١,٢٨٣,٢٦٤	١,٠٠٤,٥٤٨	٧٠٦,٩٧٨	٧٠٦,٩٧٨	٧٠٦,٩٧٨	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
<u>١٢٧,٩٢١</u>	<u>١٠٦,٣٣٥</u>	<u>١٠١,٧٣٩</u>	<u>١٠١,٧٣٩</u>	<u>١٠١,٧٣٩</u>	٢٧ الحصة غير المسيطرة
١,٤١١,١٨٥	١,١١٠,٨٨٣	٨٠٨,٧١٧	٨٠٨,٧١٧	٨٠٨,٧١٧	إجمالي حقوق الملكية
<u>٦,٥٧٣,٨٣٥</u>	<u>٥,٧٣٧,٠٤٠</u>	<u>٥,٣٠٧,٢٩٢</u>	<u>٥,٣٠٧,٢٩٢</u>	<u>٥,٣٠٧,٢٩٢</u>	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠ ووقعت نيابة عنهم من قبل:


العضو المنتدب والرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(٢٧٢,٤٢٤)	(٣١٩,٧٨٢)		الأنشطة التشغيلية
			الخسارة للسنة
			تعديلات لـ:
٥,٧٤٨	٦,٦٠٢	١٦	الاستهلاك
(٢١,٢٧٥)	(١٦,٩٥٨)	١٤	الحصة من نتائج شركة شقيقة الانخفاض في قيمة:
٤٠,١٨٧	١٠٢,٥٠٦	٦-٢	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
١٨,٩٥٨	٨,٢٧٤	٤-١٥	الموجودات الأخرى
١٤٦,٧٨١	١٤٦,٠٠٠	١١	دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية
٣٤,٧٨٥	١٨,٢٤١	١٢	خسارة القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
١١٠,٠٨٢	٩٦,٣٦٢	١٧	إطفاء تسوية القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية
١١٢,١٥٢	١٠٩,٥٢٩	٦	توزيعات على الممولين / المستثمرين
(٧,٥٠٨)	(٥,٥٧٠)		دخل من الودائع
(١,٨٨٧)	١٧,٨٩٤		الخسارة / (الربح) المحقق من بيع العقارات الاستثمارية
-	(٢١,٢٧٤)		الربح من تسديد دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية
٧٦٦	١,١٦٣	١٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٦٦,٣٦٥	١٤٢,٩٨٧		الربح التشغيلي قبل التعيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٨٩,٦٠٩)	١٤١,٤٨٦		موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية
٤٢,٦٦٣	٢,٩١٩		موجودات أخرى
(٥,٨٧٦)	٢٠,٠٤٨		مطلوبات أخرى
١٣,٥٤٣	٣٠٧,٤٤٠		النقد الناتج من العمليات
(٢,٩١٩)	(١,٤٥٣)	١٩	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
١٠,٦٢٤	٣٠٥,٩٨٧		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
١٦,٥٤١	١٦,٥٥٧	١٤	توزيعات أرباح من شركة شقيقة
٣,٩٢٦	-		عائدات من بيع استثمار في أوراق مالية
٤,٩٨٨	٧٥,٦٣٤		بيع عقارات استثمارية
٧١,٥٥٢	٤٣,٨٩٧	٨	الحركة في تدفقات النقد المقيد
(٧٠,٣٣٢)	(١٩٢,٢٧١)	١١	الإضافات في العقارات الاستثمارية
-	١٢,٧٥٢		تسديد دفعات مقدمة للعقارات
(١٧,٩٩٦)	-		إضافات لعقارات قيد التطوير
٢,٢٨٠,٠٠٠	٢,٥٤٠,٠٠٠		عائدات من ودائع وكالة
(١,٨٨٠,٠٠٠)	(٢,٥١٥,٠٠٠)		إيداع ودائع وكالة
(٣,٨٦٥)	(١٧٧)	١٦	شراء أثاث وتراكيبات ومعدات مكتبية
٧,٥٠٨	٥,٥٧٠		دخل من الودائع
٤١٢,٣٢٢	(١٣,٠٣٨)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٥٧,٩٨٤	٥٢,٨٣٠		استلام تمويل إسلامي لأجل
(١٢,٣٠٠)	(٢٨,٨٠٨)		سداد تمويل إسلامي لأجل
(٧٩٦,٢٤٦)	(٣٥٦,٦٠٥)		ودائع استثمارات وتمويلات إسلامية أخرى
(١٥,٤١٩)	(٦,٢٩٥)		دفعات للحصص غير المسيطرة
(٢,٢٥٠)	(١,١٥٩)		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(٧٦٨,٢٣١)	(٣٤٠,٠٣٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣٤٥,٢٨٥)	(٤٧,٠٨٨)		النقص في النقد وما يعادله
(١٩١)	١٨,١١٣		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
٤٣٢,٥٦٢	٨٧,٠٨٦		النقد وما يعادله في بداية السنة
٨٧,٠٨٦	٥٨,١١١	٨	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الخسائر المتراكمة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	الاحتياطي العام لانخفاض القيمة	احتياطي أداة مضاربة	أداة مضاربة	الاحتياطي الخاص	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	أسهم الخزينة	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,١١٠,٨٨٣	١٠٦,٣٣٥	١,٠٠٤,٥٤٨	(١,٤٥٤,٠٣٣)	(٣٢٤,٢٧١)	١,٤٥٩	٤,٣١٦	٨١٠,٠٨٨	٢١٥,٤٧٢	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	(٩٣,٠٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠
(٣١٩,٧٨٢)	١,٦٩٩	(٣٢١,٤٨١)	(٣٢١,٤٨١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٣,١٧٢	-	٢٣,١٧٢	-	٢٣,١٧٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٢٩٦,٦١٠)	١,٦٩٩	(٢٩٨,٣٠٩)	(٣٢١,٤٨١)	٢٣,١٧٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٦,٢٩٥)	(٦,٢٩٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٤,٢٠٠	-	٤,٢٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤,٢٠٠	-
(٢,٣٠٢)	-	(٢,٣٠٢)	(٢,٣٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١,١٥٩)	-	(١,١٥٩)	(١,١٥٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٨٠٨,٧١٧	١٠١,٧٣٩	٧٠٦,٩٧٨	(١,٧٧٨,٩٧٥)	(٣٠١,٠٩٩)	١,٤٥٩	٤,٣١٦	٨١٠,٠٨٨	٢١٥,٤٧٢	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	(٨٨,٨٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠

الرصيد المعدل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الخسارة للسنة
الدخل الشامل الآخر للسنة*

إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

الأموال المدفوعة لمالك المشروع**
بيع أسهم الخزينة
خسائر من بيع أسهم الخزينة
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
المدفوعة (إيضاح ٣٠)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الخسائر المتراكمة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	الاحتياطي العام لانخفاض القيمة	احتياطي أداة مضاربة	الاحتياطي الخاص	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	أسهم الخزينة	رأس المال		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	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	في ١ يناير ٢٠١٨ (كما تم بيانه سابقاً)
٤,٣١٦	-	٤,٣١٦	-	-	-	٤,٣١٦	-	-	-	-	-	-	-	تأثير اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية رقم ٩ (إيضاح ٦-٢)
(٩,٧٢٥)	-	(٩,٧٢٥)	(٩,٧٢٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- على المجموعة
(١٥٤,٣١٤)	-	(١٥٤,٣١٤)	(١٥٤,٣١٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- على الشركة الشقيقة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خطا السنة السابقة (٢٠٢٠)
١,٤١١,١٨٥	١٢٧,٩٢١	١,٢٨٣,٢٦٤	(١,١٧٥,٢٣٢)	(٣٢٣,٥٩٥)	٦٩٨	٤,٣١٦	٨١٠,٠٨٨	٢١٥,٤٧٢	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	(٩٣,٠٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد المعاد بيانه في ١ يناير ٢٠١٨
(٢٧٢,٤٢٤)	(٦,١٦٧)	(٢٦٦,٢٥٧)	(٢٦٦,٢٥٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الخسارة للسنة
(١,٤٢١)	-	(١,٤٢١)	-	(٦٧٦)*	(٧٤٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(٢٠٤)	-	(٢٠٤)	-	-	(٢٠٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
-	-	-	(١,٧١٠)	-	١,٧١٠	-	-	-	-	-	-	-	-	حصة من شركة شقيقة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إعادة تصنيف خسائر القيمة العادلة عند استبعاد أوراق مالية استثمارية
(٢٧٤,٠٤٩)	(٦,١٦٧)	(٢٦٧,٨٨٢)	(٢٦٧,٩٦٧)	(٦٧٦)	٧٦١	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١٥,٤١٩)	(١٥,٤١٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الأموال المدفوعة لمالك المشروع**
(٨,٥٨٤)	-	(٨,٥٨٤)	(٨,٥٨٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مخصص الزكاة
(٢,٢٥٠)	-	(٢,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- شركة شقيقة (إيضاح ١٤)
١,١١٠,٨٨٣	١٠٦,٣٣٥	١,٠٠٤,٥٤٨	(١,٤٥٤,٠٣٣)	(٣٢٤,٢٧١)	١,٤٥٩	٤,٣١٦	٨١٠,٠٨٨	٢١٥,٤٧٢	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	(٩٣,٠٤٨)	١,٥٠٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)
														في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

* يتعلق هذا بفروقات تحويل العملات الأجنبية للشركات التابعة للمجموعة في مصر وتشمل أرباح تحويل العملات الأجنبية بمبلغ ٢١ مليون درهم (٢٠١٨ - ٠٠٨ مليون درهم خسائر تحويل العملات الأجنبية) في العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٢).

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

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ 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 ٢٠١٦، وسيحل محل القانون الاتحادي الحالي رقم ٨ لسنة ١٩٨٤.

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

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ تقييم افتراضات مبدأ الاستمرارية

نظراً لعدم اليقين بشأن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، قامت المجموعة بإصدار إخطار إلى جميع ممولها التجاريين لتأجيل الأقساط الشهرية الرئيسية 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 سداد كامل بند المطالبات القائمة والمستحقة الدفع على الفور وفقاً لتقدير الأغلبية العظمى بنسبة ٦٦,٧٪ من ممولي الشريحة ب ممن يقدمون إشعاراً إلى المجموعة.

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.

لقد استطاعت المجموعة سابقاً إبرام اتفاق مع ممولها 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 ممولها 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 الممولين. إن خطة العمل المقترحة هي حالياً قيد المراجعة من قبل الممولين ومن المتوقع أن يتم التوصل إلى اتفاق في نهاية مارس ٢٠٢٠. 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 ستتمكن 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 الهامة (تتمة)

٢-٢ أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل القياس بالقيمة العادلة للأوراق المالية الاستثمارية بالقيمة العادلة والعقارات الاستثمارية والدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ويتم 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 التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية لشركة أملاك للتمويل ش.م.ع والشركات التابعة لها (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

يتم تحقيق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من ارتباطها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على 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 للعوائد المتغيرة، أو الحقوق للحصول على العوائد المتغيرة، بسبب ارتباطها بالشركة 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:

- تتوقف عن قيد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات كموجودات ومطلوبات خاصة بالشركة التابعة
- تتوقف عن قيد المبلغ المدرج لأي من الحصص غير المسيطرة
- تتوقف عن قيد 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٢ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

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	٢٠١٩	٢٠١٨
أملك للتمويل شركة مصر ش.م.م	شركة تابعة	مصر	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
إي إف أس للخدمات المالية ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	%٥٧,٥	%٥٧,٥	%٥٧,٥
أملك سكاي جار دنز ذ.م.م إيضاح (١-٢٧)	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
أملك القابضة المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
مرتفعات الوراق ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
أملك كابيتال ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
أملك للاستثمار العقاري ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
أملك المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
أملك مدينة نصر للاستثمارات العقارية	شركة تابعة	مصر	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

٣-٢ التغييرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية

المعايير الصادرة والتي يسري مفعولها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية على النحو المطبق من قبل المجموعة في البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وذلك استثناء السياسات المحاسبية التالية المعمول بها اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود إيجار

اعتمدت المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار"، الصادر في يناير ٢٠١٦، والذي بدأ التطبيق الأولي له بتاريخ ١ يناير ٢٠١٩. يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ تغييرات جوهرية على محاسبة المستأجر، حيث يقوم بحذف التمييز بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود التأجير ذات القيمة المنخفضة.

محاسبة المستأجر

تقوم المجموعة مبدئياً بقياس حق استخدام الأصل بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، المعدلة لأي إعادة تقييم للالتزامات الإيجار. تقوم المجموعة في البداية بقياس مطلوبات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية المخصومة باستخدام معدل الخصم الضمني في العقد. ويتم لاحقاً تعديل التزام الإيجار لمدفوعات الربح والإيجار، وكذلك، من بين أمور أخرى، تأثير تعديلات الإيجار.

اختارت المجموعة تطبيق المعيار المسموح به بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على متطلباتها العامة على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي خيار لا يتضمن خيار شراء وله مدة تأجير في تاريخ بدء ١٢ شهراً أو أقل) وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة. ولهذا، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو على أساس منهجي آخر إذا كان هذا الأساس يمثل نمط فوائد المستأجر، على غرار المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلية.

طبقت المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ باستخدام نهج معدل بأثر رجعي، وبالتالي لم تتم إعادة عرض المعلومات المقارنة. قامت المجموعة بتقييم أن تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ليس جوهرياً على الأرباح المحتجزة كما في تاريخ التقرير وقد تم بيان حق استخدام الموجودات ضمن "موجودات أخرى" ومطلوبات الإيجار ضمن "مطلوبات أخرى" في بيان المركز المالي الموحد.

عندما تقوم المجموعة بتأجير عقاراتها الاستثمارية، قامت المجموعة بتصنيفها كعقود تأجير تشغيلية. لا يتطلب من المجموعة إجراء أي تعديلات للانتقال إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ لعقود الإيجار التي تعمل فيها كمؤجر.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ تعريفات

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

الإستصناع

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 إنجازَه على البائع بمفرده، ويمكن تنفيذ جزء أو كل المشروع من قبل أطراف ثالثة تحت رقابة ومسؤولية البائع. بموجب عقد الإستصناع يمكن أن تكون المجموعة البائع أو المشتري، حسب ما تقتضي الحاجة.

الإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك)

الإجارة هي عقد بحيث يقوم طرف (مؤجر) بتأجير بند موجودات 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 الأجلة (إجارة موصوفة في الذمة)

الإجارة الأجلة 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 الأجلة تبدأ فقط من تاريخ استلام المستأجر للعقار من المجموعة. تنتهي الإجارة الأجلة بتحويل ملكية بند الموجودات إلى المستأجر. بموجب الإجارة الأجلة، يمكن أن تعمل المجموعة كمؤجر أو كمستأجر، حسب ما تقتضي الحالة.

شركة الملك

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

المرابحة

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

المضاربة

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

الشريعة

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ التعاريف (تتمة)

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.

٢-٥ 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 الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف المتوفرة.

فيما يلي البنود الهامة التي تتطلب استخدام التقديرات والأحكام:

(١) الأدوات المالية

إن الأحكام الصادرة في تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تتعلق بـ:

- تصنيف الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية هي عبارة فقط عن دفع المبلغ الأساسي وبيع المبلغ الأساسي القائم.
- احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة: تتعلق التغيرات في الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة والتي لها تأثير جوهري على الخسارة الائتمانية المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. يعود التأثير بشكل رئيسي إلى المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة في احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب منهجية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٥ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)
استخدام التقديرات (تتمة)

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لإحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة ان المفاهيم الرئيسية والتي لها التأثير الأكثر أهمية وتتطلب درجة عالية من الحكم، كما تعتبرها المجموعة أثناء تحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة، هي:

تقييم الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان

يتم تقييم الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان على أساس نسبي. من أجل تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ نشأتها، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي في تاريخ التقارير المالية بالمخاطر المقابلة للتعثر في السداد عند نشوء الأصل، باستخدام مؤشرات المخاطر الرئيسية التي يتم استخدامها في عمليات إدارة المخاطر الحالية للمجموعة.

يتم إجراء تقييم للارتفاعات الجوهرية في مخاطر الائتمان بشكل ربع سنوي على الأقل لكل تعرض فردي بناءً على ثلاثة عوامل. إذا كان أي من العوامل التالية يشير إلى حدوث ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان قد حدث، سوف يتم نقل الأداة من المرحلة ١ إلى المرحلة ٢:

١. لقد وضعت المجموعة سقفاً للارتفاعات الجوهرية في مخاطر الائتمان استناداً إلى التغيير في احتمالية التعثر على النحو المحدد في تصنيف مخاطر الملتزم المتعلقة بالإعتراف المبني وكذلك أسقف احتمالية التعثر.
٢. تم إجراء مراجعات نوعية إضافية لتقييم نتائج المراحل وإجراء تعديلات، حسب الضرورة، لتعكس بشكل أفضل المراكز التي ارتفعت مخاطر بشكل جوهري.
٣. يحتوي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على افتراض قابل للنقض بأن الأدوات التي تجاوز موعد استحقاقها ٣٠ يوماً قد شهدت ارتفاعاً جوهرياً في مخاطر الائتمان.

تعتمد التحركات بين المرحلة ٢ والمرحلة ٣ على ما إذا كانت الموجودات المالية قد انخفضت قيمتها الائتمانية كما في تاريخ التقارير المالية. يستند تحديد الانخفاض في القيمة الائتمانية للتقييم الفردي للموجودات المالية كدليل موضوعي على الانخفاض في القيمة.

تقوم المجموعة بمراجعة محفظة القروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويل الإسلامي لتقييم انخفاض القيمة على أساس منتظم. عند تحديد ما إذا كان ينبغي تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل، تقوم المجموعة بإصدار أحكاماً فيما إذا كان هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض ملموس في التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية من قرض أو مجموعة متجانسة من القروض والذمم المدينة أو ذمم تمويل إسلامية. تتم مراجعة المنهجية والافتراضات المستخدمة لتقدير كل من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية بانتظام لتقليل أي فروق بين تقديرات الخسارة والخسارة الفعلية.

عوامل الاقتصاد الكلي والمعلومات التطلعية والسيناريوهات المتعددة

يجب أن يأخذ قياس خسائر الائتمان المتوقعة لكل مرحلة وتقييم الارتفاعات الجوهرية في مخاطر الائتمان في الاعتبار المعلومات المتعلقة بالأحداث السابقة والظروف الراهنة، فضلاً عن التنبؤات المعقولة والداعمة للأحداث المستقبلية والظروف الاقتصادية. سوف يتطلب تقدير وتطبيق المعلومات التطلعية أحكاماً جوهرياً.

يتم بناء النموذج على أساس مدخلات احتمالية التعثر والخسارة الناتجة عن التعثر والتعرض عند التعثر المستخدمة لتقدير مخصصات الخسارة الائتمانية للمرحلة ١ والمرحلة ٢ بناءً على متغيرات الاقتصاد الكلي (أو التغيرات في متغيرات الاقتصاد الكلي) مثل معدلات التشغيل وأسعار النفط ومؤشر سعر السكن والنتائج المحلي الإجمالي (حيث أمكن) والتي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بخسائر الائتمان في المحفظة ذات الصلة. إن أي سيناريو من سيناريوهات الاقتصاد الكلي تم استخدامه في احتساب المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة سيكون له توقعات لمتغيرات الاقتصاد الكلي ذات الصلة.

سوف يكون تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في المرحلة ١ والمرحلة ٢ عبارة عن تقدير مخصوم للاحتمالات المرجحة والذي يأخذ في الاعتبار ما لا يقل عن ثلاثة سيناريوهات مستقبلية للاقتصاد الكلي.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٥-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

عوامل الاقتصاد الكلي والمعلومات التطلعية والسيناريوهات المتعددة (تتمة)

يستند سيناريو الحالة الأساسية للمجموعة على توقعات الاقتصاد الكلي التي نشرها الخبراء الخارجيون والبيانات الأخرى المتاحة للجمهور. يتم تحديد السيناريوهات الصاعدة والهابطية بالنسبة لسيناريو الحالة الأساسية للمجموعة استناداً إلى ظروف الاقتصاد الكلي البديلة المعقولة. سيحدث تصميم السيناريوهات، بما في ذلك تحديد سيناريوهات هابطية إضافية على الأقل سنوياً وبشكل متكرر إذا اقتضت الظروف ذلك.

إن السيناريوهات هي الاحتمال المرجح وفقاً لأفضل تقدير للمجموعة لاحتمالاتها النسبية استناداً إلى التكرار التاريخي والاتجاهات والشروط الحالية. يتم تحديث أوزان الاحتمال على أساس ربع سنوي (إذا لزم الأمر). يتم تطبيق كافة السيناريوهات التي يتم أخذها في الاعتبار على جميع المحافظ الخاضعة للخسائر الائتمانية المتوقعة بنفس الاحتمالات.

يتم إجراء تقييم دوري للحساسية نتيجة الحركة في كل متغير اقتصادي كلي والأوزان المعنية ضمن السيناريوهات الثلاثة بشكل دوري من قبل المجموعة.

في بعض الحالات ، قد لا تحتوي المدخلات والنماذج المستخدمة في إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة دائماً على جميع خصائص السوق في تاريخ البيانات المالية الموحدة. لعكس هذا ، يتم إجراء بعض التعديلات أو التراكمات النوعية أحياناً كتعديلات مؤقتة عندما تكون هذه الاختلافات جوهرية. تخضع هذه الحالات لعملية حوكمة المجموعة للرقابة.

تعريف التعثر:

سوف يكون تعريف التعثر المستخدم في قياس خسائر الائتمان المتوقعة والتقييم المستخدم لتحديد الحركة بين المراحل متوافقاً مع تعريف التعثر المستخدم لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية. لا يقوم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بتعريف التعثر، ولكنه يحتوي على افتراض قابل للنقض بأن التعثر قد يحدث عندما يكون التعرض أكبر من ٩٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق.

العمر المتوقع

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة في الاعتبار الفترة التعاقدية القصوى التي يتعرض لها المصرف لمخاطر الائتمان. يجب أخذ جميع الشروط التعاقدية في الاعتبار عند تحديد العمر المتوقع، بما في ذلك خيارات الدفع المسبق وخيارات التمديد وخيارات التجديد. بالنسبة لبعض تسهيلات الائتمان المتجددة التي ليس لها تاريخ استحقاق ثابت، يتم تقدير العمر المتوقع على أساس الفترة التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان وكذلك عندما لا يتم تخفيف خسائر الائتمان من خلال إجراءات الإدارة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٥ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)
استخدام التقديرات (تتمة)
الحوكمة

بالإضافة إلى إطار إدارة المخاطر القائمة، أنشأت المجموعة لجنة داخلية للإشراف على عملية الانخفاض في القيمة في إطار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. تتكون اللجنة من ممثلين رفيعي المستوى من الإدارة المالية وإدارة المخاطر وفريق إقتصادي، وسوف تكون مسؤولة عن مراجعة واعتماد المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقديرات المجموعة المتعلقة بخسارة الائتمان المتوقعة. كما تقوم بتقييم مدى ملاءمة نتائج المخصصات الإجمالية التي يتم إدراجها في البيانات المالية للمجموعة.

(٢) القيم العادلة للأدوات المالية

في حال عدم وجود أسواق نشطة لتحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي الموحد، يتم تحديدها باستخدام مجموعة متنوعة من أساليب التقييم التي تشمل استخدام النماذج الحسابية. يتم الحصول على المدخلات لهذه النماذج من بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها حيثما أمكن ذلك، في حال لم يكن هذا ممكناً، فإن بعض التقديرات تكون مطلوبة لتحديد القيم العادلة. تتضمن الأحكام النظر في السيولة ومدخلات النماذج مثل الارتباط والتقلبات في المشتقات طويلة الأجل.

تخضع القيم العادلة لإطار مراقبة مصمم لضمان تحديدها أو التحقق من صحتها، من خلال وظيفة مستقلة عن المخاطر.

(٣) خسارة انخفاض القيمة في الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة

تقوم الإدارة بمراجعة حصتها من الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة لتقييم انخفاض القيمة على أساس منتظم. عند تحديد التقييم، تقوم الإدارة بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد مع القيمة المدرجة للاستثمار. يتطلب تقدير المبلغ القابل للاسترداد استخدام القيمة في الاستخدام بأن تقوم المجموعة بعمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الشركات الشقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة واختيار معدل خصم مناسب من أجل إحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(٤) الإلتزامات الطارئة الناتجة عن الدعاوى

نظراً لطبيعة عملياتها، قد تشارك المجموعة في الدعاوى الناشئة في سياق الأعمال الإعتيادية. يستند مخصص الإلتزامات الطارئة الناشئة عن الدعاوى إلى احتمال تدفق الموارد الاقتصادية إلى الخارج وموثوقية تقدير هذا التدفق الخارجي. تخضع مثل هذه الأمور للعديد من أوجه عدم اليقين ولا يمكن التنبؤ بنتيجة الأمور الفردية بكل تأكيد.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم تطبيق التعديلات على التقديرات بشكل مستقبلي.

(٥) 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.

(٦) الانخفاض في قيمة الشركات الشقيقة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

(٧) المخصصات والمطلوبات الطارئة والالتزامات

يتم قيد 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.

(٨) إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية والدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم قيد 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.

(٩) 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 قيد الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب قيد 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 قيده. 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

بالإضافة إلى المخصصات المحددة مقابل القروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويلات الإسلامية الجوهرية بصورة فردية، تقوم المجموعة أيضاً بتكوين مخصص جماعي للانخفاض في القيمة لقيده 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 لقيده الخسارة (والتي تعرف بـ"مدة الظهور").

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 لقيده 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 قيد الإيرادات في وقت محدد.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٥ 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.

٢-٦ إدارة المخاطر

إن أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة تتوافق مع تلك الواردة في البيانات المالية الموحدة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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

٢٠١٩	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٨٥,١٧٤	٦٣٧,١٠٩	الرصيد في ١ يناير (وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩)
-	(٤,٣١٦)	التسوية الافتتاحية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ *
٤٨٥,١٧٤	٦٣٢,٧٩٣	الرصيد في ١ يناير (التسوية الافتتاحية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية) رقم ٩
١٠٦,٣٥٤	٤٨,٣٩٤	مخصصات الانخفاض في القيمة خلال السنة
(٣,٨٤٨)	(٨,٢٠٧)	مسترجعات / تحصيلات تم إجراؤها خلال السنة
١٠٢,٥٠٦	٤٠,١٨٧	
(٨٩,٦٩٦)	(١٩٣,٩٤٧)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
(٧,٢٣٣)	٦,١٤١	الصرف وتسويات أخرى
٤٩٠,٧٥١	٤٨٥,١٧٤	الرصيد الختامي

* إن تأثير إتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ينشأ حصرياً من الإحتياطي العام والذي تم إضافته للإحتياطي العام لإنخفاض القيمة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٢ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد

إن بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات لا يسري مفعولها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، مع عدم اختيار المجموعة اتباعها في وقت مبكر. وبالتالي، لم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

سارية للفترات

السنوية التي تبدأ

في أو بعد

١ يناير ٢٠٢٠

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة

والمعدلة

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١: عرض البيانات المالية المتعلقة بتعريف الأهمية الجوهرية.

١ يناير ٢٠٢٢

المعيار الدولي رقم ١٧ عقود التأمين

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ قياس مطلوبات التأمين وفقاً لقيمة الاستيفاء المتداولة وتوفر نهجاً أكثر اتساقاً لقياس وعرض عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف المحاسبة المتسقة والقائمة على المبادئ لعقود التأمين. يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١.

قامت المجموعة بتقييم تأثير المعايير المذكورة أعلاه. بناءً على التقييم، لم يكن للمعايير المذكورة 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:

الإعتراف بالإيرادات

يتم الإعتراف بالإيرادات 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 قيد الإيرادات في بيان الدخل كما يلي:

الإجارة

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

شركة الملك

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

المرابحة

يتم احتساب أرباح المrabحة المؤجلة على أساس الفترة الزمنية على مدى فترة العقد استناداً لصادفي مبالغ المrabحة القائمة.

المضاربة

يتم احتساب الإيرادات أو الخسائر من تمويل المضاربة على أساس الفترة الزمنية إذا كان يمكن تقديرها بصورة معقولة. عدا ذلك يتم قيد 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 قيد رسوم المعاملات المقدرة لتغطية تكاليف المعاملات عند الموافقة على التسهيلات.

الإيرادات من عقود العملاء

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

الخطوة رقم ٥ - قيد الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإعتراف بالإيرادات (تتمة)

تستوفي المجموعة التزام الأداء وقيد 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.

الإيرادات من عقود العملاء

بخصوص التزامات الأداء التي لم تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم قيد الإيرادات في وقت ما يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

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

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

يتم قيد 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 قيد 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 قيدها كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار، على مدى فترة عقد الإيجار على أساس طريقة القسط الثابت.

توزيعات الأرباح

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

دخل الودائع

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

تخصيص الأرباح

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

النقد وما يعادله

تتألف النقد وما يعادله 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الربح 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 القيد الأولي لبند الموجودات ("حدث خسارة") ويكون لحدث (أو أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق.

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

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

تقوم المجموعة أولاً بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على حدوث انخفاض في القيمة بشكل فردي للموجودات التمويلية والاستثمارية 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 منظم 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) مخصصة 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تتمة)

عندما تكون الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية غير قابلة للتحويل، 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.

الاستثمارات العقارية

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 القيد، ويتم استثناء تكلفة الخدمة اليومية للعقارات الاستثمارية. لاحقاً للقيد 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 مئمن 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 قيد العقارات الاستثمارية عندما يتم استبعادها أو عندما يتم سحبها من الاستخدام ومن غير المتوقع أن يكون هناك أية مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعادها. إن الفرق بين صافي المبالغ المحصلة والمبلغ المدرج للموجودات يتم قيده في بيان الدخل في الفترة التي يتم فيها التوقف عن قيده.

يتم تحديد القيمة العادلة بأسعار السوق المفتوح استناداً إلى التقييمات التي تجرى بواسطة مئمنين 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 والنفقات الأخرى ذات العلاقة مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للعقارات، والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية للحصول على العقارات جاهزة للاستخدام المقصود منها قيد التنفيذ.

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

يعرف الانتهاء كأصدار ميكر 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 قيد 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 الدخل الشامل الآخر

بعد القيد الأولي، يتم إعادة قياس الاستثمارات المصنفة على أنها "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" بالقيمة العادلة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة تدرج كعنصر منفصل من حقوق الملكية إلى أن يتم التوقف عن قيد 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 مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في شركاتها الشقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية. بموجب طريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركة الشقيقة تثبت في البداية بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمارات لقيد التغييرات 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 تغييرات، عند الاقتضاء، في بيان التغييرات في حقوق الملكية. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك يتم حذفها إلى حد الحصة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أثاث، تجهيزات ومعدات مكتبية

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

تظهر الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة وتحول إلى فئة الموجودات المناسبة عند استخدامها وتستهلك وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات الثابتة بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات 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 قيد 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 الموضوعية من قبل مجلس الإدارة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم قيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المرجح أن يكون تدفق خارج الموارد 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 قيد 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 قيد أدوات حقوق الملكية التي يتم إعادة شراؤها (أسهم الخزينة) بالتكلفة ويتم خصمها من حقوق الملكية. لا يتم قيد أية أرباح أو خسائر في بيان الأرباح أو الخسائر عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية للمجموعة. يتم قيد 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 قيدها "بتاريخ المتاجرة" أي تاريخ شراء أو بيع المجموعة لبند الموجودات. إن المشتريات أو المبيعات بالطرق العادية تمثل المشتريات أو المبيعات للموجودات المالية التي تتطلب توصيل الموجودات خلال فترة زمنية محددة حسب النظام أو العرف المتبع في السوق.

الأدوات المالية

(١) الإعراف الأولي والقياس

(أ) الموجودات المالية

الإعتراف الأولي

يُصنف أي من الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي كمقاس: بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وتتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للمجموعة الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية والنقد والأرصدة البنكية لدى البنوك وموجودات أخرى باستثناء المبالغ المدفوعة مقدماً.

يتم قيد جميع الموجودات المالية في البداية بالقيمة العادلة زائداً، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات العائدة إلى استحواذ الموجودات المالية.

إن المشتريات أو المبيعات للموجودات المالية التي تستلزم توصيل الموجودات ضمن إطار زمني موضوع وفقاً للقوانين أو العرف السائد في السوق (المشتريات بالطريقة العادية) يتم قيدها 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:

• بالتكلفة المطفأة

• الموجودات المالية بالقيمة العادلة (بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر)

أداة الدين

يتم قياس الأصل المالي (أداة الدين) بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كل من الشروط التالية ولم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- الأصل المالي المحتفظ به ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- الشروط التعاقدية للأصل المالي ينتج عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة تكون هي فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الإعراف الأولي والقياس (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

أداة الدين

يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا كانت تستوفي الشروط التالية ولم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

حقوق الملكية

عند الإعراف المبدئي بالاستثمار في حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر، مع الاعتراف فقط بإيرادات الأرباح الموزعة في الربح أو الخسارة. تتم هذه الإختيارات على أساس استثمار من خلال استثمار.

بالإضافة إلى ذلك، يجوز للمجموعة، عند الاعتراف المبدئي، أن تقوم بتحديد أصل مالي بشكل نهائي والتي بخلاف ذلك تلي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك يقوم بإلغاء أو يخفض بشكل كبير عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بخلاف ذلك.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم منشآت المجموعة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي تم بموجبه الإحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على نحو أفضل طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تتضمن المعلومات التي تم أخذها بالإعتبار:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات في الممارسة؛
- كيف يتم تقييم أداء المحفظة وإعداد التقارير عنها؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية التي هي مدفوعات أصل الدين والربح فقط لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "الأصل" بأنه هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي.

يتم تعريف "الربح" كبدل للقيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ولمخاطر وتكاليف التمويل الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات أصل الدين والربح فقط على المبلغ الأصلي القائم، تأخذ المجموعة بالإعتبار الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن على فترة تعاقدية يمكن أن تقوم بتغيير الوقت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. عند إجراء التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار:

- شروط الدفع المسبق والتمديد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (مثل ترتيبات الأصول غير المستلزمة)؛ و
- الميزات التي تعدل البديل للقيمة الزمنية للنقود - على سبيل المثال إعادة الضبط الدوري لمعدل الربح.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الإعراف الأولي والقياس (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

إعادة تصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف بها مبدئيًا، إلا في الفترة بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية.

إلغاء الإعراف

يتم إلغاء الإعراف بالأصل المالي (أو، حيثما ينطبق، الجزء من بند موجودات مالية أو الجزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) 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 ببيع بند الموجودات ضمن نطاق استمرار المجموعة باستخدام بند الموجودات. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً ببيع مطالبات مرتبطة به. يتم قياس بند الموجودات المحول والمطلوبات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

لا يتم الإعراف بأي ربح/خسارة متراكمة تم الإعراف بها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالأوراق المالية الاستثمارية في الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حساب الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بهذه الأوراق المالية.

يتم الاعتراف بأي فائدة في الموجودات المالية المحولة المؤهلة لإلغاء الإعراف التي يتم إنشاؤها أو الاحتفاظ بها من قبل المجموعة كأصل أو التزام منفصل.

الشطب

يتم شطب الموجودات المالية (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد. يكون هذا هو الحال بشكل عام عندما تستنفذ المجموعة كافة الجهود القانونية والإصلاحية لاسترداد المبالغ من المتعاملين. ومع ذلك، يمكن أن تخضع الموجودات المالية المشطوبة للأنشطة التنفيذية من أجل الامتثال لإجراءات المجموعة المتعلقة باسترداد المبالغ المستحقة.

التمويل والسلفيات

تتضمن عبارة "التمويل الإسلامي والموجودات الاستثمارية" في بيان المركز المالي ما يلي:

التمويلات والسلفيات المقاسة بالتكلفة المطفأة: يتم قياسها مبدئيًا بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة الإضافية، وبعد ذلك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الربح الفعلي.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الإعراف الأولي والقياس (تتمة)

أ) الموجودات المالية (تتمة)

إستثمارات في الأوراق المالية

تتضمن عبارة " الإستثمارات في الأوراق المالية " في بيان المركز المالي إستثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تختار المجموعة أن تقوم بعرض الدخل الشامل الأخر في تغييرات القيمة العادلة لبعض الإستثمارات في أدوات الأسهم التي لا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة. ويتم الإختيار على أساس كل أداة على حدة على أساس الاعتراف الأولي ولا يمكن إلغاؤه.

لا يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر الناتجة عن أدوات حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إدراج توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة ما لم تمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار ، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الأخر. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتركمة على أدوات حقوق الملكية المعترف بها في الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح المحتجزة عند إستبعاد الإستثمار.

ب) المطلوبات المالية

إن معايير تصنيف المطلوبات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ مماثلة لمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ ؛ يتم تصنيف المطلوبات المالية كـمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو التكلفة المطفأة أو كـمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسب الاقتضاء.

الإعتراف الأولي

يتم الإعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ، وفي حالة عدم إدراج المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بعد تنزيل تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على على الذمم الدائنة التجارية والأخرى ، السحب على المكشوف من البنوك ، التمويل بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك وعقود الضمان المالي والأدوات المالية المشتقة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس المطلوبات المالية المحتفظ بها للمتاجرة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم إدراج جميع المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة.

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية كـمحتفظ 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 مؤخراً. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد للسنة التي تنشأ فيها.

يتم إدراج أرباح أو خسائر المطلوبات المحتفظ بها للمتاجرة في بيان الدخل الموحد.

إن المطلوبات المالية المصنفة عند الإعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تصنيفها بتاريخ قيدها 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
ب) المطلوبات المالية (تتمة)
القياس اللاحق (تتمة)

التمويل

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

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

عقود الضمانات المالية

إن عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة هي تلك العقود التي تتطلب إجراء دفعة لتعويض حاملها عن الخسائر التي تتكبدها المجموعة بسبب عجز مدين محدد تسديد دفعة عند استحقاقها وفقاً لشرط أداة الدين. يتم قيد 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.

إلغاء الاعتراف

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

(٢) الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص 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 القيد 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 تنخفض 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 المنخفضة القيمة الائتمانية في تاريخ التقرير: كالفرق بين إجمالي القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المقدر المستقبلي؛
- التزامات التمويل غير المسحوبة: كالقيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة في حالة سحب الالتزام والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(٢) الانخفاض في القيمة (تتمة)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية:

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 الآخر منخفضة القيمة الائتمانية. ويكون بند الموجودات المالية "منخفض القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لبند الموجودات المالي.

يتضمن الدليل على انخفاض قيمة أحد بند الموجودات المالية وجود 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
- انحسار أحد الأسواق النشطة للحصول على ضمانات نتيجة الصعوبات المالية.

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

- (أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، يمثل انخفاض القيمة الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ، ناقصاً أي خسارة انخفاض في القيمة تم الاعتراف بها سابقاً في بيان الدخل ؛
- (ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل؛ و
- (ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يمثل انخفاض القيمة الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(٣) تسوية الأدوات المالية

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

المستوى الأول: أسعار السوق المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة)

المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات غير ملحوظة).

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

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

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

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

كما تقوم الإدارة، بالاشتراك مع الممثلين 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 طبيعته وخصائصه ومخاطر الموجودات أو المطلوبات والمستوى الهرمي للقيمة العادلة كما هو مبين أعلاه.

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 للقيد لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر الصرف الفوري للعملة المستخدمة بتاريخ إعداد التقرير. يتم قيد 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 قيد الأرباح أو الخسائر من التغيير في القيمة العادلة للبنود (على سبيل المثال، فروقات التحويل للبنود حيث يتم قيد أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو يتم قيد 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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		الموجودات التمويلية:
		إجارة
١٤٤,٤٧٨	١٤٣,٥٩٥	
٦,١٦٦	٥,٦٠٣	إجارة آجلة
١١,٧٥١	١٣,٢٧٦	شركة الملك
٢٣٣	٢٣٢	أخرى
١٦٢,٦٢٨	١٦٢,٧٠٦	
		الموجودات الاستثمارية:
		وكالة
٤,١٥٥	٤,١٩٨	
١٦٦,٧٨٣	١٦٦,٩٠٤	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥- المصاريف التشغيلية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٦,٢٩٣	٤٣,٧٩٠	مصاريف موظفين
٣٤,٠٨٣	١٦,٤١٤	استشارات قانونية ومهنية
١٤,٦٥٨	١١,٧٢٥	سياق الأعمال
٢٢,١٢٢	٢١,٥٤٣	إدارة عقارات (إيضاح ١٢)
٤,٤٥٨	٣,٩٥٧	إيجار
٣,١٩٠	٣,٤٣٠	مصاريف تتعلق بتكنولوجيا المعلومات
٥,٧٤٨	٦,٦٠٢	استهلاك
١٥,٦٥٦	٩,٩٨٤	أخرى
<u>١٤٦,٢٠٨</u>	<u>١١٧,٤٤٥</u>	

٦- التوزيعات للممولين/المستثمرين

تم إجراء توزيع الأرباح بين الممولين والمساهمين وفقاً للأسس الموضوعية من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية وبموجب الاتفاقيات مع الممولين المعنيين.

٧- الخسارة الأساسية والمخففة

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 المخففة) / الربح المخفف 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 المخففة إلى أسهم عادية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
(٢٦٨,٥٠٧)	(٣٢٢,٦٤٠)	(خسائر) السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم، بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة والذكاة (بالألف)
١,٤٧٥,٠٠٠	١,٤٧٥,٢٣٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم لاحتساب الربح الأساسي للسهم (بالألف)
<u>١,٥١١,٨٥٧</u>	<u>١,٥١١,٨٥٧</u>	تأثير التخفيف: أداة المضاربة (بالألف)
<u>٢,٩٨٦,٨٥٧</u>	<u>٢,٩٨٧,٠٨٧</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لتأثير التخفيف
(٠,١٨)	(٠,٢٢)	عائدة لمساهمي الشركة الأم:
<u>(٠,١٨)</u>	<u>(٠,٢٢)</u>	الخسارة الأساسية للسهم (درهم)
<u>(٠,١٨)</u>	<u>(٠,٢٢)</u>	الخسارة المخففة للسهم (درهم)

تم تخفيض المتوسط المرجح لعدد الأسهم للربح الأساسي للسهم من خلال شراء المجموعة لأسهمها خلال سنة ٢٠٠٨ (إيضاح ٢٢). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تم بيع أسهم بقيمة ٤,٢ مليون درهم.

تم قيد الخسارة المخففة للسهم الواحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بنفس الخسارة الأساسية للسهم في هذه البيانات المالية الموحدة، حيث أن تأثير الأسهم العادية المحتملة هو مضاد للتخفيف.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٨- النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	نقد في الصندوق
٥٩	٦٠	أرصدة لدى البنوك
٩٢,٧٥٥	٦٣,٢٩٧	ودائع لدى البنوك
١٦٣,١٧٣	١١٩,٧٥٨	
٢٥٥,٩٨٧	١٨٣,١١٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٣٥,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)	ناقصاً: النقد المقيد والودائع
(١٣٣,٩٠١)	(٩٠,٠٠٤)	ودائع تنظيمية بدون فترة استحقاق (إيضاح ٨-١)
٨٧,٠٨٦	٥٨,١١١	نقد مقيد (إيضاح ٨-٢)
		النقد وما يعادله

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

٨-٢ أدرجت المجموعة في نهاية السنة مبلغ ٩٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٣٤ مليون درهم) من النقد المقيد. وهذا يمثل حصة المجموعة من النقد المحتفظ به وتحت سيطرة مشروع مشترك (إيضاح ١٣).

٩- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	الموجودات التمويلية
٢,٤٣٢,٣٤٧	٢,٢٦٩,٦٤٥	إجارة
٣١٢,٦٥٩	٢٤٤,٥٩٤	إجارة آجلة
١٦٨,٤١١	١٧٠,٥١٤	شركة الملك
١,١٠٧	٨١٧	مراوحة عقارات
٧٤,٥٠٠	٦٥,٠٣٩	أخرى
٢,٩٨٩,٠٢٤	٢,٧٥٠,٦٠٩	
(٤٨٥,١٧٤)	(٤٩٠,٧٥١)	مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٢)
٢,٥٠٣,٨٥٠	٢,٢٥٩,٨٥٨	مجموع الموجودات التمويلية
٢٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠	الموجودات الاستثمارية:
٢٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠	وكالة
٢,٧٠٣,٨٥٠	٢,٤٣٤,٨٥٨	مجموع الموجودات الاستثمارية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تتمة)

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٦١٣,٧٩٠	٢,٢٩٠,١٧٠	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٩٠,٠٦٠	١٤٤,٦٨٨	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
<u>٢,٧٠٣,٨٥٠</u>	<u>٢,٤٣٤,٨٥٨</u>	

إن الحركة في مخصص الانخفاض في القيمة هو كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٣٧,١٠٩	٤٨٥,١٧٤	١ يناير
(١٥١,٩٣٥)	٥,٥٧٧	الحركة خلال السنة - صافي
<u>٤٨٥,١٧٤</u>	<u>٤٩٠,٧٥١</u>	في ٣١ ديسمبر

١-٩ يشتمل مخصص الانخفاض في القيمة على مبلغ ٦٨ مليون درهم (٢٠١٨ : ٧٨ مليون درهم) بخصوص الأرباح المعلقة للموجودات التمويلية والاستثمارية المنخفضة القيمة.

٢-٩ كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢-٦، 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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
<u>٧,٧١٤</u>	<u>٧,٧٦٩</u>	الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة				
المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
<u>٧,٧٦٩</u>	-	-	<u>٧,٧٦٩</u>	الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة				
المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
<u>٧,٧١٤</u>	-	-	<u>٧,٧١٤</u>	الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠- الأوراق المالية الاستثمارية (تتمة)

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

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٧,٧١٧	٧,٧١٤
(٣)	٥٥
<u>٧,٧١٤</u>	<u>٧,٧٦٩</u>

الرصيد في ١ يناير
حركة تحويل العملات الأجنبية
الرصيد في ٣١ ديسمبر

١١- الدفعات مقدما على العقارات الاستثمارية

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣٢٢,٨١٨	٣٢٢,٨١٨
-	(٣٠,٠٣٧)
(١٤٦,٧٨١)	(٢٩٢,٧٨١)
<u>١٧٦,٠٣٧</u>	<u>-</u>

في ١ يناير
تم تسديدها خلال السنة
مخصصات
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 اجراءات تحكيم في ٢٠١٣ بمطور واحد لتسهيل إرجاع المبالغ المدفوعة مقدماً بمبلغ ٧٨٠ مليون درهم وبقيمة مدرجة صفر ٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٤٦ مليون درهم). خلال السنة، تم منح التحكيم لصالح المجموعة من خلال إلغاء اتفاقيات مع إتفاقيات بيع وشراء الأصلية والإضافة إليها. يتم تقديم السلف المدفوعة من قبل المجموعة للمطور بالكامل وفقاً لتوصيات البنك المركزي والمصادقة عليها من قبل مجلس الإدارة بناءً على التقييم.

بناءً على حكم صادر من المحكمة، تم تسوية السلف على العقارات الإستثمارية بقيمة ٣٠ مليون درهم بموجب استصناع مع مؤسسة مالية والتزامات مرتبطة بمبلغ ٣٩ مليون درهم خلال السنة. كما حصلت المجموعة على مبلغ ١٣ مليون درهم مقابل تسوية هذه المعاملة وسجلت ربحاً بمبلغ ٢١ مليون درهم خلال السنة.

١٢- العقارات الاستثمارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٢١,٠٦٤	١,٩٨٩,٠٧١	في ١ يناير
٢٢٤,١٥٥	١٩٢,٢٧١	الإضافات خلال السنة
(٢٠,٥٣٣)	(٩٤,٧٢٨)	الإستبعادات خلال السنة
(٣٤,٧٨٥)	(١٨,٢٤١)	خسارة القيمة العادلة عن عقارات استثمارية
(٨٣٠)	٢٠,٥٧٦	تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية
-	٢٣٠,٨٤٥	تحويل من عقارات قيد التطوير
١,٩٨٩,٠٧١	٢,٣١٩,٧٩٤	في ٣١ ديسمبر

تتألف العقارات الاستثمارية من الأراضي والفلل 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 عن المجموعة يحملون المؤهلات المهنية ذات العلاقة المعترف بها ولديهم خبرة ذات علاقة في المواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. إن نموذج التقييم المستخدم هو وفقاً لما أوصى به المعهد الملكي للمساحين القانونيين. 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 ٢٠١٩ على قطعة أرض ووحدتان (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: وحدتان) في مصر مملوكة من قبل الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ ١٩٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١٧٦ مليون درهم). وتقع جميع العقارات الاستثمارية الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتضمن القيم المدرجة بمبلغ ١٩٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١٧٦ مليون درهم) أرباح تحويل العملات الأجنبية ناتجة عن تحويل عملات العقارات الاستثمارية في مصر والتي تم تضمينها في حقوق الملكية.

باستثناء العقارات الاستثمارية في مشروع مشترك، يتم تصنيف العقارات الاستثمارية في المستوى ٢ لقياس القيمة العادلة حيث 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 أهم المدخلات إلى نهج التقييم هو السعر المقدر للقدم المربع الواحد لكل موقع معين. لم يتم إجراء 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 ٢٠١٩

١٢- العقارات الاستثمارية (تتمة)

تعتمد تقنية التقييم المستخدمة في العقارات الاستثمارية في المشروع المشترك على طريقة الدخل التي تستخدم مدخلات هامة لا يمكن ملاحظتها ، وبالتالي يتم تصنيفها في المستوى ٣. تتضمن المدخلات المستخدمة من قبل المقيّم سعر بيع يتراوح ما بين ١٦٦ درهم إلى ٣٣٧ درهم لكل متر مربع بفترة استهلاك لمدة ٤ سنوات بنسبة ٨% من سعر القيمة العادلة.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، فإن العقارات الاستثمارية التي لها قيمة عادلة بمبلغ ١,٥٠٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٠٦٤ مليون درهم) تم رهنها / التنازل عنها لصالح وكيل الضمان كجزء من إعادة الهيكلة (إيضاح ١٧).

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٦٤,٤٤٧	٥٧,٤٩٨
(٢٢,١٢٢)	(٢١,٥٤٣)
<u>٤٢,٣٢٥</u>	<u>٣٥,٩٥٥</u>

دخل الإيجار المشتق من العقارات الاستثمارية
مصاريف تشغيل مباشرة (تشتمل الصيانة والتصلّيات) تنتج دخل إيجار
الأرباح الناتجة عن تأجير العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة

١٣- عقارات قيد التطوير

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٢١٢,٨٤٩	٢٣٠,٨٤٥
(٥,٣٠٤)	-
٢٣,٣٠٠	-
-	(٢٣٠,٨٤٥)
<u>٢٣٠,٨٤٥</u>	<u>-</u>

في ١ يناير
تكلفة بيع العقارات قيد التطوير
الإضافات لتكاليف البناء المتكبدة
تحويل إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٢)
في ٣١ ديسمبر

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قامت المجموعة بتحويل العقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية بسبب التغيير في استخدام العقارات قيد التطوير.

في ١ أكتوبر ٢٠١٤، أبرمت المجموعة 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 الوراق جاردينز ذ.م.م، منشأة تحت السيطرة المشتركة لتطوير قطعة أرض مملوكة بالشراكة في منطقة ند الحمر. لدى المجموعة حصة بنسبة ٥٠% في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالمشروع المشترك ووفقا لذلك بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية الدولية رقم ١١ تعتبر عملية تحت السيطرة المشتركة. وبما أن الأرض هي قيد التطوير وبهدف استبعادها في السوق، تم التعامل معها كعقار قيد التطوير مع تكلفة أولية تساوي قيمته العادلة عند التحويل من محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٣٠ مليون درهم. إن المصاريف اللاحقة لتطوير الأرض لإعادة بيعها يتم إدراجها في تكلفة العقار. إن النقد الذي يحتفظ بها المشروع المشترك مقيد، نظرا لأنه ملتزم تعاقديا لتطوير الأراضي في إطار اتفاقية المشروع المشترك. تبلغ حصة المجموعة من هذا الرصيد النقدي المقيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٣٤ مليون درهم).

١٣- عقارات قيد التطوير (تتمة)

أبرم المشروع المشترك خلال السنة الحالية 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 وهما لنقل السيطرة على الأرض وتوفير البنية التحتية للقطعة.

سيتم قيد 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.

بعد الانتهاء من تطوير البنية التحتية، تحتفظ العقارات قيد التطوير لتقدير رأس المال أو لجني إيرادات إيجارية، وبالتالي تم تحويلها إلى عقارات استثمارية عند استيفاء المعايير المطلوبة. يمثل رصيد الاستثمار العقاري في المشروع المشترك مبلغ ٢٣١ مليون درهم من العقارات قيد التطوير، بالإضافة إلى ٨١ مليون درهم على تشييد المباني و ١٠٨ مليون درهم من القيمة العادلة على الأرض خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣٠,٨٤٥	-	عقارات قيد التطوير
-	٤١٩,٦٢٥	عقارات استثمارية
١٣٣,٩٠١	٩٠,٠٠٤	النقد والأرصدة لدى البنوك
٨,٣٤٦	٥,١٣٧	موجودات أخرى - ذمم مدينة
(٤,٧٨١)	(٣٣,٧٣٦)	دخل مؤجل ومطلوبات أخرى
<u>٣٦٨,٣١١</u>	<u>٤٨١,٠٣٠</u>	صافي الموجودات
٦٠,٧٤٧	-	الإيرادات
٥,٦١٧	٣,٦٧٧	دخل عن الودائع
-	٥,٠٨٦	إيرادات أخرى
(٥,٣٠٤)	-	تكاليف مبيعات العقارات قيد التطوير
(٧٣٨)	(١٦١)	المصاريف التشغيلية
<u>٦٠,٣٢٢</u>	<u>٨,٦٠٢</u>	الربح للسنة

تتألف الإيرادات للسنة من مبلغ صفر درهم (٢٠١٨: ٦١ مليون درهم) بعد استيفاء تحويل السيطرة على التزامات أداء الأرض ومبلغ صفر درهم (٢٠١٨: ٥,٣ 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 ٢٠١٩. تستحق المبالغ المدينة المستحقة بموجب اتفاقيات البيع المعنية التي تم قيد إيرادات نقل ملكية الأراضي بشأنها لتسوية المشروع المشترك خلال ١٢ شهر من تاريخ إعداد التقارير.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤ - استثمار في شركة شقيقة

٢٠١٨	٢٠١٩	نسبة المساهمة		أملك الدولية للعقارات، شركة تمويل، المملكة العربية السعودية
		٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	%٢٦,٢١	%٢٦,٢١	
٢٨٩,٠٠٥	٢٨٨,٩٤٦			
يوضح الجدول التالي تلخيص المعلومات المالية لاستثمارات المجموعة في شركة أملك الدولية للعقارات:				
٢٠١٨	٢٠١٩			
ألف درهم	ألف درهم			
٣,١٤٣,٧٥٧	٣,٢٨٥,١٦٩	الموجودات		
(٢,٠٤٩,١٦٠)	(٢,١٩٦,٦٣٣)	المطلوبات		
١,٠٩٤,٥٩٧	١,٠٨٨,٥٣٦	حقوق الملكية		
٢٨٩,٠٠٥	٢٨٨,٩٤٦	القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة		
٢٥٦,٣٤٧	٢٨٧,٠٦٨	الإيرادات		
٩٤,٢٨٧	٦٥,٤٨٨	الأرباح للسنة		
٢١,٢٧٥	١٦,٩٥٨	حصة المجموعة في الربح		

خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح بمبلغ ١٦,٥٦ مليون درهم (٢٠١٨: ١٦,٥ مليون درهم) من شركة أملك الدولية للعقارات. تستند المعلومات المالية ونتائج شركة أملك الدولية للعقارات على أحدث حسابات الإدارة المتوفرة كما في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٨)، وتم استقراؤها للشهرين المتبقين (٢٠١٨: شهر) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. استناداً إلى النقاش الجاري مؤخراً مع السلطات التنظيمية، سجل مؤشر شركة أملك الدولية للعقارات مبلغ صفر درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٢,٨ مليون درهم) كأفضل تقدير له عن بند مطلوبات الزكاة الإضافية. بناءً على ذلك، سجلت المجموعة حصة بمبلغ صفر درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,٥٨٤ مليون درهم) في حقوق الملكية.

١٥ - الموجودات الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	المبالغ المدفوعة مقدماً
٣,٧٦٢	٢,٩٦٤	ذمم مدينة من أنشطة الوساطة
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	تسجيل الأراضي ورسوم الخدمات
٢٠,٣٢٢	١١,٣٤٨	دفعات مقدماً
٢,٠١٥	٢,٣٤٢	أرباح مستحقة القبض
٣٦٣	٣١٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٩)
٧٠٣	-	الذمم المدينة المرهونة (إيضاح ١٥ - ٢)
٢٠,٠٦٤	٢٣,٠٠٥	موجودات خاضعة للإيجار (إيضاح ٢-٣)
-	٩,٠٦٥	أخرى (إيضاح ١٥-٣)
١٤,٠٨٨	٦,٩٢٨	
٦٧,٣١٧	٦١,٩٦٢	

١٥- الموجودات الأخرى (تتمة)

١-١٥ تم إظهار هذا الرصيد بالصافي من مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والمتأخرة السداد منذ أكثر من ١٢ شهرا من تاريخ إعداد التقارير المالية. إن الإدارة واثقة من تحصيل صافي الرصيد بالكامل. خلال السنة تم تسجيل إنخفاض القيمة بمبلغ ٨,٢٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٨,٩ مليون درهم).

٢-١٥ 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.

٣-١٥ إن الرصيد بمبلغ ٥,١٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,٣ مليون درهم) متعلق بالمبالغ المستحقة لشركة حدائق الورقاء ذ م م (إيضاح ١٣).

١٦- الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٦,٧٤٢	١٠,٤٢٤
٤٧٢	٤٢٤
<u>١٧,٢١٤</u>	<u>١٠,٨٤٨</u>

الموجودات الثابتة (إيضاح ١٦-١)
أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ١٦-٢)

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦- الأثاث والتراكيب والمعدات المكتبية (تتمة)
١-١٦ فيما يلي بنود الأثاث والتراكيب والمعدات المكتبية:
٢٠١٩:

أثاث وتراكيب	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	المجموع	التكلفة:
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٠٢٢	٦٦,٩٢٣	٨٢,٩٤٥	في ١ يناير ٢٠١٩
٩	٣٤٥	٣٥٤	الإضافات خلال السنة
-	(٢)	(٢)	الاستيعادات خلال السنة
(٧٠)	١١٨	٤٨	تعديلات (خسائر)/ مكاسب سعر الصرف
١٥,٩٦١	٦٧,٣٨٤	٨٣,٣٤٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٤,٦٢١	٥١,٥٨٢	٦٦,٢٠٣	الاستهلاك المتراكم:
٢٦٨	٦,٣٣٤	٦,٦٠٢	في ١ يناير ٢٠١٩
-	(٢)	(٢)	الاستهلاك المحمل للسنة
٢٧	٩١	١١٨	الاستيعادات خلال السنة
١٤,٩١٦	٥٨,٠٠٥	٧٢,٩٢١	تعديلات مكاسب سعر الصرف
١,٠٤٥	٩,٣٧٩	١٠,٤٢٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			صافي القيمة الدفترية:
			في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨:

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

١٦- ٢ يتعلق المبلغ بمشاريع تكنولوجيا المعلومات الجارية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨		٢٠١٩		نسبة الأرباح	تاريخ القسط النهائي	تكرار الأقساط	الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى
ألف درهم	ألف درهم						
					٢٥ أكتوبر		
٢٠٧,٢٢٨	٢٠٧,٢٢٨	%٢			٢٠٢٦	شهرياً	المرابحة
١٢٨,٣٧٥	٤٩,٩٢٣	%٤			٤ يوليو ٢٠٢٠	شهرياً	الوكالة
٢٩٤,٢٥٠	١١٤,٤٣٠	%٤			٤ يوليو ٢٠٢٠	شهرياً	أخرى
					٢٥ أكتوبر		
٤,٠١١,٧٨١	٤,٠١١,٧٨١	%٢			٢٠٢٦	شهرياً	سعر الشراء المستحق الدفع
<u>٤,٦٤١,٦٣٤</u>	<u>٤,٣٨٣,٣٦٢</u>						
(٤٢٣,٦٠٩)	(٣٢٧,٢٤٧)						عدم إطفاء تعديل القيمة العادلة (إيضاح ١٧ -
<u>٤,٢١٨,٠٢٥</u>	<u>٤,٠٥٦,١١٥</u>						(١)

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 بمحفظة الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية وضمانات الشركات من الشركات التابعة للمجموعة. إن الأوراق المالية المقدمة سيتم الاحتفاظ بها من قبل وكيل ضمان نيابة عن الممولين.

١-١٧ تعديل القيمة العادلة المطفأة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣٣,٦٩١	٤٢٣,٦٠٩	
(١١٠,٠٨٢)	(٩٦,٣٦٢)	
<u>٤٢٣,٦٠٩</u>	<u>٣٢٧,٢٤٧</u>	

في ١ يناير
الإطفاء المحمل للسنة

تم تغيير طبيعة ودائع الشركة جوهرياً 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 ٤,٣٨٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤,٦٤٢ 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 قيد 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 القيمة العادلة المعدلة 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 القيد 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 ٢٠١٩ بلغت ٥٨٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤٨٧ مليون درهم)، تعطي أرباح القيمة العادلة المتبقية من ٣٢٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤٢٤ 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 وقد أدى إلى سداد الالتزام إلى الممولين بمبلغ ٩٤٤ مليون درهم وهو ما يمثل دفعة مقدماً من ٢٢ قسطاً شهرياً مجدولاً في المستقبل.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى (تتمة)

١٧-١ تعديل القيمة العادلة المطفأة (تتمة)

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 الإيضاح ٢-١ للأحداث اللاحقة لنهاية العام.

١٨- تمويل إسلامي لأجل

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣٨,٥٥٩	-
٥٦,٠١٢	٨٥,٦٤٨
١٧,١١٤	٢٠,٧٣٥
-	٨,٦٧٩
١١١,٦٨٥	١١٥,٠٦٢

استصناع - تمويل إجازة آجلة من قبل شركة تابعة (إيضاح أ)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (إيضاح ب)

البنك العقاري المصري العربي (إيضاح ج)

قناة السويس

أ) الاستصناع - تمويل إجازة آجلة من قبل شركة تابعة

خلال سنة ٢٠٠٨، دخلت المجموعة في اتفاقية استصناع - تمويل إجازة آجلة مع بنك إسلامي لتمويل شراء وحدات كوندومينيوم مكتنية في عقار قيد الإنشاء حالياً. بناءً على حكم قضائي مناسب تم تسويته خلال العام.

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 ٣٧٥ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٧٤ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل أرباح بنسبة تتراوح من ١٪ إلى ٢١٪ سنوياً (٢٠١٨: من ١٪ 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 ٩١ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٤ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل ربح بحد أقصى ١,٥٪ سنوياً إلى متوسط سعر كوريدور من البنك المركزي المصري (٢٠١٨: لا شيء) ويستحق على أساس شهري خلال فترة أقصاها ٧ سنوات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٩ - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٦,٥٥١	٤,٣٩٨
٧٦٦	١,١٦٣
(٢,٩١٩)	(١,٤٥٣)
٤,٣٩٨	٤,١٠٨

في ١ يناير
المخصص خلال السنة
المدفع خلال السنة
في ٣١ ديسمبر

٢٠ - المطلوبات الأخرى

١ يناير ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف درهم (معاد بيانه)	ألف درهم (معاد بيانه)	ألف درهم
٥٤,٠٤٦	٦٨,١٦٧	٥٤,٥٣٠
١١,٠٥٥	٥,٥٥٦	٧,٢٨٨
٦,٥٧٨	٦,٥٦٣	٦,٥٥٩
٣,٩١٢	٢,٩٨٨	٤,٧٦٣
١٤,٤٧٥	١٤,٤٧٥	١٣,٧٧٠
١٥٤,٣١٤	١٥٤,٣١٤	١٥٤,٣١٤
٤٥٦	٥٦	٥٦
٦,٥٣٥	٨,٩٤٢	٧,٣٧٠
٧,١٥٦	٤,٦٨٣	٢,٨٧٣
-	-	٩,٠٦٥
٣٩,٣٩٩	٢٦,٣٠٥	٦٢,٧٠٢
٢٩٧,٩٢٦	٢٩٢,٠٤٩	٣٢٣,٢٩٠

مخصصات ومبالغ مستحقة الدفع
دخل إيجار غير مكتسب
توزيعات أرباح مستحقة الدفع
أرباح متوقعة مستحقة على ودائع الاستثمارات والتمويلات الإسلامية الأخرى
مخصص مطالبات قضائية (إيضاح ٢٠-١)
ذمم دائنة لعملاء (إيضاح ٢٠-٢)
زكاة مستحقة الدفع
ودائع التأمين
دائنو إدارة العقارات
التزامات الإيجار (إيضاح ٢-٣)
ذمم دائنة أخرى (إيضاح ٢٠-٣)

٢٠-١ يمثل ذلك مخصص بمبلغ ١٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٤,٥ مليون درهم) مقابل بعض الدعاوى القضائية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتشتمل على دعاوى مرفوعة من وضد المجموعة، وبالأخص تتعلق ببعض معاملات البيع والتمويل.

٢٠-٢ في عام ٢٠٠٨، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع المطور للإستحواذ على مبنى قيد التطوير ضمن مشروع عقاري قيد التطوير، وتم بيع جزء معين من المبنى إلى عميل آخر مقابل إيرادات بيع بقيمة ١٥٤ مليون درهم من خلال توقيع اتفاقية بيع وشراء مع العميل المعني. استناداً إلى الفهم الذي يفيد أن كلا من اتفاقيات البيع والشراء ترتبطان بنفس المعاملة للالتزامات المقابلة للسلف التي تم استلامها من العملاء والبالغ ١٥٤ مليون درهم لم يت تسجيلها بشكل منفصل وتم إظهارها مع خصم على السلفيات للمباني قيد التطوير. وخلال السنة الحالية، وبعد إنهاء موضوع التحكيم في مصلحة المجموعة وإنهاء اتفاقية البيع والشراء مع المطور، فقد أصبح المبلغ المقدم مستحق الدفع للعميل. وقد أجرت المجموعة إعادة تقييم لالتزاماتها نحو العميل ومن ثم تقوم في الوقت الحالي بتصحيح قيد السنة السابقة من خلال الاعتراف بالالتزام وتعديل الخسائر المتراكمة الافتتاحية بقيمة ١٥٤ مليون درهم لتدارك هذا الخطأ.

٢٠-٣ ويتضمن ذلك مبلغ ٣٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥ مليون درهم)، التي تتعلق بالدخل المؤجل والمطلوبات الأخرى لشركة حداثق الورقاء ذ م م (إيضاح ١٣).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢١- رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم ١ درهم
(٣١ ديسمبر ٢٠١٨ - 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.

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. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم بيع أسهم الخزينة.

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.

٢٤- الاحتياطي العام

حسب متطلبات النظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠% من أرباح السنة إلى الاحتياطي العام. ووفقاً لنظام الشركة الأساسي، يتوقف التحويل إلى الاحتياطي العام بموجب قرار من الجمعية العمومية العادية بناء على توصية من مجلس الإدارة أو عندما يصبح هذا الاحتياطي مساوياً ٥٠% من رأسمال الشركة المدفوع. سوف يتم استخدام هذا الاحتياطي لأغراض تحددتها الجمعية العمومية أثناء الاجتماع السنوي العادي وبناء على توصية من مجلس الإدارة.

٢٥- الاحتياطي الخاص

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

٢٦- أداة المضاربة

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١,٠٢٥,٥٦٠	١,٠٢٥,٥٦٠
(٨١٠,٠٨٨)	(٨١٠,٠٨٨)
٢١٥,٤٧٢	٢١٥,٤٧٢

أداة المضاربة (القيمة الاسمية)
احتياطي أداة المضاربة
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 تماثل لأداة المضاربة، سوف تخضع الأرباح المتوقعة للتغيير كما هو موضح أعلاه. تبلغ العقارات الاستثمارية المؤهلة بقيمة مدرجة إجمالية ١,٩٩٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٧٦٢ مليون درهم) والتي تنتج عنها قيمة عادلة إجمالية للعقارات المستبعدة المؤهلة بمبلغ ٢,٦٥٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٦٥٢ 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 للقيود الأولى، لن يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للأداة. تم تحويل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ١,٠٢٧ مليون درهم عند القيد الأولى من أداة المضاربة من الخسائر المتركمة 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 المتركمة.

تم تحديد القيمة العادلة لأداة المضاربة وفق أفضل تقديرات الإدارة بشأن التدفقات النقدية المتوقعة التي سوف تنشأ، مخصومة بتكلفة حقوق ملكية الشركة. لهذا الغرض، ترى الإدارة بأن الأداة سوف تسترد بالكامل في العام الثاني عشر وتسوية مصاريف الدفوعات العينية لفترة ١٢ سنة بنفس التاريخ.

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

في ١٢ أغسطس ٢٠١٥، اختار مجلس إدارة الشركة طوعاً سداد 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 ٢٠١٩ بلغ ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,١٠٠ مليون درهم). دفعت الشركة أيضاً ٩ ملايين درهم بشأن مصاريف 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 المتركمة في حقوق الملكية.

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. تبلغ القيمة الاسمية لأداة المضاربة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٠٢٦ مليون درهم). كما دفعت الشركة مبلغ ٢٥ مليون درهم بشأن أرباح الدفوعات 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 المتركمة في حقوق الملكية.

كان الحد الأقصى لعدد الأسهم التي قد تحول بموجب الأداة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ هو ١,٥١٢ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٥١٢ مليون).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	١-٢٧
١٢٧,٥٤٩	١١٣,٤٤٩	
(٢١,٢١٤)	(١١,٧١٠)	
<u>١٠٦,٣٣٥</u>	<u>١٠١,٧٣٩</u>	

أملك سكاى جاردنز ذ.م.م
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م

الأرباح/ (الخسائر) المخصصة للحصة غير المسيطرة الجوهرية:

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	١-٢٧
٢,٩٥٩	(٧,٨٠٥)	
(٩,١٢٦)	٩,٥٠٤	
<u>(٦,١٦٧)</u>	<u>١,٦٩٩</u>	

أملك سكاى جاردنز ذ.م.م
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م

١-٢٧ 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 بناية 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 و٣٣٪ للطرف الآخر. التمويل المقدم تم تصنيفه كحقوق ملكية ضمن أملك سكاى جاردنز وبالتالي زيادة الحصص غير المسيطرة على مستوى المجموعة.

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة لهذه الشركات التابعة. وتستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الحذوفات داخل الشركة.

بيان الإيرادات الملخص

٢٠١٩:

أملك سكاى جاردنز	إي إف إس للخدمات
ذ.م.م	المالية ذ.م.م
ألف درهم	ألف درهم
١٧,٣٢٨	٢٣,٣١٤
(٤,٨١٨)	(٥٨)
-	(٨٩٤)
<u>(٣٦,١٦٠)</u>	-
<u>(٢٣,٦٥٠)</u>	<u>٢٢,٣٦٢</u>
<u>(٧,٨٠٥)</u>	<u>٩,٥٠٤</u>

الإيرادات
المصاريف العمومية والإدارية
التوزيعات إلى الممولين/ المستثمرين
خسائر القيمة العادلة على عقارات استثمارية
إجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة
العائدة إلى الحصص غير المسيطرة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧ - الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

: ٢٠١٨

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

بيان المركز المالي الملخص

: ٢٠١٩

أملك سكاى جاردنز	إي إف إس للخدمات	النقد والأرصدة لدى البنوك
ذ.م.م	المالية ذ.م.م	العقارات الاستثمارية
ألف درهم	ألف درهم	موجودات أخرى
٨,٥٠٦	-	المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
٣٤٠,٧٤٠	-	المطلوبات الأخرى
٦٤٣	٦,٠١٢	إجمالي حقوق الملكية
-	(٣٣,١٥٧)	
(٨,٦١٤)	(٤٠٩)	
٣٤١,٢٧٥	(٢٧,٥٥٤)	
٢٢٧,٨٢٦	(١٥,٨٤٤)	العائدة إلى:
١١٣,٤٤٩	(١١,٧١٠)	مساهمي الشركة الأم
٣٤١,٢٧٥	(٢٧,٥٥٤)	الحصص غير المسيطرة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧ - الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

: ٢٠١٨

إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملاك سكاي جاردنز 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
(٤٩,٩١٦)	٣٩٣,٨١٤	إجمالي حقوق الملكية
		العائدة إلى:
(٢٨,٧٠٢)	٢٦٦,٢٦٥	مساهمي الشركة الأم
(٢١,٢١٤)	١٢٧,٥٤٩	الحصص غير المسيطرة
(٤٩,٩١٦)	٣٩٣,٨١٤	

بيان التدفقات النقدية الملخص

: ٢٠١٩

إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	
١,٩٠١	١٠,٠٦٥	التشغيلية
١٢,٧٥٢	-	الإستثمارية
(١٤,٦٥٣)	(٢٨,٨٨٩)	التمويلية
-	(١٨,٨٢٤)	صافي النقص في النقد وما يعادله

: ٢٠١٨

إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	
(٢,١٠٧)	١٢,٦٣٦	التشغيلية
٢,١٠٠	(١٦,٩٦٥)	التمويلية
(٧)	(٤,٣٢٩)	صافي النقص في النقد وما يعادله

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 لوحدة الأعمال الخاصة بها لغرض اتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء.

القطاعات التشغيلية

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

: ٢٠١٩

تمويل استثمارات	استثمارات	تمويل عقاري	الدخل التشغيلي
المجموع	عقارية	عقاري	توزيعات للممولين/ للمستثمرين
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	مخصصات الانخفاض في القيمة
٢٤٣,٣٧٦	٩٦,٦٨٣	١٠٣,٨٠٠	إطفاء أرباح القيمة العادلة
(١٠٩,٥٢٩)	(٤٧,٠٤٢)	(٤٤,٥٦١)	مصارييف (تشمل مصارييف مخصصة)
(٢٥٦,٧٨٠)	(١٤٨,٥٤٠)	(١٠٧,١٢٣)	الحصة من نتائج الشركة الشقيقة
(٩٦,٣٦٢)	(٥١,٥٢٠)	(٣٥,٥٤١)	نتائج القطاع
(١١٧,٤٤٥)	(٢٩,٨٥٦)	(٧٧,٩١٥)	الحصص غير المسيطرة
١٦,٩٥٨	-	-	
(٣١٩,٧٨٢)	(١٨٠,٢٧٥)	(١٦١,٣٤٠)	
(١,٦٩٩)			
(٣٢١,٤٨١)			

: ٢٠١٨

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٨ - المعلومات القطاعية (تتمة)

الموجودات والمطلوبات القطاعية

يعرض الجدول التالي الموجودات والمطلوبات القطاعية الخاصة بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر:
٢٠١٩:

تمويل استثمارات	استثمارات	تمويل عقاري	الموجودات القطاعية
في شركات	عقارية		
وأخرى	ألف درهم	ألف درهم	
المجموع	ألف درهم	ألف درهم	
٥,٣٠٧,٢٩٢	١,٨٣١,١١١	٣,٠٢١,٩٤١	الموجودات القطاعية
٤,٤٩٨,٥٧٥	٣,٠٨١,٨٨٨	٩٣٨,٩٠٠	المطلوبات القطاعية
٦,٦٠٢	-	٦,٣٠٩	الاستهلاك
٣٠٦	-	٣٠٦	المصاريف الرأسمالية

٢٠١٨:

تمويل استثمارات	استثمارات	تمويل عقاري	الموجودات القطاعية
في شركات	عقارية		
وأخرى	ألف درهم	ألف درهم	
المجموع	ألف درهم	ألف درهم	
٥,٧٣٧,٠٤٠	١,٨٦٧,٧٧٦	٣,٤٣١,٨٦٤	الموجودات القطاعية
٤,٦٢٦,١٥٧	٢,٩٣٨,٣٧٦	١,٢٠٣,٩٤٤	المطلوبات القطاعية
٥,٧٤٨	-	٥,٥٥٨	الاستهلاك
٣,٨٦٥	-	٣,٤٨٨	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.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

مساهمين	أعضاء مجلس الإدارة	أطراف أخرى ذات	النقد والأرصدة لدى البنوك
رئيسيين	وإدارة العليا	علاقة	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	الأوراق المالية الاستثمارية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	مطلوبات أخرى
-	-	١,٦٨٢	١,٦٨٢
-	١٣,٦٠٦	٥,٦٨٢	١٩,٢٨٨
١١٧,٦٨٨	-	٩٤١,٧٨٩	١,٠٥٩,٤٧٧
١١٨	-	٩٤٦	١,٠٦٤

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٩ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :

مساهمين رئيسيين ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	المجموع ألف درهم	
-	٣٧٢	٢٨٥	٦٥٧	الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية
٢,٤٥٩	-	١٩,٦٧٧	٢٢,١٣٦	توزيعات للممولين/ للمستثمرين

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

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

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة كما يلي:

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١٤,٣٦٥	١٢,٢٨٠	رواتب ومزايا أخرى
١,٨٧٢	٢٨٣	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٦,٢٣٧	١٢,٥٦٣	

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبينة في الايضاح ٣٠ (ب).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠- الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٢٩٠,٣٣٦	٢١٠,٨١٩	١-٣٠	التزامات غير قابلة للإلغاء لتقديم تسهيلات
٢٣,٢٥١	-	٢-٣٠	التزامات بخصوص الدفعات المقدمة للعقارات الاستثمارية
٦٥,٣٤٨	١٨,١٩٢	٣-٣٠	التزامات بخصوص عقارات استثمارية
<u>٣٧٨,٩٣٥</u>	<u>٢٢٩,٠١١</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.

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 ١ مليون درهم (٢٠١٨: ٣ مليون درهم).
- ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة خاصة بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ١,١٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء درهم). إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، التي تخضع للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد تمت الموافقة عليها بمبلغ ١,١٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٢,٢٥ مليون درهم) من قبل الجمعية العمومية السنوية في ١٠ أبريل ٢٠١٩ وتم دفعه خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.
- 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 المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمبلغ ٦٦٩ مليون درهم لاسترداد الخسائر المزعومة. واستناداً 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

بالرغم من أن المخاطر متأصلة في أنشطة المجموعة إلا أنه يتم إدراتها 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 المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالقيام بأعمالها وعملياتها وبالوسائل والهيكل التنظيمي الذي تستخدمه من أجل إدارة المخاطر استراتيجياً وذلك لتطوير أموال المساهمين مبينة أدناه.

إن مجلس الإدارة ("المجلس") مسؤول عن المراجعة المستمرة واعتماد سياسات المخاطر لدى المجموعة والخطط الاستراتيجية متوسطة الأجل والسنوية والتي يتم من خلالها صياغة استراتيجية الأعمال والأهداف والغايات. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة ملف المخاطر الخاصة بالمجموعة للتأكد من أنها تقع ضمن سياسات المخاطر لدى المجموعة ومحددات قدرة تحمل المخاطر. كذلك 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 التوجيه من مجلس الفتوى والرقابة الشرعية لتطبيق فتواه وبياناته الرسمية.

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

إن لجنة الموجودات والمطلوبات مسؤولة بشكل رئيسي عن تحديد الخطط 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 التوجيهات 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.

تركزات 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 تعاقبية 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 حدود 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 تعرف 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 منوعة بشكل جيد قطاعياً وحسب الجنسيات، مع عدم وجود تركيز جوهري.

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

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 القيد الأولي على النحو الموجز أدناه:

- يتم تصنيف الأدوات المالية غير منخفضة القيمة الائتمانية عند تاريخ القيد الأولي في المرحلة الأولى ويتم مراقبة مخاطر ائتمانها بشكل مستمر من قبل المجموعة.
- إذا تم تحديد زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ القيد 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 و ٣ 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 الجوهرية 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 الجوهرية 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 ١٢ 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 الجوهرية 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 يفرض 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 ١٢ شهراً 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 موضح أعلاه.

المعلومات المستقبلية المدرجة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة

ينطوي تقييم الزيادة الجوهرية 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 محافظة.

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	
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥٥,٩٢٨	١٨٣,٠٥٥	أرصدة لدى البنوك (إيضاح ٨)
٢,٧٠٣,٨٥٠	٢,٤٣٤,٨٥٨	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (إيضاح ٩)
١٧٦,٠٣٧	-	دفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية (إيضاح ١١)
٦٣,٥٥٥	٥٨,٩٩٨	موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدماً) (إيضاح ١٥)
<u>٣,١٩٩,٣٧٠</u>	<u>٢,٦٧٦,٩١١</u>	إجمالي التعرض للمخاطر الائتمانية

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

تدار الملاءة الائتمانية 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 ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير			متأخرة لكن غير منخفضة القيمة بتاريخ التقرير				غير منخفضة القيمة ولا متأخرة بتاريخ التقرير				
المبلغ الإجمالي	الانخفاض في القيمة	المبلغ المدرج	أكثر من ٩٠ يوم	٦١-٩٠ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	شروط إعادة التفاوض	قائمة المراقبة	مخاطر منخفضة/معتدلة	المبلغ المدرج	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٨٣,٠٥٥	١٨٣,٠٥٥	أرصدة لدى البنوك
٦٥٣,٢٠٥	(٢٨٦,٢٢٤)	٣٦٦,٩٨١	١٣٩,٦٧٠	٨٣,٨٧٨	١٦١,٧٢٣	٢٩٩,٨٣٠	٢١٣,٣٤٤	-	١,١٦٩,٤٣٢	٢,٤٣٤,٨٥٨	موجودات تمويلية واستثمارية اسلامية
٢٩٢,٧٨٢	(٢٩٢,٧٨٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية
٣٧,٤٨٦	(٣١,٤٨٦)	٦,٠٠٠	-	-	-	-	-	٦,٠٣٠	٤٧,٣٨٢	٥٨,٩٩٨	موجودات أخرى
<u>٩٨٣,٤٧٣</u>	<u>(٦١٠,٤٩٢)</u>	<u>٣٧٢,٩٨١</u>	<u>١٣٩,٦٧٠</u>	<u>٨٣,٨٧٨</u>	<u>١٦١,٧٢٣</u>	<u>٢٩٩,٨٣٠</u>	<u>٢١٣,٣٤٤</u>	<u>٦,٠٣٠</u>	<u>١,٣٩٩,٨٦٩</u>	<u>٢,٦٧٦,٩١١</u>	(عدا المصاريف المنفوعة مقما)

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

منخفضة القيمة فردياً بتاريخ التقرير			متأخرة لكن غير منخفضة القيمة بتاريخ التقرير				غير منخفضة القيمة ولا متأخرة بتاريخ التقرير			
المبلغ المدرج	مخاطر منخفضة/معدلة	قائمة المراقبة	شروط إعادة التفاوض	أقل من ٣٠ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوم	٦١-٩٠ يوم	أكثر من ٩٠ يوم	المبلغ المدرج	الانخفاض في القيمة	المبلغ الإجمالي
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢,٧٠٣,٨٥٠	١,٤٧٧,٩٢٧	١٢,٨٥٣	١٧٨,٢٢٦	٣٨٢,١٧٧	١١٨,٤٩٥	٦٢,٩٥٥	١٤٥,٢٧٢	٣٢٥,٩٤٥	(٢٧٤,٦٤٦)*	٦٠٠,٥٩١
١٧٦,٠٣٧	-	١٤٦,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣٠,٠٣٧	(٨,٥٨٢)	٣٨,٦١٩
٦٣,٥٥٥	٣٧,٢٣٣	٢٠,٣٢٢	-	-	-	-	-	٦,٠٠٠	(٣٢,٩٥٥)	٣٨,٩٥٥
٣,١٩٩,٣٧٠	١,٧٧١,٠٨٨	١٧٩,١٧٥	١٧٨,٢٢٦	٣٨٢,١٧٧	١١٨,٤٩٥	٦٢,٩٥٥	١٤٥,٢٧٢	٣٦١,٩٨٢	(٣١٦,١٨٣)	٦٧٨,١٦٥

*بالإضافة إلى المرحلة ٣ / المخصص المحدد أعلاه، قامت المجموعة أيضاً بتكوين مخصصات لمحفظة أخرى ضمن المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمشاريع التي تم تقييمها بشكل فردي بمبلغ ٢٠٤,٥٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٢١٠,٥٣ مليون درهم).

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن التمويل المقدم من قبل المجموعة مغطى تماماً كبند موجودات وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. يتم تمويل العقارات استناداً إلى "القيمة المقدرة لدى المجموعة". تماثل القيمة المقدرة، في حالة العقارات الجديدة، سعر 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.

٢٠١٨		٢٠١٩		العملة	
التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الأرباح	% التغير في سعر العملة بالدرهم	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الأرباح	% التغير في سعر العملة بالدرهم
٩,٦٤٩±	١٨±	٥±%	١١,٢٠٣±	٩٩±	٥±%
الجنيه المصري					

مخاطر أسعار الربح

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

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

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر أسعار الربح (تتمة)

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

إن حساسية بيان الدخل تمثل تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الربح على صافي الأرباح المقبوضة لسنة واحدة استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تحقق أرباح المحتفظ بها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٤,١٠٦±	١٢,٢٧١±
٢٨,٢١٣±	٢٤,٥٤٣±

تأثير أ ± ٥٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور
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 كربح تسديد مبكر. يقوم فريق التحصيل بمراقبة وضع الذمم المدينة للعميل بشكل يومي.

مخاطر السيولة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بنود من دون فترة	بنود من دون فترة	أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	المجموع حتى سنة واحدة	حتى سنة واحدة			معدل الربح المتوقع %
					أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة	
الإجمالي	الإجمالي	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥,٢١٣,٤٥٢	-	٢,١٥٠,٠٧٩	٢,٧١٩,٦٩٥	٣٤٣,٦٧٨	١٥٨,٣٤٩	٩٢,١٣٣	٩٣,١٩٦	٥% - ٢%
١٣٧,٥٢٥	-	٥٥,٩٠٧	٥٦,٥٠٨	٢٥,١١٠	١٢,٢١٤	٦,٢٤٤	٦,٦٥٢	١% - ٢١%
٥,٣٥٠,٩٧٧	-	٢,٢٠٥,٩٨٦	٢,٧٧٦,٢٠٣	٣٦٨,٧٨٨	١٧٠,٥٦٣	٩٨,٣٧٧	٩٩,٨٤٨	
٢٢٩,٠١١	-	-	٨٨٤	٢٢٨,١٢٧	١٤٤,٣٣٠	٣١,٣١٣	٥٢,٤٨٤	

ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
تمويلات إسلامية لأجل

بنود خارج الميزانية العمومية
التزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بنود من دون فترة	بنود من دون فترة	أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	المجموع حتى سنة واحدة	حتى سنة واحدة			معدل الربح المتوقع %
					أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة	
الإجمالي	الإجمالي	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥,١٢٤,١٥٤	-	١,٦٦٦,٢٦٣	٢,٥٥١,٩٠٨	٩٠٥,٩٨٣	٤٦٢,١٤٨	٢٣٣,٢٦٨	٢١٠,٥٦٧	٥% - ٤%
١٢٨,٠٠٧	-	٢٥,٦٢١	٨٢,١٤٦	٢٠,٢٤٠	٨,٧٨٢	٧,٣٥٤	٤,١٠٤	١% - ٢١%
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	

ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
تمويلات إسلامية لأجل

بنود خارج الميزانية العمومية

التزامات

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

إن تحليلات تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات والبنود خارج الميزانية العمومية المحللة استناداً إلى الفترة الزمنية المتوقعة لتحصيلها أو تسديدها أو بيعها. إن الأرقام الواردة في هذا الجدول تشتمل على تأثير تعديل القيمة العادلة لكل بيان مركز مالي وتستننى الأرباح التي لم تستحق بعد في نهاية السنة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الموجودات	حتى سنة واحدة			المجموع	حتى سنة واحدة		
	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة		١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بنود من دون فترة استحقاق
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
نقد وودائع لدى البنوك	٥٨,١١١	٢٣,٢٤٥	-	٨١,٣٥٦	٦٦,٧٥٩	-	١٨٣,١١٥
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٢٨٠,٣٢٢	٤٧,١١٩	١٠٢,٠٢٥	٤٢٩,٤٦٦	٥٥٤,٦٦٢	١,٤٥٠,٧٣٠	٢,٤٣٤,٨٥٨
الأوراق المالية الاستثمارية	-	-	-	-	٧,٧٦٩	-	٧,٧٦٩
عقارات استثمارية	٨٢,١٠٨	٨٢,١٠٨	١٦٤,٢١٧	٣٢٨,٤٣٣	١,٧٠٨,٧١١	٢٨٢,٦٥٠	٢,٣١٩,٧٩٤
استثمارات في شركة شقيقة	-	-	-	-	٢٨٨,٩٤٦	-	٢٨٨,٩٤٦
موجودات أخرى	٣٥,٠٦٢	٢٤,٠٣٨	٢,٨٦٢	٦١,٩٦٢	-	-	٦١,٩٦٢
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	-	-	-	-	-	-	١٠,٨٤٨
إجمالي الموجودات	٤٥٥,٦٠٣	١٧٦,٥١٠	٢٦٩,١٠٤	٩٠١,٢١٧	٢,٦٢٦,٨٤٧	١,٧٣٣,٣٨٠	٥,٣٠٧,٢٩٢
المطلوبات							
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٧٠,٤٣٧	٧٠,٤٣٧	٢٣,٤٧٩	١٦٤,٣٥٣	٢,٩٤٢,٥٠٥	٩٤٩,٢٥٧	٤,٠٥٦,١١٥
تمويل إسلامي لأجل	٤,٦٥٧	٤,٣٣٢	٨,٥٤٠	١٧,٥٢٩	٤١,٦٢٥	٥٥,٩٠٨	١١٥,٠٦٢
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	-	-	٤,١٠٨
مطلوبات أخرى	١٢١,٠٥٩	٢٣,١٧٤	٢٢,٧٤١	١٦٦,٩٧٤	٢,٠٠٢	١٥٤,٣١٤	٣٢٣,٢٩٠
إجمالي المطلوبات	١٩٦,١٥٣	٩٧,٩٤٣	٥٤,٧٦٠	٣٤٨,٨٥٦	٢,٩٨٦,١٣٢	١,١٥٩,٤٧٩	٤,٤٩٨,٥٧٥
التزامات	٥٢,٤٨٤	٣١,٣١٣	١٤٤,٣٣٠	٢٢٨,١٢٧	٨٨٤	-	٢٢٩,٠١١
صافي نقص السيولة	٢٠٦,٩٦٦	٤٧,٢٥٤	٧٠,٠١٤	٣٢٤,٢٣٤	(٣٦٠,١٦٩)	٥٧٣,٩٠١	٥٧٩,٧٠٦
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٢٠٦,٩٦٦	٢٥٤,٢٢٠	٣٢٤,٢٣٤	٣٢٤,٢٣٤	(٣٥,٩٣٥)	٥٣٧,٩٦٦	٥٧٩,٧٠٦

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

جدول مخاطر السيولة أعلاه

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (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
					٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	
٢٥٥,٩٨٧	٣٥,٠٠٠	-	١٣٣,٩٠١	٨٧,٠٨٦	-	-	٨٧,٠٨٦	نقد وودائع لدى البنوك
٢,٧٠٣,٨٥٠	-	١,٥٤٩,٨٣٢	٥٢١,٧٦٦	٦٣٢,٢٥٢	٢٠٥,٩١٧	٨٧,٩٩٢	٣٣٨,٣٤٣	موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية
٧,٧١٤	٧,٧١٤	-	-	-	-	-	-	الأوراق المالية الاستثمارية
١٧٦,٠٣٧	-	١٤٦,٠٠٠	٣٠,٠٣٧	-	-	-	-	دفعات مقدماً عن عقارات استثمارية
١,٩٨٩,٠٧١	-	٦٩٢,٩٥٢	١,٠٤٥,٣٣٩	٢٥٠,٧٨٠	٢٥٠,٧٨٠	-	-	عقارات استثمارية
٢٣٠,٨٤٥	-	-	٢٣٠,٨٤٥	-	-	-	-	عقارات قيد التطوير
٢٨٩,٠٠٥	-	٢٠٢,٣٠٣	-	٨٦,٧٠٢	-	٨٦,٧٠٢	-	استثمارات في شركة شقيقة
٦٧,٣١٧	-	-	٨,٣٤٦	٥٨,٩٧١	١,٦٨٨	١٧,٤٦٢	٣٩,٨٢١	موجودات أخرى
١٧,٢١٤	١٧,٢١٤	-	-	-	-	-	-	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية
٥,٧٣٧,٠٤٠	٥٩,٩٢٨	٢,٥٩١,٠٨٧	١,٩٧٠,٢٣٤	١,١١٥,٧٩١	٤٥٨,٣٨٥	١٩٢,١٥٦	٤٦٥,٢٥٠	إجمالي الموجودات
								المطلوبات
٤,٢١٨,٠٢٥	-	١,٨١٤,٣٢٥	١,٨٨٤,٨٥١	٥١٨,٨٤٩	٣٦١,٥٥٢	١٥٧,٢٩٧	-	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
١١١,٦٨٥	-	٦٤,١٨٠	٣٣,٨٥٠	١٣,٦٥٥	٥,٦٥٤	٥,٦٥٤	٢,٣٤٧	تمويل إسلامي لأجل
٤,٣٩٨	٤,٣٩٨	-	-	-	-	-	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٩٢,٠٤٩	-	١٥٤,٣١٤	٣٠,٩٤٦	١٠٦,٧٨٩	٣,٠٤٤	٢,٢٧٨	١٠١,٤٦٧	مطلوبات أخرى
٤,٦٢٦,١٥٧	٤,٣٩٨	٢,٠٣٢,٨١٩	١,٩٤٩,٦٤٧	٦٣٩,٢٩٣	٣٧٠,٢٥٠	١٦٥,٢٢٩	١٠٣,٨١٤	إجمالي المطلوبات
٣٧٨,٩٣٥	-	-	٩٥,٠١٧	٢٨٣,٩١٨	٢,٢٦٢	٣٨٠	٢٨١,٢٧٦	التزامات
٧٣١,٩٤٨	٥٥,٥٣٠	٥٥٨,٢٦٨	(٧٤,٤٣٠)	١٩٢,٥٨٠	٨٥,٨٧٣	٢٦,٥٤٧	٨٠,١٦٠	صافي نقص السيولة
٧٣١,٩٤٨	٧٣١,٩٤٨	٦٧٦,٤١٨	١١٨,١٥٠	١٩٢,٥٨٠	١٩٢,٥٨٠	١٠٦,٧٠٧	٨٠,١٦٠	صافي فجوة السيولة المتراكمة

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

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

المخاطر التشغيلية

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

إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية وسمات المخاطرة في أنشطتها. تمثل إعادة الهيكلة السارية في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤ التغيير الجوهري في هيكل رأس مال المجموعة. يتألف هيكل رأس المال من رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام والاحتياطي الخاص والتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة واحتياطي تحويل العملات الأجنبية وأداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة والخسائر المتراكمة وتم قياسها بمبلغ ٠,٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ٢٠١٨: ١,٠٠٤ 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- إعادة بيان أرقام "المقارنة" للسنة السابقة

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية والمعيار المحاسبي رقم ٨ السياسات المحاسبية التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، تمت إعادة بيان أرقام "المقارنة" المدرجة أدناه للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

معاد بيانه ألف درهم	إعادة البيان ألف درهم	كما تم بيانه سابقاً ألف درهم
٤٣٨,٨٣٠	١٥٤,٣١٤	٢٨٤,٥١٦
(١,٤٥٤,٠٣٣)	(١٥٤,٣١٤)	(١,٢٩٩,٧١٩)
(((

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بيان المركز المالي

مطلوبات أخرى

أرباح محتجزة

لم يكن لإعادة التصنيف أعلاه تأثير على الخسارة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٣٣- إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرقام السنة السابقة لتقديم عرض للعام الحالي بما يتماشى مع البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٣٤- المساهمات الاجتماعية

تواصل الشركة استراتيجيتها المسؤولة 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.