

أملاك للتمويل (ش.م.ع)
والشركات التابعة لها
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تخضع هذه البيانات المالية لموافقة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

صفحات

المحتويات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٧-٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٨	بيان الربح أو الخسارة الموحد
٩	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٣-١٢	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٧٤-١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



أملاك للتمويل ش.م.ع.

الرقم المجاني: ٨٠٠ ٢٦٥٢٥

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مدرجة في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

وعلى حسب علمنا، فإن المعلومات المالية المدرجة في التقرير تعرض وبشكل عادل من جميع النواحي الوضع المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة للفترة المالية المعروضة في التقرير الدوري.

وقعت بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

٢٣ فبراير ٢٠٢٢

دبي، الإمارات العربية المتحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين
شركة أملاك للتمويل ش.م.ع.
دبي
الإمارات العربية المتحدة

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 ٢٠٢١، وبيان الأرباح أو الخسائر وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائها المالي الموحد وتدقيقها النقدي 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. إننا 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 ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكوين أساس للرأي الذي توصلنا إليه.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، 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 تبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

يتبع...

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق	أمر التدقيق الرئيسي
<p>لقد حصلنا على توضيح تفصيلي حول إجراءات عملية أعمال الموجودات الاستثمارية والتمويلية للمجموعة والسياسات المحاسبية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩/الأدوات المالية بما في ذلك التقديرات المحاسبية الجوهرية والأحكام المستخدمة. لقد قمنا بالإستعانة بالخبراء لدينا لمساعدتنا في تدقيق نماذج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.</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 تناسق مختلف المدخلات والافتراضات التي تستخدمها المجموعة لتحديد انخفاض القيمة.</p>	<p>الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ إجمالي الموجودات الاستثمارية والتمويلية للمجموعة ٢,٦ مليار درهم، وبلغت مخصصات الخسائر الإئتمانية المتوقعة ذات الصلة ٥٧٣ مليون درهم، بما في ذلك ٧١ مليون درهم مقابل تعرض المرحلة الأولى والثانية و ٥٠٢ مليون درهم مقابل التعرضات المصنفة ضمن المرحلة ٣.</p> <p>يعتبر تدقيق انخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية أمر تدقيق رئيسي للتركيز نظرًا لحجمه (يمثل ٥٠٪ من إجمالي الموجودات) ويعود ذلك إلى التقديرات والأحكام الجوهرية 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 ٢-٤ للإطلاع على الأحكام الجوهرية 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 شهرًا (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>

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق	أمر التدقيق الرئيسي
الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية (تتمة)	
<p>بالنسبة للمخصصات مقابل التعرضات المصنفة كالمرحلة ١ والمرحلة ٢، حصلنا على توضيح لمنهجية المجموعة، وقمنا بتقييم الافتراضات الأساسية وكفاية البيانات المستخدمة من قبل الإدارة. قمنا بتقييم تحديد المجموعة للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان والأساس الناتج لتصنيف التعرضات في مراحل مختلفة. بالنسبة لعينة من التعرضات، 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 العامة المتاحة.</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 احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>أما بالنسبة للتعرضات التي تم تحديد أنها منخفضة القيمة بشكل فردي، فقد قمنا باختيار عينات من الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية وقمنا بفحص وتقييم تقديرات الإدارة للتدفقات النقدية المستقبلية، وقمنا بإعادة إجراء حسابات المخصصات الناتجة. بالإضافة إلى 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> <p>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.</p> <p>● قمنا بمراجعة المخصص مقابل المشاريع المتوقفة حالياً والجاري العمل بها ضمن محفظة الإجارة الأجلة استناداً إلى المعايير الرئيسية التالية التي حددها الإدارة استناداً إلى خبرتهم ومعرفتهم بالسوق:</p> <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 المرحلة ٣ لانخفاض 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 للعميل، تصنيف المخاطر، قيمة الضمانات واحتمال نجاح التملك، والتكاليف المترتبة على استرداد الديون.</p>

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق	أمر التدقيق الرئيسي
	التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
<p>لقد حصلنا على توضيح 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 بالاستعانة 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 توافقت مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣.</p> <p>لقد قمنا، عند تحديد التقديرات والافتراضات المعتمدة خارج النطاقات المقبولة، بالنقاش بشأن ذلك 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 ٣٨٪ من إجمالي موجودات المجموعة. يتم إدراج العقارات الاستثمارية بمبلغ ١,٥٦ مليار درهم في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة بموجب نموذج القيمة العادلة، مع عرض التغييرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.</p> <p>تقوم الإدارة بتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس ربع سنوي واستخدمت 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 الإشغال، 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 الجوهرية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية؛ • إيضاح ٤-٢ - الأحكام المحاسبية الجوهرية والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد في تقييم العقارات الاستثمارية؛ و • إيضاح ١٣ - العقارات الاستثمارية.

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 اتضح 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 نُصِّح عنه في هذا الشأن.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في التقرير السنوي عند قيامنا بالاطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إحاطة مسؤولي الحوكمة.

مسؤوليات الادارة والقائمين على الحوكمة في اعداد 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 تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، ان الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة والافصاح، عند الاقتضاء، عن أمور الاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها، أو عند غياب بديل واقعي سوى القيام بذلك. إن المكلفون بالحوكمة مسؤولون عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا 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. ان 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. ان 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 والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- 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، يتوجب 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 ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق. إننا نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال أعمال التدقيق. إننا نُقدم أيضاً تصريحاً لمسؤولي الحوكمة يؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، إن وجدت. وتتضمن الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، قيامنا 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 امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

إفصاح عن متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته)، نفيد بما يلي فيما يتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) 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 (وتعديلاته)؛
- (٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- (٤) أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- (٥) يظهر الإيضاح رقم ١١ حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة، الإستثمارات في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛
- (٦) 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 ٢٠٢١؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، فقد تجاوزت الخسائر المتراكمة للمجموعة ٥٠٪ من رأس مالها. وتقضي المادة ٣٠٢ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته) أنه في ظل هذه الظروف، يجب على مجلس إدارة المجموعة عقد جمعية عمومية لاتخاذ قرار خاص بشأن حل المجموعة أو استمراريتها في تقديم أنشطتها. وسيتم عقد هذا الاجتماع في أبريل ٢٠٢٢. وبخلاف هذا الأمر، لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد انتهكت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أي من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو نظامها الأساسي ما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛ و
- (٨) يبين الإيضاح رقم ٣٢ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

وعلاوة على ذلك، وعملاً بمقتضى متطلبات المادة (١١٤) من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (١٤) لعام ٢٠١٨، نقر بأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

موسى الرمحي

رقم القيد: ٨٧٢

٣ مارس ٢٠٢٢

دبي

الإمارات العربية المتحدة

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١٦٤,٧١٠	١٥٦,٨٦٥	٤	إيرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
٤,٦٣٠	٨,٥٣٤		إيرادات الرسوم
٢,٥٥٨	١,٢١٨		إيرادات من الودائع
(٤٦٢,٩٦٤)	(١٢,٦٢٠)	١٣	خسارة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٤٢,١١٥	٢٢,٦٧٦	١٣	عوائد الإيجار
(٨٤,٢٤٢)	٨٩٠		الربح / (الخسارة) من بيع عقارات استثمارية
١٢٩,٠٠٥	٤٦٤,٨٥٢	١٧	الربح من سداد دين
-	٦١٣,٠٥٩	١٢	الدخل من تسوية مقابل مقدم للعقارات الاستثمارية
٨٧,٣٨٣	-		الدخل من سداد مع العملاء
٤٦,٠١٧	١١,٣٤٢	٥	إيرادات أخرى
(٧٠,٧٨٨)	١,٢٦٦,٨١٦		
			(انخفاض القيمة) / عكس انخفاض القيمة على:
(٢٠٤,٢٥٧)	(٢٦,٤٦٣)	١٠	- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
(٦٠,١٦٥)	٣٠,٣٧٥	١٣	- عقارات استثمارية
(١,٥٧٩)	(٥٣٠)		- موجودات أخرى
-	١٤٢,٧٨١	١٢	- دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية
(١٢٣,٣٣١)	(١٤١,٣١٢)	١٧	إطفاء أرباح القيمة العادلة الأولية من الودائع الاستثمارية
٢١٣,١٢٥	-	١٧	سداد القيمة العادلة للودائع الاستثمارية
(١١٢,٠٠٨)	(١٤٣,٧٨٨)	٦	مصاريف تشغيلية
١٩,٥٧٩	١٩,٠٤٣	١٤	حصة من نتائج شركة شقيقة
(٣٣٩,٤٢٤)	١,١٤٦,٩٢٢		الربح / (الخسارة) قبل التوزيعات على الممولين / المستثمرين
(٩٨,٥٥٦)	(٨٧,٢٨٦)	٧	توزيعات على الممولين / المستثمرين
(٤٣٧,٩٨٠)	١,٠٥٩,٦٣٦		الربح / (الخسارة) للسنة
			العائدة إلى:
(٤٥١,١٠٣)	١,٠٥٩,٦٣٦		مساهمي الشركة الأم
١٣,١٢٣	-	٢٧	حصص غير مسيطرة
(٤٣٧,٩٨٠)	١,٠٥٩,٦٣٦		
			الربح / (الخسارة) للسهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
(٠,٣٠)	٠,٧١	٨	الربح / (الخسارة) الأساسية للسهم (درهم)
(٠,٣٠)	٠,٣٨	٨	الربح / (الخسارة) المخففة للسهم (درهم)

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

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(٤٣٧,٩٨٠)	١,٠٥٩,٦٣٦	الربح / (الخسارة) للسنة
		الدخل الشامل الأخر
		بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
١,٩٩١	(٢,٤٧٩)	فروقات أسعار صرف من تحويل عملات العمليات الأجنبية
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
-	(٥٩٧)	خسائر من إعادة قياس العقارات الاستثمارية
١,٩٩١	(٣,٠٧٦)	(الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للسنة
(٤٣٥,٩٨٩)	١,٠٥٦,٥٦٠	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة
		العائد إلى:
(٤٤٩,١١٢)	١,٠٥٦,٥٦٠	مساهمي الشركة الأم
١٣,١٢٣	-	حصص غير المسيطرة
(٤٣٥,٩٨٩)	١,٠٥٦,٥٦٠	

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

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

بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
١٨٩,٠٩٠	١٨٩,٠٥٦	٩	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢,٢٦٢,٠٤٣	٢,٠٥٢,٢٥٢	١٠	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
٨,٤٢٠	٧,٨٢٤	١١	أوراق مالية استثمارية
١,٢٥١,٨٥٤	١,٥٥٨,٨٣٠	١٣	عقارات استثمارية
٢٠٦,١٢٣	٢١٢,٧٩٩	١٤	استثمار في شركة شقيقة
٥٨,٤٣٨	٤٧,٣٦٣	١٥	موجودات أخرى
١٥,٢٩٩	١٢,٤٣٥	١٦	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية
٣,٩٩١,٢٦٧	٤,٠٨٠,٥٥٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٣,٤٣٩,٣٥٨	٢,٤٩٦,٠٣٤	١٧	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
١٩٤,٣٥٤	٢٧٣,٠٨٩	١٨	تمويل إسلامي لأجل
٣,٤٠٦	٣,٣٠٩	١٩	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٠٩,٦١٨	١٢٥,٤٣٢	٢٠	مطلوبات أخرى
٣,٧٤٦,٧٣٦	٢,٨٩٧,٨٦٤		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٢١	رأس المال
١٢٢,٦٥٠	٢٢٨,٦١٤	٢٣	الاحتياطي القانوني
١٢٢,٦٥٠	٢٢٨,٦١٤	٢٤	الاحتياطي العام
٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥	٢٥	الاحتياطي الخاص
٢٠٤,٨٩٦	١٥٥,٥٦٧	٢٦	أداة المضاربة
٧٧٠,٣٢٤	٥٨٤,٨٦٧	٢٦	احتياطي أداة المضاربة
١,٤٥٩	٨٦٢		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(٢٩٩,١٠٨)	(٣٠١,٥٨٧)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(٢,٢٧٧,٦٠٥)	(١,٣١٣,٥٠٧)		خسائر متراكمة
٢٤٤,٥٣١	١,١٨٢,٦٩٥		إجمالي حقوق الملكية
٣,٩٩١,٢٦٧	٤,٠٨٠,٥٥٩		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

على حسب علمنا، تظهر البيانات المالية الموحدة بشكل عادل من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للمجموعة كما في للفترات المعروضة فيها. تمت الموافقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٢ ووقعت نيابة عنهم من قبل:


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(٤٣٧,٩٨٠)	١,٠٥٩,٦٣٦		الأنشطة التشغيلية
			الربح / (الخسارة) للسنة
			تعديلات ل:
٥,٨٢٦	٣,٧٠٤	١٦	الاستهلاك
(١٩,٥٧٩)	(١٩,٠٤٣)	١٤	الحصة من نتائج شركة شقيقة
٢٠٤,٢٥٧	٢٦,٤٦٣	١٠	الانخفاض في قيمة / (عكس انخفاض في قيمة):
٦٠,١٦٥	(٣٠,٣٧٥)	١٣	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
-	(١٤٢,٧٨١)	١٢	عقارات استثمارية
١,٥٧٩	٥٣٠		مقدمات للعقارات الاستثمارية
٤٦٢,٩٦٤	١٢,٦٢٠	١٣	الموجودات الأخرى
١٢٣,٣٣١	١٤١,٣١٢	١٧	خسارة القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
(٢١٣,١٢٥)	-	١٧	إطفاء سداد القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية
٩٨,٥٥٦	٨٧,٢٨٦	٧	سداد القيمة العادلة للودائع الاستثمارية
(٢,٥٥٨)	(١,٢١٨)		توزيعات على الممولين / المستثمرين
٨٤,٢٤٢	(٨٩٠)		إيرادات من الودائع
(١٢٩,٠٠٥)	(٤٦٤,٨٥٢)		(الربح) / (الخسارة) من بيع العقارات الاستثمارية
-	(٦١٣,٠٥٩)		الربح من سداد دين
(٧,٥١٧)	-		الربح من سداد دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية
(٨٧,٣٨٣)	-	١٤	الربح من بيع أسهم في شركة شقيقة
٦١٩	٦٨٩	١٩	الربح من سداد ذمم مدينة / التزامات
١٤٤,٣٩٢	٦٠,٠٢٢		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤,٠٥٧	٣٨٦,٢٤٠		الربح التشغيلي قبل التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١,٩٤٦	١٠,٥٤٩		موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية
(٧٠,٧٢٥)	١٦,٢٠٨		موجودات أخرى
٧٩,٦٧٠	٤٧٣,٠١٩		مطلوبات أخرى
(١,٣٢١)	(٧٨٦)	١٩	النقد الناتج من العمليات
٧٨,٣٤٩	٤٧٢,٢٣٣		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
١١,٥٩٢	١٢,٣٦٧	١٤	الأنشطة الاستثمارية
٩٨,٣٢٧	-		توزيعات أرباح من شركة شقيقة
٣٠٧,١٥٣	١٥٩,٥٥٠	٩	عائدات من بيع سهم في شركة شقيقة
١٩,٥٥٨	(٤,٥٩٠)		بيع عقارات استثمارية
(٥,٣٩٢)	-		الحركة في تدفقات النقد المقيد
-	٥٠,٠٠٠		إضافات لعقارات قيد التطوير
١٤,٦٨٤	-		عائدات من تسوية دفعة مقدمة للعقارات الاستثمارية
٢,١٢٥,٠٠٠	١,٣٢٣,٠٠٠		سداد ذمة مدينة من العملاء
(٢,١٩٤,٠٠٠)	(١,٥٥٨,٥٠٠)		عائدات من وديع وكالة
(١,٩٩٤)	(٨١٣)	١٦	إيداع وديع وكالة
٢,٥٥٨	١,٢١٨		شراء أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية
٣٧٧,٤٨٦	(١٧,٧٦٨)		إيرادات من الودائع
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
١٠٩,٨٠٣	١٢٢,٠٥٣		الأنشطة التمويلية
(٣٢,٧١٥)	(٦٢,٢٨٢)		استلام تمويل إسلامي لأجل
(٤٨٥,٢٣٥)	(٤٥٩,٣٧٥)		سداد تمويل إسلامي لأجل
(١٩,٢٩١)	(٥٦,٣٦٣)		ودائع استثمارات وتمويلات إسلامية أخرى
(٥,٤٠٤)	-		استرداد أداة مضاربة
٥,٩٣٥	-		دفعات للحصص غير المسيطرة
(٤٢٦,٩٠٧)	(٤٥٥,٩٦٧)		عائدات بيع أسهم خزينة
٢٨,٩٢٨	(١,٥٠٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣,٣٩٥)	(٣,١٢٢)		(النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله
٥٨,١١١	٨٣,٦٤٤		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
٨٣,٦٤٤	٧٩,٠٢٠	٩	النقد وما يعادله في بداية السنة
			النقد وما يعادله في نهاية السنة
١١١,٥٧٧	-		المعاملات غير النقدية
٨٦,٢٠٤	٢٩٠,٧٢٨		تحويل العقارات الاستثمارية إلى حصص غير مسيطرة
-	٧٠,٥٨٤		تحويل العقارات الاستثمارية لتسوية مطلوبات
			إضافات العقارات الاستثمارية لتسوية دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٣ 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 ٢٠٢١

إجمالي حقوق الملكية	الخسائر المتراكمة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي أداة مضاربة	أداة مضاربة	الاحتياطي الخاص	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٤,٥٣١	(٢,٢٧٧,٦٠٥)	(٢٩٩,١٠٨)	١,٤٥٩	٧٧,٠٣٢٤	٢٠٤,٨٩٦	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	١,٥٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٠٥٩,٦٣٦	١,٠٥٩,٦٣٦	-	-	-	-	-	-	-	-	الربح للسنة
(٣٠,٧٦)	-	(٢,٤٧٩)	(٥٩٧)	-	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة*
١,٠٥٦,٥٦٠	١,٠٥٩,٦٣٦	(٢,٤٧٩)	(٥٩٧)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
-	(١٠٥,٩٦٤)	-	-	-	-	-	١٠٥,٩٦٤	-	-	تحويل إلى الاحتياطي العام
-	(١٠٥,٩٦٤)	-	-	-	-	-	-	١٠٥,٩٦٤	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
(٢٣٤,٧٨٦)	-	-	-	(١٨٥,٤٥٧)	(٤٩,٣٢٩)	-	-	-	-	تعديل تسوية دين (إيضاح ٢-١٧)
١١٦,٣٩٠	١١٦,٣٩٠	-	-	-	-	-	-	-	-	الربح من سداد دين من خلال أسهم ملكية (إيضاح ٢-١٧)
١,١٨٢,٦٩٥	(١,٣١٣,٥٠٧)	(٣٠,١٥٨٧)	٨٦٢	٥٨٤,٨٦٧	١٥٥,٥٦٧	٩٩,٢٦٥	٢٢٨,٦١٤	٢٢٨,٦١٤	١,٥٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم													
حقوق	إجمالي	غير	حصص	الإجمالي	التغيرات المتراكمة	احتياطي تحويل	التغيرات المتراكمة	احتياطي أداة	احتياطي	احتياطي	الاحتياطي	الاحتياطي	رأس المال
الملكية	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة	المسيطرة
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
													١,٥٠٠,٠٠٠
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)	-
(٤٣٧,٩٨٠)	١٣,١٢٣	(٤٥١,١٠٣)	(٤٥١,١٠٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١,٩٩١	-	١,٩٩١	-	١,٩٩١	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤٣٥,٩٨٩)	١٣,١٢٣	(٤٤٩,١١٢)	(٤٥١,١٠٣)	١,٩٩١	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٥,٤٠٥)	(٥,٤٠٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	٤,٣١٦	-	-	(٤,٣١٦)	-	-	-	-	-	-	-
(٥٠,٣٤٠)	-	(٥٠,٣٤٠)	-	-	-	-	(٣٩,٧٦٤)	(١٠,٥٧٦)	-	-	-	-	-
٣١,٠٥٠	-	٣١,٠٥٠	٣١,٠٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٨٨,٨٤٨	-	٨٨,٨٤٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٨,٨٤٨	-
(٨٢,٨٩٣)	-	(٨٢,٨٩٣)	(٨٢,٨٩٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٠٩,٤٥٧)	(١٠٩,٤٥٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٤٤,٥٣١	-	٢٤٤,٥٣١	(٢,٢٧٧,٦٠٥)	(٢٩٩,١٠٨)	١,٤٥٩	-	٧٧٠,٦٢٤	٢٠٤,٨٩٦	٩٩,٢٦٥	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	-	١,٥٠٠,٠٠٠
													-

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* يتعلق هذا بفروقات تحويل العملات الأجنبية للشركات التابعة للمجموعة في مصر.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- الأنشطة

تأسست أمالك 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 صيغته المعدلة) في شأن الشركات التجارية أصبح ساري المفعول بداية من ٢٨ يونيو ٢٠١٦، وسيحل محل القانون الاتحادي الحالي رقم ٨ لسنة ١٩٨٤، والمعدل بالمرسوم الاتحادي رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٠ الصادر في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠ و المرسوم بقانون اتحادي رقم (١٤) لسنة ٢٠١٨.

لقد صدر القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ وسيدخل حيز النفاذ في ٢ يناير ٢٠٢٢ ليحل محل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ (في صيغته المعدلة) بشأن الشركات التجارية، وتعديلاته ("قانون ٢٠١٥"). إن الشركة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة والعمل وفق متطلباتها في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز النفاذ.

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 تحزّم 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

بسبب تقلص محفظة موجودات التمويل، اعترفت المجموعة بانخفاض في إيرادات التمويل وانخفاض في إيرادات الاستثمار من ودائع الوكالة بسبب انخفاض معدلات الربح واستخدام النقد لتسوية الديون. تمتلك المجموعة مخزوناً كبيراً من العقارات الاستثمارية وبعض الاستثمارات الأخرى المطلوب استبعادها بحلول يونيو ٢٠٢٣ لتصبح متوافقة مع لائحة شركات التمويل. وتشكل التأخيرات المستمرة في تمويل محفظة الموجودات مخاطر مستقبلية لإنتاج تدفقات نقدية تكفي للوفاء بالتزام السداد للممولين.

لقد تواصلت التداعيات الناجمة عن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في إحداه تباطؤ على الأعمال التجارية والأنشطة الاقتصادية في عام ٢٠٢١. ولقد أُلقت الإجراءات التي اتخذتها مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس بظلالها على جميع الأنشطة الاقتصادية عمومًا وعلى أعمال المجموعة المرتبطة بمحفظتها العقارية بشكل خاص. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تكبدت المجموعة خسارة قدرها ٤٣٨ مليون درهم (٢٠١٩: خسارة ٣٢٠ مليون درهم) وشهدت انخفاضاً في حقوق الملكية بمبلغ ٤٦٢ مليون درهم. ومع ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، سجلت المجموعة ربحاً قدره ١,٠٥٩ مليار درهم، مما يعكس خطوات الإدارة للتعامل مع الوضع.

لقد اتخذت إدارة المجموعة عدة خطوات للتعامل مع الوضع بما في ذلك ما يلي:

- حققت مزادات تسوية الديون التي تمت الدعوة لها على مدار السنة صافي ربح قدره ٣٨٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- استعرضت تأثير جائحة كوفيد-١٩ على وضع التدفقات النقدية، وترى أن المجموعة لديها موارد كافية لتحمل تأثير الجائحة ودعم أنشطتها التشغيلية في المستقبل المنظور.
- الاستبعاد المخطط للموجودات ضمن المحفظة العقارية.

شهدت الإدارة زيادة في الطلب على بعض العقارات ضمن محفظة استثمارات المجموعة العقارية وتتوقع استمرار ذلك على مدار سنة ٢٠٢٢ نظراً للمبادرات الحكومية المختلفة الجاري الإعلان عنها والتأثير الإيجابي لمعرض إكسبو ٢٠٢٠. ستسهم هذه الإنجازات في نهاية المطاف في ربحية المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

أشار البنك المركزي في تقرير الفحص الخاص به إلى أن شركة أملك ليست قادرة على المنافسة مع البنوك الأخرى من حيث تسعير محفظة التمويل ولديها مخزون كبير من الموجودات العقارية التي قد تشكل خطراً على الشركة لتصبح غير ممثلة للائحة شركات التمويل بحلول يونيو ٢٠٢٣. لقد قررت الإدارة أن الإجراءات التي اتخذتها كافية للتخفيف من حالة عدم اليقين، وبالتالي أعدت هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية. تم عرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم (الدرهم) وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) ما لم يرد خلاف ذلك.

قواعد الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأوراق المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

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 أملك للتمويل ش.م.ع والشركات التابعة لها (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من ارتباطها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من 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 تمنح 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.

ويتم احتساب التغيير في حصص ملكية الشركة التابعة، بدون تغيير السيطرة، كعمالة 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 فقدت 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؛ و
- تعيد تصنيف بنود حصة الشركة الأم المثبتة سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (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
أملاك للتمويل شركة مصر ش.م.م	شركة تابعة	مصر	٢٠.٢٠
أملاك سكاى جاردنز ذ.م.م إيضاح (٢٧-١)	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠
أملاك القابضة المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠
مرتفعات الوراق ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠
أملاك كابيتال ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠
أملاك للاستثمار العقاري ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠
أملاك المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠
أملاك مدينة نصر للعقارات الاستثمارية	شركة تابعة	مصر	٪١٠٠

٢-٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

تم إصدارها وسرى العمل بها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، في هذه البيانات المالية الموحدة. وقامت المجموعة في هذه السنة بتطبيق عدد من التعديلات والتفسيرات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي سوف تصبح فعالة بشكل إلزامي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١.

لم يكن لتطبيق تلك المعايير أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة ملخص

التغييرات:	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩/الأدوات المالية، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩/الأدوات المالية: الاعتراف والقياس والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧/إفصاحات الأدوات المالية المتعلقة بإعادة تشكيل معيار معدل الفائدة
<ul style="list-style-type: none"> تعديل متطلبات محاسبة التحوط المحددة، بحيث تطبق المنشآت متطلبات محاسبة التحوط بافتراض أن معيار معدل الفائدة الذي تستند إليه تحوط التدفقات النقدية والتدفقات النقدية من أداة التحوط لن يتغير نتيجة إعادة تشكيل معيار معدل الفائدة؛ إلزام جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإعادة تشكيل سعر الفائدة المعياري؛ ليس الغرض منها تقديم إعفاء من أي عواقب أخرى ناتجة عن إعادة تشكيل معيار معدل الفائدة (إذا لم تعد علاقة التحوط تستوفي بمتطلبات محاسبة التحوط لأسباب أخرى غير تلك المحددة في التعديلات، فإن التوقف عن محاسبة التحوط مطلوب)؛ و تتطلب إفصاحات محددة حول مدى تأثر علاقات التحوط الخاصة بالمنشآت بالتعديلات. 	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (تتمة)

تم إصدارها وسرى العمل بها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ (تتمة)

ملخص	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
<p>➤ التعديلات في إصلاح سعر الفائدة المعياري - المرحلة ٢ (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٩، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦) حيث تقدم وسيلة عملية للتعديلات التي يتطلبها الإصلاح، مع توضيح أن محاسبة التحوط لم يتم إيقافها فقط بسبب إصلاح سعر الإيبور، وتقديم الإفصاحات التي تسمح للمستخدمين بفهم طبيعة ومدى المخاطر الناشئة عن إصلاح سعر الإيبور الذي تتعرض له المنشأة وكيفية إدارتها لتلك المخاطر بالإضافة إلى تقدم المنشأة في الانتقال من أسعار الإيبور إلى معدلات مرجعية بديلة، مع طريقة إدارة المنشأة لعملية الانتقال المشار إليها.</p>	<p>إصلاح سعر الفائدة المعياري - المرحلة ٢ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الإفصاح عن الأدوات المالية، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار)</p>
<p>يقدم التعديل للمستأجرين إعفاءات من تقييم ما إذا كانت الإعفاءات الإيجارية المرتبطة بكوفيد-١٩ تمثل تعديلاً لعقد الإيجار</p>	<p>تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار المتعلقة بكوفيد - ١٩ - الإعفاءات الإيجار ذات الصلة</p>

بخلاف ما ورد أعلاه، لا توجد معايير دولية أخرى جوهرية للتقارير المالية والتعديلات التي كانت سارية لأول مرة للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٢ تعريفات

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

الاستثناء

هو عقد بيع بين طرفين يتعهد بموجبه طرف (البائع) بإنشاء موجودات أو عقارات لطرف آخر (المشتري) وفقاً لبعض المواصفات المتفق عليها مسبقاً وبأسعار محددة مسبقاً وتاريخ محدد مسبقاً لتسليمها. إن العمل المتفق بشأنه لا يقتصر إنجازها على البائع بمفرده، ويمكن تنفيذ جزء أو كل المشروع من قبل أطراف ثالثة تحت رقابة ومسؤولية البائع. بموجب عقد الاستثناء 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 وفقاً لاتفاقية بيع وشراء. وبموجب 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. ويسدد المستأجر المدفوعات الإيجارية خلال فترة الإنشاء والتي يتم تسويتها مقابل التزامات عقد الإيجار التي 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 ملكية مشتركة بين منشأتين/شخصين أو أكثر في بند موجودات أو ممتلكات معينة دون وجود نية مشتركة للمشاركة في الأعمال، فيما يتعلق بهذه الموجودات أو الممتلكات. ويتقاسم الأطراف الدخل / الإيرادات الناتجة من هذه الملكية المشتركة سواءً عند تأجير أو بيع الموجودات أو الممتلكات.

المرابحة لصاحب أمر الشراء

المرابحة لصاحب أمر الشراء هي اتفاق بيع، يبيع طرف (البائع) بموجبه لطرف آخر (المشتري) بند الموجودات سبق له شراؤه وحيازته بناءً على وعد المشتري بشراؤه بند الموجودات بشروط معينة. ويتعين على البائع الإفصاح للمشتري عن تكلفة بند الموجودات والربح المتفق عليه. بموجب عقد المrabحة يمكن أن تعمل المجموعة إما كبائع أو كمشتري حسب ما تقتضي الحالة.

المضاربة

المضاربة لصاحب أمر الشراء 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 والإجماع والقياس. وبما أن المجموعة هي مؤسسة تمويل إسلامي فإنها تطبق مبادئ الشريعة في أنشطتها كما تفسرها هيئة الفتوى والرقابة الشرعية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٢ التعريفات (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 التمويل العقاري على أنها رأس مال المضاربة من قبل الشركة. ويتم تحصيل أداة المضاربة من خلال إجراء المجموعة دفعة بموجب عقد مضاربة للمصدر.

٤-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة 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 الجوهرية 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 ٢٠٢١ 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 ٢٠٢١. 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 الجوهرية (تتمة)

٤-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لإحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة

إن المفاهيم الرئيسية والتي لها التأثير الأكثر أهمية وتتطلب درجة عالية من الحكم، كما تعتبرها المجموعة أثناء تحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة، هي:

تقييم الارتفاع الجوهرية في مخاطر الائتمان

يتم تقييم الارتفاع الجوهرية 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 المبدئي وكذلك أسقف احتمالية التعثر.

٢. تجرى مراجعات نوعية إضافية لتقييم نتائج المراحل وإجراء تعديلات، حسب الضرورة، لتعكس بشكل أفضل المراكز التي ارتفعت بشكل جوهري في مخاطرها.

٣. يحتوي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على افتراض قابل للنقض بأن الأدوات التي تتجاوز 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.

من أجل مساعدة العملاء في التعامل مع الأثر الاقتصادي الناجم عن تفشي جائحة كوفيد-١٩، عرضت أملك للتمويل لتأجيلات السداد على العملاء المتأثرين بما يتماشى مع توصيات مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي. وقد تم تصنيف العملاء بناءً على شدة تأثير الأزمة، حيث تم تحديد هؤلاء العملاء الذين لم يواجهوا تأثيراً جوهرياً في جدارتهم الائتمانية، كما كانت قبل الوباء، في نفس المرحلة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

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 جوهرية.

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 مخصص للاحتمالات المرجحة والذي يأخذ في الاعتبار ما لا يقل عن ثلاثة سيناريوهات مستقبلية للاقتصاد الكلي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ 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 العامة المتاحة. يتم تحديد السيناريوهات الصاعدة والهابطة بالنسبة لسيناريو الحالة الأساسية للمجموعة استناداً إلى ظروف الاقتصاد الكلي البديلة المعقولة. سيحدث تصميم السيناريوهات، بما في ذلك تحديد سيناريوهات هابطة 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 احتساب 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 تتعرض لها المجموعة 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.

الحوكمة

بالإضافة إلى إطار إدارة المخاطر القائمة، أنشأت المجموعة لجنة مجموعة عمل داخلية للإشراف على عملية الانخفاض في القيمة في إطار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. تتكون مجموعة العمل من ممثلين رفيعي المستوى من الإدارة المالية وإدارة المخاطر، 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- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

(٢) القيمة العادلة للأدوات المالية

في حال عدم وجود أسواق نشطة لتحديد القيمة 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 القيمة العادلة. تتضمن الأحكام النظر في السيولة ومدخلات النماذج مثل الارتباط والتقلبات في المشتقات طويلة الأجل.

تخضع القيمة 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 احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(٤) الإلتزامات الطارئة الناتجة عن الدعاوى

نظراً لطبيعة عملياتها، قد تشارك المجموعة في الدعاوى الناشئة في سياق الأعمال الاعتيادية. 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.

(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 بقية الاستخدام والقيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع أهمها أعلى وأن القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع تستند إلى أفضل تقدير للسعر من قبل المجموعة والذي يمكن تحقيقه في معاملة بيع للاستثمار.

(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، لسداد الإلتزامات ويمكن إجراء تقدير معقول لمبلغ الإلتزام.

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

٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

(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 الدخل الموحد. تقوم المجموعة بالعمل مع خبراء تقييم مستقلين من أجل تقييم القيمة العادلة خلال السنة. يتم تقييمها وفق تقنية تقييم مناسبة 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 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 لقيد 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 لقيد 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 لقيد 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.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذه الإجراءات، 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 إلى 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- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٥-٢ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد

إن بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات لا يسري مفعولها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، مع عدم اختيار المجموعة اتباعها في وقت مبكر. وبالتالي، لم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

يسري تطبيقها للفترات

السنوات التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠٢٢

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات المتعلقة بالعائدات قبل الاستخدام المقصود تمنع التعديلات أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع الأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكلفة إنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة.

١ يناير ٢٠٢٢

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٨-٢٠٢١ على المعايير الدولية للتقارير المالية

تقوم بإجراء تعديلات على المعايير التالية:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى - يسمح التعديل للشركة التابعة التي تطبق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ قياس فروق التحويل التراكمية باستخدام المبالغ المدرجة من الشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - يوضح التعديل الرسوم التي تفرضها المنشأة عندما تقوم بتطبيق اختبار "١٠٪" في الفقرة ب ٦,٣,٣ من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في تقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي. تقوم المنشأة بإدراج فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المنشأة أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار - يزيل التعديل على المثال التوضيحي رقم ١٣ المرفق للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ من المثال التوضيحي لسداد التحسينات على عقد الإيجار من قبل المؤجر من أجل حل أي لبس محتمل فيما يتعلق بمعالجة حوافز الإيجار التي قد تنشأ بسبب الكيفية التي يتم بها توضيح حوافز الإيجار في ذلك المثال.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١/الزراعة - يزيل التعديل المتطلبات الواردة في الفقرة ٢٢ من المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية الضريبية عند قياس القيمة العادلة للأصل الحيوي باستخدام تقنية القيمة الحالية.

١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣: *ندماج الأعمال المتعلقة بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي* تهدف التعديلات إلى تحديث مرجع قديم للإطار المفاهيمي في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ دون تغيير جوهري في متطلبات المعيار.

١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧/المخصصات، *المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة المتعلقة بالعقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد*

تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة والمواد المباشرة) أو تخصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال تخصيص رسوم الإهلاك لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

- ٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)
٥-٢ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد (تتمة)

يسري تطبيقها للفترات
السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة

١ يناير ٢٠٢٣

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ أن يتم قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء بالإلتزامات ويوفر نهجاً أكثر توحيداً للقياس والعرض لجميع عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف قائم على مبدأ محاسبي متسق لعقود التأمين. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين كما في ١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين

يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ بتعديل معالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين في سنة ٢٠١٧. فيما يلي التغييرات الرئيسية:

- تأجيل تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ لمدة سنتين إلى الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
- استبعاد نطاق إضافي لعقود بطاقات الائتمان والعقود المماثلة التي توفر تغطية تأمينية بالإضافة إلى استبعاد نطاق اختياري لعقود القروض التي تنقل مخاطر تأمين كبيرة.
- الاعتراف بالتدفقات النقدية لإستحواذ التأمين المتعلقة بالتجديدات المتوقعة للعقد، بما في ذلك أحكام الانتقال والتنفيذ وتوجيه التدفقات النقدية لإستحواذ التأمين المعترف بها في الأعمال المستحوذة في اندماج الأعمال.
- توضيح تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ في البيانات المالية المرحلية، مما يسمح باختيار السياسة المحاسبية على مستوى المنشأة.
- توضيح تطبيق هامش الخدمة التعاقدية العائد إلى خدمة عائد الاستثمار والخدمات المتعلقة بالاستثمار والتغييرات في متطلبات الإفصاح.
- توسيع خيار تخفيف المخاطر ليشمل عقود إعادة التأمين المبرمة والمشتقات غير المالية.
- تعديلات تتطلب من المنشأة عند الإعراف المبدئي بالإعتراف بالخسائر في عقود التأمين المثقلة بالإلتزامات الصادرة للإعتراف بالريح في عقود إعادة التأمين المحتفظ بها.
- عرض مبسط لعقود التأمين في بيان المركز المالي بحيث تقدم الجهات موجودات ومطلوبات عقود التأمين في بيان المركز المالي المحدد باستخدام محافظ عقود التأمين بدلاً من مجموعات عقود التأمين.
- تخفيفات انتقالية إضافية لإندماج الأعمال وتخفيفات إنتقالية إضافية لتاريخ تطبيق خيار تخفيف المخاطر واستخدام نهج انتقال القيمة العادلة.

١ يناير ٢٠٢٣

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تهدف التعديلات إلى تعزيز الاتساق في تطبيق المتطلبات من خلال مساعدة الشركات على تحديد ما إذا كان يجب تصنيف الديون والمطلوبات الأخرى التي لها تاريخ تسوية غير مؤكد كمتداولة أو غير متداولة (مستحقة أو يحتمل أن تكون مستحقة السداد خلال سنة واحدة) في بيان المركز المالي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٥-٢ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد (تتمة)

يسري تطبيقها للفترات

السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة

١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - تأجيل تاريخ السريان يؤجل التعديل تاريخ نفاذ تعديلات يناير ٢٠٢٠ لمدة سنة واحدة، بحيث تكون المنشآت مطالبة بتطبيق التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، بحيث تكون الشركات مطالبة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢ تتطلب التعديلات إفصاح المنشأة عن سياساتها المحاسبية الجوهرية، بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. وتشريح مزيد من التعديلات كيفية تحديد المنشأة للسياسة المحاسبية الجوهرية. يتم إضافة أمثلة على متى يحتمل أن تكون السياسة المحاسبية جوهرية. لدعم التعديل، وضع مجلس الإدارة أيضاً إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية الأهمية النسبية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان الممارسة رقم ٢ الخاص بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل المتعلقة بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة توضح التعديلات أن الإعفاء من الاعتراف الأولي لا ينطبق على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي.
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". تقوم المنشآت بتطوير تقديرات محاسبية إذا كانت السياسات المحاسبية تتطلب أن يتم قياس بنود في البيانات المالية بطريقة تنطوي على شكوك بشأن القياس، حيث توضح التعديلات أن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعد تصحيحاً لخطأ.
تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. لا يزال التطبيق مسموح به.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨/ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة.

تتوقع المجموعة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما يسري العمل بها، وتتوقع ألا يترتب على تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

طبقت المجموعة باستمرار السياسات المحاسبية التالية على جميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة، باستثناء التغييرات الموضحة في إيضاح ٢,٢.

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 سداد 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 المربحة المؤجلة على أساس الفترة الزمنية على مدى فترة العقد استناداً لصافي مبالغ المربحة القائمة.

المضاربة

يتم احتساب الإيرادات أو الخسائر من تمويل المضاربة على أساس الفترة الزمنية إذا كان يمكن تقديرها بصورة معقولة. عدا ذلك يتم 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

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

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

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الإعتراف بالإيرادات (تتمة)

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

- ١- حصول العميل واستهلاكه في وقت متزامن للمنافع المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
- ٢- أن ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
- ٣- ألا 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.

إيرادات الودائع

يتم احتساب إيرادات 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 الجوهرية (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 الريح الفعلي. يتم إدراج دخل الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية في بيان الدخل وتدرج كدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية. في حالة الانخفاض في القيمة، تدرج خسائر الانخفاض في القيمة كخصم من القيمة المدرجة للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية، وتثبت في بيان الدخل كمصاريف انخفاض في القيمة.

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة إعداد تقارير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية منخفضة القيمة. تعتبر الموجودات التمويلية الإسلامية منخفضة القيمة وتحدث خسائر انخفاض في القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لواحد أو أكثر من الأحداث وقعت بعد 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 الريح؛
- الظروف الاقتصادية الوطنية أو المحلية التي ترتبط بالتقصير في السداد عن الموجودات في المحفظة؛ و
- وفاة المدين

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

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

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

يتم قياس مبلغ الخسائر على أساس الفرق بين القيمة المدرجة للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة باستخدام سعر الريح 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 الريح الفعلي الحالي المحدد بموجب العقد.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (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.

العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية في البداية بالتكلفة، وتشتمل على تكاليف المعاملات. يشتمل المبلغ المدرج على تكلفة إحلال جزء من العقارات الاستثمارية الموجودة في الوقت الذي تظهر فيه تلك التكلفة إذا تم تلبية معيار 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 سحها 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 رسمتها 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 كإصدار مبكر لشهادة الإنجاز العملي، أو عندما تعتبر الإدارة أن المشروع أنجز. عند الانتهاء، فإن التكلفة فيما يتعلق بالعقارات لغرض البيع أو زيادة رأس المال / الإيجارات يتم حذفها من العقارات قيد الإنشاء وتحويلها إلى العقارات المحتفظ بها للبيع بسعر التكلفة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (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 متكبدتها بالتضامن؛
- الإيرادات من بيع حصتها من الناتج الناشئ عن العمليات المشتركة؛
- حصة الإيرادات من بيع الناتج من العمليات المشتركة؛ و
- المصاريف، بما في ذلك حصتها من أية مصاريف تكبدتها بالتضامن.

إن الاعترافات 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 تغير في بنود الدخل الشامل الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها يعرض كجزء من بنود الدخل الشامل الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغير مثبت مباشرة في حقوق الملكية للشركة الشقيقة، تدرج المجموعة حصتها من أي تغيرات، عند الاقتضاء، في بيان 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 والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الشقيقة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (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:

مكاتب	٢٥ سنة
الأثاث والتركيبات	٤-٧ سنوات
أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية	٣-٥ 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 التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة المدرجة بها. عند وجود مثل هذا المؤشر وعندما تزيد القيمة المدرجة عن القيمة الممكن تحصيلها فإنه يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى المبلغ الممكن تحصيله باعتباره الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة.

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

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 للموارد المتضمنة للمزايا الاقتصادية ضرورياً لسداد 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 وتحسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه الاشتراكات والتي تثبت في بيان الدخل عند استحقاقها.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص مكافأة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (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:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن يترتب على الشروط التعاقدية للأصل المالي توفر تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (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 والربح 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" كبديل 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 الموجودات المحددة (مثل ترتيبات الموجودات غير المستلزمة)؛ و
- الميزات التي تعدل البديل للقيمة الزمنية للنقود - على سبيل المثال إعادة الضبط الدوري لمعدل الربح.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الإعراف الأولى 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 المالية 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (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 الآخر.

تختار المجموعة أن تقوم بعرض الدخل الشامل الآخر في تغييرات القيمة العادلة لبعض الاستثمارات 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 الاستثمار، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة على أدوات حقوق الملكية المعترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المحتجزة عند إستبعاد الاستثمار.

(ب) المطلوبات المالية

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

الإعتراف الأولي

يتم الإعتراف بالمطلوبات المالية مبدئيًا 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 كمحتفظ 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(١) الإعراف الأولي والقياس (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 سداد دفعة عند استحقاقها وفقاً لشروط 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 لسداد الالتزام الحالي في تاريخ التقرير والمبلغ المثبت ناقصاً الإطفاء المتراكم، أيهما أعلى.

إلغاء الإعراف

يتم إلغاء الإعراف بالمطلوبات المالية عند الإعفاء من أو إلغاء أو انتهاء المطلوبات. عندما يتم استبدال مطلوبات مالية موجودة بأخرى من نفس المقرض على أساس بنود مختلفة بشكل رئيسي، أو قد تم تعديل بنود المطلوبات الحالية بشكل رئيسي، فإن ذلك التبدل 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 بالإعتراف 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 المقدره المستقبلية؛
- التزامات التمويل غير المسحوبة: كالقيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة في حالة سحب الالتزام والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (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 المقدرة 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) سداد الأدوات المالية

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

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.

الزكاة

تحسب الزكاة على الأسس التالية:

- يتم احتساب الزكاة على حقوق المساهمين على مجموع الزكاة (حقوق المساهمين ناقصاً رأس المال المدفوع، بالإضافة إلى مكافآت نهاية الخدمة للموظفين).
- الزكاة على رأس المال المدفوع غير مشمولة في احتساب الزكاة كذلك وهي مستحقة الدفع من قبل المساهمين شخصياً.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(٣) سداد الأدوات المالية (تتمة)

المستوى الأول: أسعار السوق المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
المستوى الثاني: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة)
المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات غير ملحوظة).
بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات في التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.
تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكررة، مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتوفرة للبيع غير المدرجة.
يشارك مثمون خارجيون في عملية تقييم الموجودات الجوهرية، مثل العقارات الاستثمارية. تشمل معايير الاختيار على معلومات السوق والشهرة والاستقلالية وفيما إذا تم الحفاظ على المعايير المهنية.

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

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

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

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية في البداية من قبل المجموعة حسب سعر الصرف الفوري للعملة المستخدمة المعنية بتاريخ تكون المعاملة فيه مؤهلة للقيود 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 سداد أو تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار التحويل كما بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية معينة باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة يتم معاملتها بما يتماشى مع 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).

تُحول جميع الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى عملة العرض للمجموعة بسعر الصرف السائد بتاريخ التقرير المالي ويتم تحويل بيانات الدخل للمجموعة 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- إيرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٥,٩٣٨	١٣٨,٥١١	الموجودات التمويلية:
٦,٦٣٧	٧,٠٠٣	إجارة
٩,٨٥٠	٩,٢٦٧	إجارة آجلة
٢٢٧	٢٥٠	شركة الملك
١٦٢,٦٥٢	١٥٥,٠٣١	أخرى
		الموجودات الاستثمارية:
٢,٠٥٨	١,٨٣٤	وكالة
١٦٤,٧١٠	١٥٦,٨٦٥	

٥- إيرادات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,١٩٠	٥,٣١٦	عكس مطلوبات لم تعد مستحقة الدفع
٧,٥١٧	-	الربح من بيع حصة في شركة شقيقة (إيضاح ١٤)
٤,٤١٥	٤٢٧	استرداد الدعوى القانونية
٨,٨٩٥	٥,٥٩٩	أخرى
٤٦,٠١٧	١١,٣٤٢	

٦- المصاريف التشغيلية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٦٠٩	٤٠,٢١٨	مصاريف موظفين
١٠,٠٥٣	٣١,٨٤٥	مصاريف تسجيل
١٥,٨٦٠	٢٩,٠٢٤	استشارات قانونية ومهنية
٢٠,٣٩٧	١٣,٦٩٢	إدارة عقارات (إيضاح ١٣)
٩,٠٤٥	٤,٦٨٥	مصاريف تسيير الأعمال
٣,٥٥٦	٤,٣٧٣	مصاريف تكنولوجيا المعلومات
٤,٤٦٦	٤,٠١٧	عمولة مبيعات
٥,٨٢٦	٣,٧٠٤	استهلاك
٣,٨١٠	١,١٩١	إيجار
١٠,٣٨٦	١١,٠٣٩	أخرى
١١٢,٠٠٨	١٤٣,٧٨٨	

٧- التوزيعات للممولين/المستثمرين

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- الأرباح / (الخسارة) الأساسية والمخفضة للسهم

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٥٩,٦٣٦	٤٣٧,٩٨٠	الربح / (الخسارة) للسنة العائدة لمساهمي الشركة الأم، بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (بالألف)
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٤٨٣,٩٤٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم لاحتساب الربح الأساسي للسهم (بالألف)
١,٢٧٨,٤٩٤	١,٤٩٩,٥٥٠	تأثير التخفيف: أداة المضاربة (بالألف)
٢,٧٧٨,٤٩٤	٢,٩٨٣,٤٩٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لتأثير التخفيف
٠,٧١	٠,٣٠	عائدة لمساهمي الشركة الأم: الربح / (الخسارة) الأساسية للسهم (درهم)
٠,٣٨	٠,٣٠	الربح / (الخسارة) المخفضة للسهم (درهم)

تم تخفيض المتوسط المرجح لعدد الأسهم للربح الأساسي للسهم عن طريق شراء ٢٥ مليون سهم خاص خلال سنة ٢٠٠٨ (إيضاح ٢٢). لقد باعت الشركة ٤,٢ مليون سهم خزينة بحلول ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتم بيع أسهم الخزينة المتبقية بقيمة بلغت ٢٠,٨ مليون خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تم قيد الخسارة المخفضة للسهم الواحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بنفس الخسارة الأساسية للسهم في هذه البيانات المالية الموحدة، حيث أن تأثير الأسهم العادية المحتملة هو مضاد للتخفيف.

٩- النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢١	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٨	٥٨	نقد في الصندوق
٧٨,٩٦٢	٨٣,٥٨٧	أرصدة لدى البنوك
١١٠,٠٣٦	١٠٥,٤٤٥	ودائع لدى البنوك
١٨٩,٠٥٦	١٨٩,٠٩٠	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٣٥,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)	ناقصاً: النقد المقيد والودائع ودائع تنظيمية بدون فترة استحقاق (إيضاح ٩-١)
(٧٥,٠٣٦)	(٧٠,٤٤٦)	نقد مقيد (إيضاح ٩-٢)
٧٩,٠٢٠	٨٣,٦٤٤	النقد وما يعادله

٩-١ تمثل الودائع لدى أحد البنوك المحلية وتحت رهن المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للوائح المصرف المركزي للترخيص.

٩-٢ أدرجت المجموعة في نهاية السنة مبلغ ٧٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٧٠ مليون درهم) من النقد المقيد. وهذا يمثل حصة المجموعة من النقد المحتفظ به وتحت سيطرة مشروع مشترك (إيضاح ١٣).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
		الموجودات/التمويلية
		إجارة
٢,١٩١,٠٦٣	١,٧٨٦,٣٦٢	
٢١٢,٢٨٤	١٣٥,٧٤١	إجارة آجلة
١٦٦,٣٧٢	١٢٨,٧٧٤	شركة الملك
٥٠٣	٢٧٨	مرايحة عقارات
٧٥,٧٩١	٩٤,٣٥٦	أخرى
٢,٦٤٦,٠١٣	٢,١٤٥,٥١١	
(٦٢٧,٩٧٠)	(٥٧٢,٧٥٩)	مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢-٦)
٢,٠١٨,٠٤٣	١,٥٧٢,٧٥٢	مجموع الموجودات التمويلية
		الموجودات الاستثمارية:
		وكالة
٢٤٤,٠٠٠	٤٧٩,٥٠٠	
٢٤٤,٠٠٠	٤٧٩,٥٠٠	مجموع الموجودات الاستثمارية
٢,٢٦٢,٠٤٣	٢,٠٥٢,٢٥٢	

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٠٤٢,٤٦٢	١,٧٤٩,١٤٠	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٢١٩,٥٨١	٣٠٣,١١٢	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٢,٢٦٢,٠٤٣	٢,٠٥٢,٢٥٢	

إن الحركة في مخصص الانخفاض في القيمة هو كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
		الرصيد في ١ يناير
		مخصصات لانخفاض القيمة مرصودة خلال السنة
		تسديدات / مستردت خلال السنة
		مبالغ مشطوبة خلال السنة
		سعر تسويات صرف العملة وتسويات أخرى
		الرصيد الختامي
٤٩٠,٧٥١	٦٢٧,٩٧٠	
٢٠٨,٠٦٣	٢٩,٥٠٤	
(٣,٨٠٦)	(٣,٠٤١)	
٢٠٤,٢٥٧	٢٦,٤٦٣	
(٦٥,٦٨٧)	(٧٩,٢٧٧)	
(١,٣٥١)	(٢,٣٩٧)	
٦٢٧,٩٧٠	٥٧٢,٧٥٩	

١-١٠ يشتمل مخصص الانخفاض في القيمة على مبلغ ٨١ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٠٢ مليون درهم) بخصوص الأرباح المعلقة للموجودات التمويلية والاستثمارية المنخفضة القيمة.

٢-١٠ يعد 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تتمة)

٣-١٠ القيمة الدفترية للتعرضات على حسب المرحلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	المرحلة ٣	المرحلة ٢	المرحلة ١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	إجمالي التعرض
٢,١٤٥,٥١١	٨٠٣,٩٠٦	٥٤٤,٢٣٢	٧٩٧,٣٧٣	إجمالي التعرض
(٥٧٢,٧٥٩)	(٥٠٢,١١٤)	(٥٣,٩٥٣)	(١٦,٦٩٢)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٥٧٢,٧٥٢	٣٠١,٧٩٢	٤٩٠,٢٧٩	٧٨٠,٦٨١	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المجموع	المرحلة ٣	المرحلة ٢	المرحلة ١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	إجمالي التعرض
٢,٦٤٦,٠١٣	١,٠٥٤,٥٩٨	١,٢٥٠,٥١٣	٣٤٠,٩٠٢	إجمالي التعرض
(٦٢٧,٩٧٠)	(٥١٠,٦٩٣)	(١١١,٤٤٠)	(٥,٨٣٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٠١٨,٠٤٣	٥٤٣,٩٠٥	١,١٣٩,٠٧٣	٣٣٥,٠٦٥	

١١- الأوراق المالية الاستثمارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الأخر)
٨,٤٢٠	٧,٨٢٤	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة				
المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الأخر)
٧,٨٢٤	-	-	٧,٨٢٤	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة				
المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الأخر)
٨,٤٢٠	-	-	٨,٤٢٠	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١- الأوراق المالية الاستثمارية (تتمة)

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٧٦٩	٨,٤٢٠	الرصيد في ١ يناير
٦٤١	-	إضافة خلال السنة
-	(٥٩٧)	انخفاض القيمة
١٠	١	حركة صرف العملات الأجنبية
٨,٤٢٠	٧,٨٢٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٢- الدفعات مقدما على العقارات الاستثمارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩٢,٧٨١	٢٩٢,٧٨١	في ١ يناير*
(٢٩٢,٧٨١)	(٢٩٢,٧٨١)	مسدد / مخصص خلال السنة
-	-	في ٣١ ديسمبر
(٢٩٢,٧٨١)	(٢٩٢,٧٨١)	في ١ يناير
-	٢٩٢,٧٨١	عكس المخصص
(٢٩٢,٧٨١)	-	الختامي

* تمثل هذه الدفعات المقدمة التي سددتها المجموعة مقابل عن شراء وحدات في مشروع عقاري قيد التطوير في دبي. تم تأخير المشروع لعدد من السنوات كما يظل تاريخ الانتهاء غير مؤكد. باشرت المجموعة إجراءات التحكيم في عام ٢٠١٣ مع أحد المطورين لتسهيل استرداد المقدمات المدفوعة بقيمة ٧٨٠ مليون درهم بقيمة دفترية لاشيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: لا شيء). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم منح التحكيم لصالح المجموعة مع إلغاء اتفاقيات البيع والشراء الأصلية والملحق. بعد صدور حكم التحكيم لصالح أملاك، بدأ التفاوض بشأن التسوية مع المطور الذي تم الانتهاء منه في الربع الثالث من عام ٢٠٢١، مع تسوية للأراضي غير المطورة بقيمة ٧٠٦ مليون درهم تقريباً وأربعة أقساط نقدية قيمة كل منها ٥٠ مليون درهم وذلك على مدى عامين من أصل الذي تم استلام القسط الأول البالغ قيمته ٥٠ مليون درهم خلال العام.

ونتيجة للتسوية، تم استلام قطع أراضي بقيمة ٧٠٦ مليون درهم ونقد بقيمة ٥٠ مليون درهم خلال عام ٢٠٢١. تم تسجيل الأقساط النقدية المتبقية البالغة ١٥٠ مليون درهم كذمم مدينة مع كامل المخصصات وتم عكس السلف الحالية بالإضافة إلى المخصص البالغ ٢٩٣ مليون درهم وتم تسجيل مخصصات جديدة بقيمة ١٥٠ مليون درهم. ولقد نتج عن التسوية المشار إليها تحقيق أرباح بقيمة ٦١٣ مليون درهم.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- العقارات الاستثمارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣١٩,٧٩٤	١,٢٥١,٨٥٤	في ١ يناير
٣٨,٨٩٣	٣٢,٥٨٨	الإضافات خلال السنة
-	٧٠٥,٨٤٠	إضافات لتسوية مقدمات مقابل عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)
(٤٦٧,٥٣٣)	(١٥٨,٦٦٠)	الاستبعادات خلال السنة
(٤٦٢,٩٦٤)	(١٢,٦٢٠)	خسارة القيمة العادلة عن عقارات استثمارية
(١١١,٥٧٧)	-	التحويل إلى حقوق غير مسيطرة
-	(٢٩٠,٧٢٨)	عقارات استثمارية مستبدلة مقابل تسوية دين (إيضاح ١٧-٢)
(٨,٣٣٨)	-	تحويل إلى الممتلكات، الآلات والمعدات
٣,٧٤٤	١٨١	تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية
(٦٠,١٦٥)	٣٠,٣٧٥	عكس مخصص / (مخصص) خلال السنة
١,٢٥١,٨٥٤	١,٥٥٨,٨٣٠	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 القيمة العادلة للعقارات على تقييمات أجريت في نهاية السنة من قبل مقيم مهني مستقل 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 مقبي القيمة العادلة.

تم قيد مخصصات بقيمة ٦٠ مليون درهم على العقارات المحجوزة خلال عام ٢٠٢٠ حسب توصيات البنك المركزي. لقد تم صرف مخصصات قدرها ٣٠,٤ مليوناً من العقارات المحجوزة وذلك بسبب بيع أحد العقارات خلال السنة.

تشتمل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على قطعة أرض وثلاثة وحدات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: وحدتان) في مصر مملوكة من قبل الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ ٢٠٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٩٨ مليون درهم). وتقع جميع العقارات الاستثمارية الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتضمن القيمة المدرجة بمبلغ ٢٠٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٩٨ 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.

تعتمد تقنية التقييم المستخدمة في العقارات الاستثمارية في المشروع المشترك على طريقة الدخل التي تستخدم مدخلات جوهريّة لا يمكن ملاحظتها، وبالتالي يتم تصنيفها في المستوى ٣. تتضمن المدخلات المستخدمة من قبل المقيم سعر بيع يتراوح ما بين ١٢٠ درهم إلى ٣٢٩ درهم لكل متر مربع بفترة استهلاك لمدة ٤ سنوات بنسبة ٢١٪ من سعر القيمة العادلة.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، فإن العقارات الاستثمارية التي لها قيمة عادلة بمبلغ ٥٧٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٩٢ مليون درهم) تم رهنها / التنازل عنها لصالح وكيل الضمان كجزء من إعادة الهيكلة (إيضاح ١٧).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٢,١١٥	٢٢,٦٧٦	دخل الإيجار المشتق من العقارات الاستثمارية
(٢٠,٣٩٧)	(١٣,٦٩٢)	مصاريف تشغيل مباشرة (تشتمل الصيانة والتصليلات) تنتج عوائد الإيجار
٢١,٧١٨	٨,٩٨٤	الأرباح الناتجة عن تأجير العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة

في ١ أكتوبر ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية مشروع مشترك مع طرف آخر لتطوير قطعة أرض مملوكة بالشراكة في منطقة ند الحمير. استحوذت شركة أملاك للتمويل (ش.م.ع) على حصة بنسبة ٥٠٪ في الوراق جاردنز د.م.م، منشأة تحت السيطرة المشتركة لتطوير قطعة أرض مملوكة بالشراكة في منطقة ند الحمير. لدى المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالمشروع المشترك ووفقاً لذلك بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية الدولية رقم ١١ تعتبر عملية تحت السيطرة المشتركة. وبما أن الأرض هي قيد التطوير ويهدف استبعادها في السوق، تم التعامل معها كعقار قيد التطوير مع تكلفة أولية تساوي قيمته العادلة عند التحويل إلى محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٣٠ مليون درهم في يونيو ٢٠١٩. إن المصاريف اللاحقة لتطوير الأرض لإعادة بيعها يتم إدراجها في تكلفة العقار. إن النقد الذي يحتفظ بها المشروع المشترك مقيد، نظراً لأنه ملتزم تعاقدياً لتطوير الأراضي في إطار اتفاقية المشروع المشترك. تبلغ حصة المجموعة في هذا الرصيد النقدي المقيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ٧٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٧٠ مليون درهم).

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٠,٩٦٥	٢٤٠,٩٨٠	عقارات استثمارية
٧٠,٤٤٦	٧٥,٠٣٦	النقد والأرصدة لدى البنوك (إيضاح ٩)
١١,١٣٧	٦,٨٧١	موجودات أخرى - ذمم مدينة (إيضاح ١٥-٢)
(١٥,٨٩٨)	(١٥,٣٠٠)	دخل مؤجل ومطلوبات أخرى
٣٠٦,٦٥٠	٣٠٧,٥٨٧	صافي الموجودات
٩,٣٥٣	-	الإيرادات*
١,٣٠٠	٥٧٣	دخل من الودائع
٣,٧٧٢	٣٨٤	إيرادات أخرى
(٦,٤٦٣)	-	تكاليف المبيعات
(١,١٤٢)	(٣٤)	المصاريف التشغيلية
٦,٨٢٠	٩٢٣	الربح للسنة

* تتعلق بجزء من الأرض المباعة متعلق باتفاقية البيع القديمة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١-١٣ تأثير كوفيد-١٩ على العقارات الاستثمارية

تواصل التداعيات الناجمة عن تفشي جائحة كوفيد-١٩ تأثيراتها السلبية على النشاط الاقتصادي في قطاع العقارات وساهم في تقلبات كبيرة وضغط هبوطي على القيم العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة.

عند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أخذت المجموعة في الحسبان التأثير المحتمل (استناداً إلى أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم اليقين التي أحدثتها تفشي جائحة كوفيد-١٩ وأخذت في الاعتبار شمول المستأجرين بالتدابير الاقتصادية والإغائية.

لقد تمت معالجة التأثير الكلي كجزء من الخسارة غير المحققة على العقارات الاستثمارية في هذه البيانات المالية الموحدة. تخضع أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير الإجمالي لجائحة كوفيد-١٩ لمستويات عالية جداً من عدم اليقين، حيث لا يتوفر حالياً سوى قدر ضئيل من المعلومات المستقبلية المعقولة والقابلة للدعم والتي يمكن أن تستند إليها هذه التغييرات.

وفي ظل أي تنبؤات اقتصادية، تنطوي التوقعات واحتمالات الحدوث لدرجة عالية من عدم اليقين، ومن ثم قد تختلف النتائج الفعلية بشكل جوهري عن تلك المتوقعة.

١٤- استثمار في شركة شقيقة

نسبة المساهمة			
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم		
٢٠٦,١٢٣	٢١٢,٧٩٩	٪١٨,٣٥	٪١٨,٣٥

أمالك الدولية للعقارات، شركة تمويل، المملكة العربية السعودية

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٨٦٥,٧٤٢	٣,٤٦٠,٩٥٦	الموجودات
(٢,٦٦٧,٦٥٣)	(٢,٣٠٠,١٨٥)	المطلوبات
١,١٩٨,٠٨٩	١,١٦٠,٧٧١	حقوق الملكية
٢٠٦,١٢٣	٢١٢,٧٩٩	القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة
٢٨٤,٠٠٢	٢٨٢,٢٩٥	الإيرادات
٩٧,٦١٩	١٠٤,٦٦١	الأرباح للسنة
١٩,٥٧٩	١٩,٠٤٣	حصة المجموعة في الربح

خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح بمبلغ ١٢,٣٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ١١,٦ مليون درهم) من شركة أملاك الدولية للعقارات. تستند المعلومات المالية ونتائج شركة أملاك الدولية للعقارات على أحدث حسابات الإدارة المتوفرة كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠)، وتم استقرارها للشهر المتبقي (٢٠٢٠: شهر واحد) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ببيع نسبة ٣٠٪ من حصتها في الشركة الزميلة من خلال الاكتتاب العام الأولي الذي أطلقته شركة AIRE للتمويل وسجلت ربحاً قدره ٧,٥ مليون درهم من هذه الصفقة في الإيرادات الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥- الموجودات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣,٥٩١	٢٤,٣٢٧	الذمم المدينة المرهونة (إيضاح ١٥ - ١)
٩,٦٩٦	٨,٨٤٢	تسجيل الأراضي ورسوم الخدمات
٢,٥٠٩	١,٨٨٧	سلف
١,٦٨٦	١,٣٩٧	دفعات مقدماً
١٦٦	٨٥٩	أرباح مستحقة القبض
٢٠,٧٩٠	١٠,٠٥١	أخرى (إيضاح ١٥-٢)
٥٨,٤٣٨	٤٧,٣٦٣	

٢-١٥ يمثل ذلك القيمة العادلة للوحدات المحتفظ بها فيما يتعلق بسداد 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 يتضمن الرصيد ٦,٨٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١١,١٤ مليون درهم) يتعلق بذمم مدينة الورقاء جاردنز ش.م.ع (إيضاح ١٣).

١٦- الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣,٧٠٦	١٢,٣٢٦	الموجودات الثابتة (إيضاح ١٦-١)
١,٥٩٣	١٠٩	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ١٦-٢)
١٥,٢٩٩	١٢,٤٣٥	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦- الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية (تتمة)

١٦-١ فيما يلي بنود الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية:

٢٠٢١:

المركز الرئيسي	أثاث و تركيبات	معدات مكتبية	أجهزة كمبيوتر	التكلفة:
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٨,٣٣٨	١٥,٧٠٢	٦٦,٤٠٢	٩٠,٤٤٢	في ١ يناير ٢٠٢١
-	١,٠٠٨	١,٢٩٠	٢,٢٩٨	الإضافات خلال السنة
-	-	٧	٧	تعديلات سعر الصرف
٨,٣٣٨	١٦,٧١٠	٦٧,٦٩٩	٩٢,٧٤٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٦٧	١٤,٨٥١	٦١,٧١٨	٧٦,٧٣٦	الاستهلاك المتراكم:
٣٣٤	٤٦٩	٢,٩٠١	٣,٧٠٤	في ١ يناير ٢٠٢١
-	(٤)	(١٥)	(١٩)	الاستهلاك المحمل للسنة
٥٠١	١٥,٣١٦	٦٤,٦٠٤	٨٠,٤٢١	تعديلات سعر الصرف
٧,٨٣٧	١,٣٩٤	٣,٠٩٥	١٢,٣٢٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
				صافي القيمة الدفترية:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠:

المركز الرئيسي	أثاث و تركيبات	معدات مكتبية	أجهزة كمبيوتر	التكلفة:
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	١٥,٩٦١	٦٧,٣٨٤	٨٣,٣٤٥	في ١ يناير ٢٠٢١
-	١٣٣	٦٩٢	٨٢٥	الإضافات خلال السنة
٨,٣٣٨	-	-	٨,٣٣٨	تحويل من العقارات الاستثمارية
-	(٤٠٠)	(١,٢٥١)	(١,٦٥١)	الاستبعادات خلال السنة
-	٨	(٤٢٣)	(٤١٥)	تعديلات (خسائر)/ أرباح سعر الصرف
٨,٣٣٨	١٥,٧٠٢	٦٦,٤٠٢	٩٠,٤٤٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	١٤,٩١٦	٥٨,٠٠٥	٧٢,٩٢١	الاستهلاك المتراكم:
١٦٧	٣٢٩	٥,٣٣٠	٥,٨٢٦	في ١ يناير ٢٠٢١
-	(٤٠٠)	(١,٢٥١)	(١,٦٥١)	الاستهلاك المحمل للسنة
-	٦	(٣٦٦)	(٣٦٠)	الاستبعادات خلال السنة
١٦٧	١٤,٨٥١	٦١,٧١٨	٧٦,٧٣٦	تعديلات أرباح / (خسائر) سعر الصرف
٨,١٧١	٨٥١	٤,٦٨٤	١٣,٧٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
				صافي القيمة الدفترية:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢-١٦ يتعلق المبلغ بمشاريع تكنولوجيا المعلومات الجارية.

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	نسبة الأرباح	تاريخ القسط النهائي	تكرار الأقساط	سعر الشراء المستحق الدفع
ألف درهم	ألف درهم			شهرياً	
٣,٨٥٦,٣٩٩	٢,٧٧١,٧٦٣	٪٢	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦		
٣,٨٥٦,٣٩٩	٢,٧٧١,٧٦٣				
(٤١٧,٠٤١)	(٢٧٥,٧٢٩)				عدم إطفاء تعديل القيمة العادلة (إيضاح ١٧-١)
٣,٤٣٩,٣٥٨	٢,٤٩٦,٠٣٤				

يتم تأمين الودائع الاستثمارية المعاد هيكلتها والتمويل الإسلامي الآخر مقابل التنازل عن ورهن العقارات الاستثمارية للمجموعة التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ١٣) والتنازل عن التأمين، ورهن على حسابات البنك (إيضاح ٩) والتنازل عن الحقوق لاستلام الدفعات المتعلقة بمحفظة الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية وضمانات الشركات من الشركات التابعة للمجموعة. إن الأوراق المالية المقدمة سيتم الاحتفاظ بها من قبل وكيل ضمان نيابة عن الممولين.

١٧-١ تعديل القيمة العادلة المطفأة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢٧,٢٤٧	٤١٧,٠٤١	في ١ يناير
(١٢٣,٣٣١)	(١٤١,٣١٢)	الإطفاء المحمل للسنة
(٢٨٤,٠٥٢)	-	عكس قيمة عادلة غير مطفأة نتيجة إعادة الهيكلة
٤٩٧,١٧٧	-	رجح من إعادة هيكلة القيمة العادلة
٤١٧,٠٤١	٢٧٥,٧٢٩	

تم تغيير طبيعة ودائع الشركة جوهرياً نتيجة لإعادة الهيكلة المنتهية في ٢٠١٤، مما أدى إلى التزام ثابت يدفع إلى الممولين التجاريين ومقدمي دعم السيولة. ووفقاً 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 ما أدى لتعديل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ٩١١ مليون درهم وتم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

في يونيو ٢٠٢١، قامت الشركة مرة أخرى بإعادة هيكلة ودائع الممولين التجاريين؛ حيث بلغت القيمة الاسمية للالتزامات الثابتة المعاد هيكلتها في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ قيمة قدرها ٤,٢١٩ مليون درهم. وعند إعادة الهيكلة المعدلة، تم تغيير طرق السداد بشكل جوهري مما أدى إلى وجود سداد أقساط مجدولة وغير مجدولة.

- يستحق سداد مبلغ ١,٣٦ مليار درهم على ٧٤ قسطاً شهرياً تبدأ من ٢٥ أغسطس ٢٠٢٠، بينما يستحق المبلغ المتبقي عند الاستحقاق في أكتوبر ٢٠٢٦.
- يجب على المجموعة أن تحتسب ٧٥٪ من عائدات بيع الموجودات العقارية المؤهلة في مدفوعات مسبقة من المبلغ المستحق بترتيب معكوس للاستحقاق.

يتم احتساب تعديل القيمة العادلة باستخدام معدل الربح الفعلي الأصلي البالغ ٤,٨٩٪. بلغت القيمة التراكمية لأرباح القيمة العادلة المطفأة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ما قيمته ٦٢٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥٨٤ مليون درهم) مما يوفر أرباح في القيمة العادلة المتبقية بقيمة ٢٨٤ مليون درهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٢٨ مليون درهم). ومع ذلك، عند إعادة الهيكلة في عام ٢٠٢١، تمت زيادة أرباح القيمة العادلة المتبقية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ إلى ٤٩٧ مليون درهم والتي سيتم عكسها بالكامل على مدى فترة السداد حتى أكتوبر ٢٠٢٦، مع تحميل ناتج على بيان الدخل الموحد كل سنة.

يتم لاحقاً قياس الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التمويل الفعلي.

إن الودائع الاستثمارية المعاد تمويلها والتمويل الإسلامي الآخر مضمونة مقابل التنازل والرهن العقاري على الاستثمارات العقارية للمجموعة الموجودة في الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ١٣)، التنازل عن التأمين، رهن على الحسابات المصرفية (إيضاح ٩)، التنازل عن حقوق استلام المدفوعات بخصوص الشريعة الإسلامية. تمويل واستثمار محفظة الموجودات والضمانات المؤسسية للشركات التابعة للمجموعة. وسيحتفظ وكيل الضمان نيابة عن الممولين بالأوراق المالية المعروضة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى (تتمة)

٢-١٧ تسوية دين

بموجب اتفاقية الشروط العامة المعدلة، أنهت المجموعة مزادات تسوية الديون من خلال المدفوعات النقدية ومقايضة الموجودات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. في تسوية الديون من خلال النقد، تم تقديم مقابل نقدي قدره ٢٦٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٩٦ مليون درهم) للممولين مقابل تسوية تعرضاتهم وقام بعض الممولين بتسوية تعرضهم بمبلغ ٥٦٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٥٧ مليون درهم) والتي تشمل ودائع استثمارية بمبلغ ٤٤٧ مليون درهم (ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٠٥ مليون درهم)، أداة المضاربة بمبلغ ١١٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥٠ مليون درهم) وأرباح عينية ٤ ملايين درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٥ مليون درهم) نتيجة للتسوية النقدية للدين، سجلت المجموعة ربحاً قدره ١٩٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٠٥ مليون درهم) في البيان من الربح أو الخسارة بعد مقاصة إطفاء تعديل القيمة العادلة عند إعادة الهيكلة بمبلغ ٤٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٤ مليون درهم) وسجل أرباح بقيمة ٥٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣١ مليون درهم) ذات صلة إلى أداة المضاربة، في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

في تسوية الديون من خلال مقايضة الموجودات، تم تقديم مقابل على شكل عقارات استثمارية بقيمة ٢٩١ مليون درهم للممولين مقابل تسوية تعرضاتهم وقام بعض الممولين بتسوية تعرضهم بقيمة ٥٨١ مليون درهم والتي تشمل ودائع استثمارية بقيمة ٤٥٧ مليون درهم، أداة المضاربة بقيمة ١١٩ درهماً مليون وريح عيني ٤,٦ مليون درهم. نتيجة لهذه التسوية، سجلت المجموعة ربحاً قدره ١٩٩ مليون درهم في بيان الربح أو الخسارة بعد مقاصة إطفاء تعديل القيمة العادلة من إعادة الهيكلة بمبلغ ٣٠ مليون درهم وسجلت ربحاً بقيمة ٥٧ مليون درهم يتعلق بأداة المضاربة، في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

١٨- تمويل إسلامي لأجل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٣,٩٢٢	١٣٣,٨٥٥	الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (إيضاح أ)
٤٣,٢٢٨	٣٠,٤٩٦	البنك العقاري المصري العربي (إيضاح ب)
٢٧,٤٦٠	١٠,٦٤٢	قناة السويس - مصر
٩,٧٤٤	٦٣,٧٤٦	البنك الأهلي المصري
-	٣٤,٣٥٠	البنك الأهلي المتحد
١٩٤,٣٥٤	٢٧٣,٠٨٩	

أ) 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 ٥٧٤ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٧٥ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل أرباح بنسبة تتراوح من ١٪ إلى ١٩٪ سنوياً (٢٠٢٠: من ١٪ إلى ١٩٪ سنوياً) تستحق الدفع على أساس شهري لمدة أقصاها ٢٠ سنة.

ب) البنك العقاري المصري العربي

كما في نهاية السنة، بلغت التسهيلات طويلة الأجل المقدمة من البنك العقاري المصري العربي للشركة التابعة للمجموعة في مصر مبلغ ١٣١ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٨٦ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل ربح ١,٥٪ سنوياً مع متوسط سعر كوريدور من البنك المركزي المصري (٢٠٢٠: ١,٥٪ سنوياً) ويستحق على أساس شهري خلال فترة أقصاها ١٠ سنوات (٢٠٢٠: ٧ سنوات).

١٩- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,١٠٨	٣,٤٠٦	في ١ يناير
٦١٩	٦٨٩	المخصص خلال السنة
(١,٣٢١)	(٧٨٦)	المدفوع خلال السنة
٣,٤٠٦	٣,٣٠٩	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠- المطلوبات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤١,٨٥٣	٦٠,٠٤٢	مخصصات ومبالغ مستحقة الدفع
١١,٥٥٣	١٣,٨٥٣	مخصص مطالبات قضائية (إيضاح ٢٠-١)
٦,٥١٥	٦,٤٦٤	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١,٥٠٠	١,٠٧٨	أرباح متوقعة مستحقة على ودائع الاستثمارات والتمويلات الإسلامية الأخرى
٢٥٥	-	عوائد الإيجار غير مكتسب
٥٦	٥٦	زكاة مستحقة الدفع
٤٧,٨٨٦	٤٣,٩٣٩	ذمم دائنة أخرى (إيضاح ٢٠-٢)
<u>١٠٩,٦١٨</u>	<u>١٢٥,٤٣٢</u>	

١-٢٠ يمثل ذلك مخصصاً مقابل بعض إجراءات التقاضي في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تتضمن مطالبات مرفوعة من وضد المجموعة، وبخاصة المتعلقة ببعض معاملات البيع والتمويل.

٢-٢٠ يتضمن ذلك مبلغ ١٥,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٦ مليون درهم) يتعلق بالإيرادات المؤجلة والمطلوبات الأخرى لشركة الورقاء جاردنز ذ.م.م (إيضاح ١٣).

٢١- رأس المال

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	المصروح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم ١ درهم
		(٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ - ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي قيمة السهم ١ درهم)
<u>١,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٥٠٠,٠٠٠</u>	

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 ٢٠٢١ تم بيع جميع أسهم الخزينة المتبقية البالغ قيمتها ٢٠,٨ مليون درهم.

٢٣- الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (في صيغته المعدلة) في دولة الإمارات لعربية المتحدة والنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصبح إجمالي الاحتياطي مساوياً ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. حولت الشركة خلال السنة مبلغ ١٠٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: لا شيء درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

٢٤- الاحتياطي العام

حسب متطلبات النظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي العام. ووفقاً لنظام الشركة الأساسي، يتوقف التحويل إلى الاحتياطي العام بموجب قرار من الجمعية العمومية العادية بناء على توصية من مجلس الإدارة أو عندما يصبح هذا الاحتياطي مساوياً ٥٠٪ من رأسمال الشركة المدفوع. سوف يتم استخدام هذا الاحتياطي لأغراض تحددتها الجمعية العمومية أثناء الاجتماع السنوي العادي وبناء على توصية من مجلس الإدارة. حولت الشركة خلال السنة مبلغ ١٠٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: صفر درهم) إلى الاحتياطيات العامة.

٢٥- الاحتياطي الخاص

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

٢٦- أداة المضاربة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	أداة المضاربة (القيمة الاسمية)
٩٧٥,٢٢٠	٧٤٠,٤٣٤	احتياطي أداة المضاربة
(٧٧٠,٣٢٤)	(٥٨٤,٨٦٧)	أداة المضاربة (القيمة المدرجة)
<u>٢٠٤,٨٩٦</u>	<u>١٥٥,٥٦٧</u>	

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

تتألف أداة المضاربة في وقت الإصدار من:

١. قيمة اسمية بمبلغ ١,٣٠٠ مليون درهم
٢. معدل ربح متوقع بنسبة ١٪ سنوياً على الأرصدة القائمة كل سنة، يستحق الدفع 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.

عند استرداد أداة المضاربة، سوف يكون هناك انخفاض نسبي في إصدار أسهم التحويل الطارئة المستحقة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٦- أداة المضاربة (تتمة)

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 للقيد الأولي، لن يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للأداة. تم تحويل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ١,٠٢٧ مليون درهم عند القيد الأولي من أداة المضاربة من الخسائر المتراكمة إلى احتياطي أداة المضاربة. وسوف يتم استخدام هذا الاحتياط في حال وجود أي سداد لأداة المضاربة أو إصدار أسهم في الشركة عند استحقاق أداة المضاربة. وسوف يتم إدراج أي اختلاف بين القيمة الاسمية للأسهم الصادرة للتحويل والقيمة المدرجة لأداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة في الأرباح غير الموزعة/الخسائر المتراكمة.

تم تحديد القيمة العادلة لأداة المضاربة 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 وسداد مصاريف الدفعات 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 وفق مقياس بيتا للشركة المماثلة التي تعمل في ذات النشاط علاوة على مخاطر السوق مستندة على ظروف السوق الحالية وهو ما يعكس العائد المتوقع الإضافي على الاستثمار المضمون.

في ١٢ أغسطس ٢٠١٥، سدد مجلس إدارة الشركة بشكل اختياري 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. سددت الشركة أيضاً ٩ ملايين درهم بشأن مصاريف الدفعات العينية المستحقة نتيجة لسداد أداة المضاربة على التوالي بنسبة ١٪ من أداة المضاربة القائمة من تاريخ إعادة الهيكلة لتاريخ السداد. قد سجل هذا التحمل في الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية.

في ٢٣ نوفمبر ٢٠١٧، اختار مجلس إدارة الشركة 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. كما سددت الشركة مبلغ ٢٥ مليون درهم في سنة ٢٠١٧ عن أرباح الدفعات العينية نتيجة لسداد رأس المال بموجب أداة المضاربة حيث بلغت نسبة ١٪ من أداة المضاربة القائمة من تاريخ السداد الأول إلى تاريخ السداد الثاني. قد سجل هذا التحمل في الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية.

قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ باسترداد أداة مضاربة قيمتها ٢٣٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥٠ مليون درهم) عبر آلية تسوية الديون (إيضاح ١٧).

كان الحد الأقصى لعدد الأسهم التي قد تحول بموجب الأداة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ هو ١,٠٩٢ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٤٣٨ مليون).

٢٧- الشركات التابعة الجوهريّة المملوكة بشكل جزئي
الأرباح/(الخسائر) المخصصة للحصة غير المسيطرة الجوهريّة:

	٢٠٢١	٢٠٢٠	إيضاح
	ألف درهم	ألف درهم	
أمالك سكاي جاردنز ذ.م.م	-	١,٤١٣	١-٢٧
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م	-	١١,٧١٠	٢-٢٧
	-	١٣,١٢٣	

١-٢٧ تمتلك المجموعة حصة رأس مال بنسبة ١٠٠٪ من شركة أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م. استخدمت المجموعة شركة أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م كمنشأة ذات غرض خاص، للاستحواذ بالاشتراك مع طرف آخر على شقق معينة في بناية تدعى مشروع سكاي جاردنز ("المشروع"). تملك المجموعة الآن حصة بنسبة ٦٧٪ من المشروع. بموجب أحكام اتفاقية المشروع مع الطرف المقابل، سيتم اقتسام أرباح بنسبة ٦٧٪ للمجموعة و ٣٣٪ للطرف الآخر. التمويل المقدم تم تصنيفه كحقوق ملكية ضمن أملاك سكاي جاردنز وبالتالي زيادة الحصص غير المسيطرة على مستوى المجموعة. وخلال عام ٢٠٢١، قام المشروع بتوزيع الموجودات وتم نقل ٣٣٪ من الوحدات في المبنى المتعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة إليها. تم فصل الوحدات في المبنى وتم شطب الحقوق غير المسيطرة بعد نقل ملكية العقارات في ٢٩ فبراير ٢٠٢١.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٧- الشركات التابعة الجوهريّة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٢٧-٢ وافق المساهمون على إنهاء أنشطة الشركة وتصفيّة أعمالها، وخلال عام ٢٠٢١ تم حل الشركة وتصفيّتها بموجب قرار مصدق من الكاتب العدل في دبي. وقد تمت تسوية جميع موجودات ومطلوبات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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

بيان الأرباح أو الخسائر الملخص

: ٢٠٢١

أملاك سكاي جاردنز	إي إف إس للخدمات	
ذ.م.م	المالية ذ.م.م	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٨٩٦	-	الإيرادات
(٢,٧٥٨)	-	المصاريف العمومية والإدارية
٢,٩٤٠	-	أرباح القيمة العادلة على عقارات استثمارية
٥,٠٧٨	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة

: ٢٠٢٠

أملاك سكاي جاردنز	إي إف إس للخدمات	
ذ.م.م	المالية ذ.م.م	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٩٦٧	٢٧,٩٥٠	الإيرادات
(٣,٥٩٦)	(٦٢)	المصاريف العمومية والإدارية
-	(٣٣٤)	التوزيعات إلى الممولين/ المستثمرين
(٨٩,٨٢٠)	-	خسائر القيمة العادلة على عقارات استثمارية
(٨٠,٤٤٩)	٢٧,٥٥٤	إجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة
١,٤١٣	١١,٧١٠	العائدة إلى الحصص غير المسيطرة

٢٧- الشركات التابعة الجوهريّة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

بيان المركز المالي الملخص

:٢٠٢١

أملاك سكاي جاردنز إي إف إس للخدمات	ذ.م.م	ذ.م.م	
المالية ذ.م.م	ألف درهم	ألف درهم	
-	٧,٣٨٥		النقد والأرصدة لدى البنوك
-	٤,٧١٧		العقارات الاستثمارية
-	١,٣٣٣		موجودات أخرى
-	(٣٤٤,٠٦٦)		المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
-	(٥٠٦)		المطلوبات الأخرى
-	(٣٣١,١٣٧)		إجمالي حقوق الملكية

:٢٠٢٠

أملاك سكاي جاردنز إي إف إس للخدمات	ذ.م.م	ذ.م.م	
المالية ذ.م.م	ألف درهم	ألف درهم	
-	١٠,٠٥٤		النقد والأرصدة لدى البنوك
-	١٣٩,٣٤٣		العقارات الاستثمارية
-	١٠,٠٠٠		الموجودات الاستثمارية - الوكالة
-	٥٦٦		موجودات أخرى
-	(٤٩٥,٤٢٠)		المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
-	(٧٠٦)		المطلوبات الأخرى
-	(٣٣٦,١٦٣)		إجمالي حقوق الملكية

٢٧- الشركات التابعة الجوهريّة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

بيان التدفقات النقدية الملخص

: ٢٠٢١

إي إف إس للخدمات	أملاك سكاى جاردنز	ذ.م.م	ذ.م.م	
ألف درهم	ألف درهم			
-	١,١١٩			التشغيلية
-	٧,١٢٦			الإستثمارية
-	(٢٠,٩١٤)			التمويلية
-	(١٢,٦٦٩)			صافي النقص في النقد وما يعادله

: ٢٠٢٠

إي إف إس للخدمات	أملاك سكاى جاردنز	ذ.م.م	ذ.م.م	
ألف درهم	ألف درهم			
-	٣,٦٦٣			التشغيلية
-	(١٠,٠٠٠)			الإستثمارية
-	٧,٨٨٥			التمويلية
-	١,٥٤٨			صافي الزيادة في النقد وما يعادله

٢٨- المعلومات القطاعية

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

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

القطاعات التشغيلية

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

:٢٠٢١

تمويل عقاري	عقارات استثمارية	تمويل استثمارية	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦١٣,٨٠٦	٦١٤,٨٤٨	٣٨,١٦٢	١,٢٦٦,٨١٦
(٤١,٨٠٤)	(٣٣,٨٩٧)	(١١,٥٨٥)	(٨٧,٢٨٦)
١٠,٦٩٤	١٣٦,٤١٧	(٩٤٨)	١٤٦,١٦٣
(٨١,٨٥٣)	(٥٤,٦١٨)	(٤,٨٤١)	(١٤١,٣١٢)
(٦٩,٠١١)	(٦٠,٢٣٨)	(١٤,٥٣٩)	(١٤٣,٧٨٨)
-	-	١٩,٠٤٣	١٩,٠٤٣
٤٣١,٨٣٢	٦٠٢,٥١٢	٢٥,٢٩٢	١,٠٥٩,٦٣٦
الدخل التشغيلي			
توزيعات للممولين/ للمستثمرين			
مخصصات الانخفاض في القيمة			
إطفاء أرباح القيمة العادلة			
مصاريف (تشمل مصاريف مخصصة)			
الحصة من نتائج الشركة الشقيقة			
نتائج القطاع			

:٢٠٢٠

تمويل عقاري	عقارات استثمارية	تمويل استثمارية	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢١١,٢١٩	٣٤٥,٤٥٩	٦٣,٤٥٢	(٧٠,٧٨٨)
(٥٦,٩٥٠)	(٣٠,٤٧٦)	(١١,١٣٠)	(٩٨,٥٥٦)
(٢٦٤,٩٠١)	(٣٧٦)	(٧٢٤)	(٢٦٦,٠٠١)
٢١٣,١٢٥	-	-	٢١٣,١٢٥
(٦٨,٧٦٧)	(٤٧,٨٦٦)	(٦,٦٩٨)	(١٢٣,٣٣١)
(٦٧,٤٧٩)	(٣٣,٥٨٨)	(١٠,٩٤١)	(١١٢,٠٠٨)
-	-	١٩,٥٧٩	١٩,٥٧٩
(٣٣,٧٥٣)	(٤٥٧,٧٦٥)	٥٣,٥٣٨	(٤٣٧,٩٨٠)
			(١٣,١٢٣)
			(٤٥١,١٠٣)
الدخل التشغيلي			
توزيعات للممولين/ للمستثمرين			
مخصصات الانخفاض في القيمة			
تسوية القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية			
إطفاء أرباح القيمة العادلة			
مصاريف (تشمل مصاريف مخصصة)			
الحصة من نتائج الشركة الشقيقة			
نتائج القطاع			
الحصص غير المسيطرة			

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٨- المعلومات القطاعية (تتمة)

الموجودات والمطلوبات القطاعية

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

: ٢٠٢١

تمويل استثمارات في				
المجموع	شركات وأخرى	عقارات استثمارية	تمويل عقاري	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٠٨٠,٥٥٩	٥٤١,٥٨٧	١,٥٨٤,٦٦٥	١,٩٥٤,٣٠٧	الموجودات القطاعية
٢,٨٩٧,٨٦٤	٢٨٠,٧٤٠	٣٢,٦٨٦	٢,٥٨٤,٤٣٨	المطلوبات القطاعية
٣,٧٠٤	٢٢٢	-	٣,٤٨٢	الاستهلاك
١٠٩	-	-	١٠٩	المصاريف الرأسمالية

: ٢٠٢٠

تمويل استثمارات في				
المجموع	شركات وأخرى	عقارات استثمارية	تمويل عقاري	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣,٩٩١,٢٦٧	٤٥٠,٧٦٢	١,٢٣٤,١٨٥	٢,٣٠٦,٣٢٠	الموجودات القطاعية
٣,٧٤٦,٧٣٦	٤٣٠,٧٩٠	٣,٠٧٦,٧١٠	٢٣٩,٢٣٦	المطلوبات القطاعية
٥,٨٢٦	٢٦٣	-	٥,٥٦٣	الاستهلاك
١,٩٩٤	٥٥٦	-	١,٤٣٨	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. يتم الحصول موافقة إدارة المجموعة على الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات. ويتم إجراء المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشكل رئيسي وفق نفس الشروط والأحكام السائدة وقت إجراء معاملات مماثلة مع عملاء وأطراف خارجيين.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

أطراف أخرى ذات		أعضاء مجلس الإدارة		
المجموع	علاقة	والإدارة العليا	مساهمين رئيسيين	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	-	-	النقد والأرصدة لدى البنوك
٢,٧٨٨	-	٢,٧٨٨	-	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
١٦٨,٠٧٢	٦٠,٩٧٩	-	١٠٧,٠٩٣	الأوراق المالية الاستثمارية
٦٦	٢٤	-	٤٢	مطلوبات أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 ٢٠٢٠:

المجموع	أطراف أخرى ذات علاقة	أعضاء مجلس الإدارة		مطلوبات أخرى
		مساهمين رئيسيين	والإدارة العليا	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٦٠٩	١٠,٦٠٩	-	-	النقد والأرصدة لدى البنوك
١٣,٧١٨	٣,٦١٧	١٠,١٠١	-	الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية
١,٠١٨,٤٤٣	٩٠٥,٣١٣	-	١١٣,١٣٠	الأوراق المالية الاستثمارية
٣٩٦	٣٥٢	-	٤٤	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المجموع	أطراف أخرى ذات علاقة	أعضاء مجلس الإدارة		الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية
		مساهمين رئيسيين	والإدارة العليا	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣١٨	٧٥	٢٤٣	-	توزيعات للممولين/ للمستثمرين
٣,٤٩٨	١,٢٦٩	-	٢,٢٢٩	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

المجموع	أطراف أخرى ذات علاقة	أعضاء مجلس الإدارة		الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية
		مساهمين رئيسيين	والإدارة العليا	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤٢٠	١٧٥	٢٤٥	-	توزيعات للممولين/ للمستثمرين
٢١,٤٦١	١٩,٠٧٧	-	٢,٣٨٤	

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٤٨٤	٨,٩١٣	رواتب ومزايا أخرى
٢١٨	٤٢٥	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩,٧٠٢	٩,٣٣٨	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٠- الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٣٤,٤٩٠	٩٦,٠٣٨	١-٣٠	التزامات غير قابلة للإلغاء لتقديم تسهيلات
<u>١٣٤,٤٩٠</u>	<u>٩٦,٠٣٨</u>		

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

المطلوبات الطارئة

أ) كانت المجموعة طرفاً في بعض 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 ٢٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ١١,٥ مليون درهم).

ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كان لدى المجموعة التزام طارئ لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ١,١ مليون درهم). تمت الموافقة على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، التي ينظمها القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥ (في صيغته المعدلة).

٣١- إدارة المخاطر

بالرغم من أن المخاطر متأصلة في أنشطة المجموعة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية تعريف وقياس ومراقبة مستمرة تخضع لحدود المخاطر وضوابط أخرى. إن عملية إدارة المخاطر جوهرية 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 استراتيجية 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 يقوّض 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 الجوهرية 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 تماشها 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 ولف المخاطر الخاصة بالمجموعة في سياق التطورات الاقتصادية وتقلبات السوق لضمان أن أنشطة المجموعة متوافقة مع التوجهات المتعلقة بالمخاطر والمزايا المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

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

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

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

تركيزات المخاطر الزائدة

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

من أجل تجنب المزيد من التركيز المفرط للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على حدود الطرف المقابل والحفاظ على محفظة متنوعة. ويتم السيطرة على تركيز مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها وفقاً لذلك. تتعهد إدارة المخاطر المؤسسية بمراقبة مخاطر التركيز على أساس شهري وتقدم تقاريرها إلى لجنة الإدارة ولجنة مخاطر مجلس الإدارة على أساس ربع سنوي.

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 برجاء الاطلاع على الإيضاح رقم ١٠.

تحاول المجموعة ضبط المخاطر الائتمانية بمراقبة التعرض للمخاطر والحد من المعاملات مع الأطراف المقابلة المحددة والتقييم المستمر لملاءة الأطراف المقابلة. أنشأت المجموعة محفظة ذمم مدينة سليمة وتحتفظ بها وفقاً لسياسة ائتمان محددة معتمدة من قبل مجلس الإدارة. يتألف نظام تقييم الائتمان لدى المجموعة من تقييم مصمم بشكل جيد بخصوص الائتمان وإجراءات تحويل ومراجعة لغرض التأكيد على الاحتراز في أنشطة الشركة التمويلية وضمان نوعية محفظة الموجودات. يتم إعطاء أهمية خاصة لإدارة الموجودات التمويلية غير المنتجة. ومع ذلك، لم تنشأ المجموعة أي أعمال جديدة نتيجة للقيود التي وضعها المصرف المركزي خلال عام ٢٠٢١.

تقوم المجموعة بصورة دائمة بمراقبة التعرض للمخاطر الائتمانية الكلية وتتبع طرق تحليلية ونظامية نحو هيكلها الائتماني المصنف حسب الأفراد والمجموعات والصناعة ولذلك فإن محفظة الائتمان متنوعة بشكل جيد قطاعياً وحسب الجنسيات. يتم رصد عدد محدود من تركيزات المخاطر الملحوظة لكل طرف وإبلاغها للجنة إدارة المخاطر.

تقدم المجموعة تمويل الإجارة كما يتضح من خلال تشكيلة المحفظة حيث يتم حجز ملكية العقار لدى المجموعة لحين سداد 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 لمحفظه 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 ائتمانيها 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 و٣ استناداً إلى العمر الافتراضي لها. يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بعد خصم المعلومات المستقبلية.
- يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على المشتريات أو الموجودات المالية منخفضة قيمة الائتمان الأصلية استناداً إلى العمر الافتراضي لها.

الزيادة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 يفي بتعريف الإئتمان 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 محفظة.

تختلف هذه المتغيرات الاقتصادية والأثر المرتبط بها على مدخلات احتمال التعثر ومستوى التعرض عند التعثر والخسارة باحتمال التعثر باختلاف الأدوات المالية. كما تم تطبيق قرار الخبر 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	إجمالي الحد	الأقصى للتعرض	الأقصى للتعرض
٢٠٢٠	٢٠٢١	ألف درهم	ألف درهم
١٨٩,٠٣٢	١٨٨,٩٩٨	٢,٢٦٢,٠٤٣	٢,٠٥٢,٢٥٢
٥٦,٧٥٢	٤٥,٩٦٦		
٢,٥٠٧,٨٢٧	٢,٢٨٧,٢١٦		

أرصدة لدى البنوك (إيضاح ٩)
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (إيضاح ١٠)
موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدماً) (إيضاح ١٥)
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 مبيّن أدناه.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- إدارة المخاطر (تنمة)

مخاطر الائتمان (تنمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير			متأخرة لكن غير منخفضة القيمة				غير منخفضة القيمة ولا متأخرة						
			بتاريخ التقرير				بتاريخ التقرير						
مخصص الانخفاض			أكثر من ٩٠	٩٠-٦١	٦٠ إلى ٣٠	أقل من ٣٠	شروط إعادة	مخاطر	منخفضة/معتدلة	قائمة المراقبة	التفاوض	المبلغ المدرج	
المبلغ الإجمالي	في القيمة	المبلغ المدرج	أكثر من ٩٠	٩٠-٦١	٦٠ إلى ٣٠	أقل من ٣٠	التفاوض	مخاطر	منخفضة/معتدلة	قائمة المراقبة	التفاوض	المبلغ المدرج	
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	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٨٨,٩٩٨	-	-	١٨٨,٩٩٨	أرصدة لدى البنوك
٩٤٣,٢٠٣	(٤٧٨,٠٨٠)	٤٦٥,١٢٣	١٠٢,٧٠١	١٠٧,٠٢٨	٩١,٧٤٢	٢١٦,٠٧١	٢٨٩,٦٥٥	٢٤١,٠٥٨	٥٣٨,٨٧٤	٢٤١,٠٥٨	٢٨٩,٦٥٥	٢,٠٥٢,٢٥٢	موجودات تمويلية واستثمارية اسلامية
-	-	-	-	-	-	-	-	٨,٨٤٢	٣٧,١٢٤	٨,٨٤٢	-	٤٥,٩٦٦	موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدما)
٩٤٣,٢٠٣	(٤٧٨,٠٨٠)	٤٦٥,١٢٣	١٠٢,٧٠١	١٠٧,٠٢٨	٩١,٧٤٢	٢١٦,٠٧١	٢٨٩,٦٥٥	٢٤٩,٩٠٠	٧٦٤,٩٩٦	٢٤٩,٩٠٠	٢٨٩,٦٥٥	٢,٢٨٧,٢١٥	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

مخاطر		متأخرة لكن غير منخفضة القيمة					غير منخفضة القيمة ولا متأخرة				
بتاريخ التقرير		بتاريخ التقرير					بتاريخ التقرير				
مخاطر		متأخرة لكن غير منخفضة القيمة					غير منخفضة القيمة ولا متأخرة				
المبلغ المدرج	منخفضة/معتدلة	قائمة المراقبة	شروط إعادة	أقل من ٣٠	٣٠ إلى ٦٠	أكثر من ٩٠	المبلغ المدرج	الانخفاض في المبلغ	المبلغ الإجمالي	مخصص	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٨٩,٠٣٢	١٨٩,٠٣٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٢,٢٦٢,٠٤٣	٦٠٩,٢٩٤	٢٤١,٠٥٨	٣١٠,٨٣٨	٢٨٠,٩٠٢	١٧٠,٠٧١	٦٧,٣٧٢	١١٤,٩١٢	٩٤٨,٧٠٥	(٤٨١,١١٠)	٩٤٨,٧٠٥	
-	-	-	-	-	-	-	-	٢٩٢,٧٨٢	(٢٩٢,٧٨٢)	٢٩٢,٧٨٢	
٥٦,٧٥٢	٥٢,٢٢٤	٤,٥٢٨	-	-	-	-	-	-	-	-	
٢,٥٠٧,٨٢٧	٨٥٠,٥٥٠	٢٤٥,٥٨٦	٣١٠,٨٣٨	٢٨٠,٩٠٢	١٧٠,٠٧١	٦٧,٣٧٢	١١٤,٩١٢	١,٢٤١,٤٨٧	(٧٧٣,٨٩٢)	١,٢٤١,٤٨٧	

* بالإضافة إلى المرحلة ٣ / المخصص المحدد على النحو الوارد أعلاه، قامت المجموعة أيضًا بتكوين مخصصات لمحفظه أخرى تندرج ضمن إطار المرحلة ١ والمرحلة ٢، كما تبلغ قيمة المشاريع التي تم تقييمها بشكل فردي ١٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٤٦,٨٦ 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.

٢٠٢٠			٢٠٢١			
التأثير على	التأثير على	% التغير في	التأثير على	التأثير على	% التغير في	
حقوق الملكية	الأرباح	سعر العملة	حقوق الملكية	الأرباح	سعر العملة	
ألف درهم	ألف درهم	بالدرهم	ألف درهم	ألف درهم	بالدرهم	
١١,٥٥٩	٢٩٠	±٥%	١١,٧٦١	٣١٦	±٥%	العملة 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 بعدها الأدنى على المدى القصير. إن أسعار الربح للموجودات الاستثمارية 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.

تمثل الالتزامات التمويلية عقود تعاقدية بأسعار ثابتة/بالحد الأعلى وتحدد عند بدء العقد. ولا يعد لأي تغيير في السعر أي تأثير على الترتيبات المنفذة من قبل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر أسعار الريح (تتمة)

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

إن حساسية بيان الدخل تمثل تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الريح على صافي الأرباح المقبوضة لسنة واحدة استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تحقق أرباح المحتفظ بها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٧٧٠±	٩,٣٨٤±	تأثير أ ± ٥٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور
٢١,٥٤١±	١٨,٧٦٨±	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 السداد المبكر

إن مخاطر السداد المبكر هي المخاطر عندما تتعرض المجموعة لخسارة مالية لأن الأطراف المقابلة قامت بالسداد مبكراً أو بعد الوقت المتوقع. لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر سداد مبكر بصورة جوهريّة حيث أن المبلغ المحصل في حالة السداد مبكراً هو أكثر من القيمة المدرجة لبند الموجودات في تاريخ السداد المبكر، وذلك بالاحتفاظ بمبلغ الأرباح المؤجلة أو بإضافة هامش إلى سعر بيع بند موجودات الإجارة كريح سداد 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 سداد الالتزامات التعاقدية غير المخصصة. إن الدفعات التي تخضع للإشعار تعامل كأن الإشعار واجب تقديمه في الحال.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

		المجموع		حتى سنة واحدة			
		١ إلى ٥		٦ أشهر إلى سنة	٣ إلى ٦ أشهر	أقل من ٣ أشهر	معدل الربح المتوقع
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	سنوات	حتى سنة واحدة	٦ أشهر إلى سنة	٣ إلى ٦ أشهر	أقل من ٣ أشهر	%
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣,٠٠١,٢٦٩	-	٢,٧٩٩,٢٥٨	٢٠٢,٠١١	١٠٩,٧٠٧	٤٦,١٧٦	٤٦,١٢٨	٢٪
٣٣١,٣٣٦	١٣٤,١٨٠	١٣٦,١٤١	٦١,٠١٦	٢٩,٦٢٤	١٥,١٨٤	١٦,٢٠٨	١٩٪ - ١٪
٣,٣٣٢,٦٠٥	١٣٤,١٨٠	٢,٩٣٥,٣٩٩	٢٦٣,٠٢٧	١٣٩,٣٣١	٦١,٣٦٠	٦٢,٣٣٦	
٩٦,٠٣٨	-	٨٥,٠٠٠	١١,٠٣٨	٧,٠٠٠	-	٤,٠٣٨	

ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى

تمويلات إسلامية لأجل

بنود خارج الميزانية العمومية

التزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

		المجموع		حتى سنة واحدة			
		١ إلى ٥		٦ أشهر إلى سنة	٣ إلى ٦ أشهر	أقل من ٣ أشهر	معدل الربح المتوقع
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	سنوات	حتى سنة واحدة	٦ أشهر إلى سنة	٣ إلى ٦ أشهر	أقل من ٣ أشهر	%
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٠٣,١٢٦	٢,٨٥٣,٦٩٨	١,١٠١,٦٦٣	٢٤٧,٧٦٥	١٢٣,٥٥٤	٦٢,٢٠٩	٦٢,٠٠٣	٢٪
٢٣٥,٣٧٥	٩٥,٤٩٤	٩٦,٦٠٢	٤٣,٢٧٩	٢١,٠١٢	١٠,٧٧٠	١١,٤٩٦	١٪ - ١٩٪
٤,٤٣٨,٥٠١	٢,٩٤٩,١٩٢	١,١٩٨,٢٦٥	٢٩١,٠٤٤	١٤٤,٥٦٦	٧٢,٩٧٨	٧٣,٤٩٩	
١٣٤,٤٩٠	-	٥٤,٠٨٣	٨٠,٤٠٧	٤٦,٧٦٩	٢٤,٢٣٦	٩,٤٠٢	

ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى

تمويلات إسلامية لأجل

بنود خارج الميزانية العمومية

التزامات

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

تحليلات تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	حتى سنة واحدة			المجموع	بنود من دون فترة		
	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة		أكثر من ٥ سنوات	استحقاق	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات							
نقد وودائع لدى البنوك	٧٩,٠٢٠	-	-	٧٩,٠٢٠	-	٣٥,٠٠٠	١٨٩,٠٥٦
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٤٤٣,٤٨٥	٨٩,٨٢٤	٩٢,٩٦٥	٦٢٦,٢٧٤	٩٥٨,٤٧٣	-	٢,٠٥٢,٢٥٢
الأوراق المالية الاستثمارية	-	٧,٨٢٤	-	٧,٨٢٤	-	-	٧,٨٢٤
عقارات استثمارية	٢٤,٠٢٨	٢٥٤,٩٨٢	٨٩,٥٩٠	٣٦٨,٦٠٠	١,١٩٠,٢٣٠	-	١,٥٥٨,٨٣٠
استثمارات في شركة شقيقة	-	-	-	-	٢١٢,٧٩٩	-	٢١٢,٧٩٩
موجودات أخرى	٩,٧٧٦	٩٥٢	٣٢,٢٩٦	٤٣,٠٢٢	٤٣,٤١١	-	٤٧,٣٦٣
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتنية	-	-	-	-	-	١٢,٤٣٥	١٢,٤٣٥
إجمالي الموجودات	٥٦١,٠٢٦	٣٤٨,٨٦٨	٢٠٩,٢٦٨	١,١١٩,١٦٢	١,٩٥٥,٤٨٩	٩٥٨,٤٧٣	٤,٠٨٠,٥٥٩
المطلوبات							
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٢٩,٢٥٧	٢٩,٢٥٧	٧٤,٧٦٧	١٣٣,٢٨١	٢,٣٦٢,٧٥٣	-	٢,٤٩٦,٠٣٤
تمويل إسلامي لأجل	١١,٠٦٢	١٠,٢٤٧	٢٠,١٣٥	٤١,٤٤٤	٩٧,٥٢٥	١٣٤,١٢٠	٢٧٣,٠٨٩
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	-	-	٣,٣٠٩
مطلوبات أخرى	٤٨,٤٧٥	٧,٦٢٦	٤٣,٩٧٢	١٠٠,٠٧٣	٢٥,٣٥٩	-	١٢٥,٤٣٢
إجمالي المطلوبات	٨٨,٧٩٤	٤٧,١٣٠	١٣٨,٨٧٤	٢٧٤,٧٩٨	٢,٤٨٥,٦٣٧	١٣٤,١٢٠	٢,٨٩٧,٨٦٤
التزامات	٤,٠٣٨	-	٧,٠٠٠	١١,٠٣٨	٨٥,٠٠٠	-	٩٦,٠٣٨
صافي نقص السيولة	٤٦٣,٤٧٥	٣٠٦,٤٥٢	٦٨,٩٧٧	٨٣٨,٩٠٤	(٦٢٠,٧٢٦)	٨٢٤,٣٥٣	١,٠٨٦,٦٥٧
صافي فجوة السيولة المتركمة	٤٦٣,٤٧٥	٧٦٩,٩٢٧	٨٣٨,٩٠٤	٨٣٨,٩٠٤	٢١٨,١٧٨	١,٠٤٢,٥٣١	١,٠٨٦,٦٥٧

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

جدول مخاطر السيولة أعلاه

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	حتى سنة واحدة						
	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة	حتى سنة واحدة	١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بنود من دون فترة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات							
نقد وودائع لدى البنوك	٨٣,٦٤٤	-	-	٨٣,٦٤٤	٧٠,٤٤٦	-	١٨٩,٠٩٠
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٣١١,٩٦٢	٣٨,٧٩٦	٧٩,٦٧١	٤٣٠,٤٢٩	١,٤٣٧,٩٨٩	٣٩٣,٦٢٥	٢,٢٦٢,٠٤٣
الأوراق المالية الاستثمارية	-	٨,٤٢٠	-	٨,٤٢٠	-	-	٨,٤٢٠
عقارات استثمارية	٤٦,٩٠٨	٥٢,٨٧٣	٦١,٣٦٥	١٦١,١٤٦	٩٠٣,٢٥٥	١٨٧,٤٥٣	١,٢٥١,٨٥٤
استثمارات في شركة شقيقة	-	-	-	-	٢٠٦,١٢٣	-	٢٠٦,١٢٣
موجودات أخرى	٢٢,٦٠٠	٥٢٠	١٤,٢٥٦	٣٧,٣٧٦	٢١,٠٦٢	-	٥٨,٤٣٨
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتنية	-	-	-	-	-	-	١٥,٢٩٩
إجمالي الموجودات	٤٦٥,١١٤	١٠٠,٦٠٩	١٥٥,٢٩٢	٧٢١,٠١٥	٢,٦٣٨,٨٧٥	٥٨١,٠٧٨	٣,٩٩١,٢٦٧
المطلوبات							
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٣٨,١٦٢	٣٨,١٦٢	٧٦,٣٢٥	١٥٢,٦٤٩	٧٦٧,٤٨٧	٢,٥١٩,٢٢٢	٣,٤٣٩,٣٥٨
تمويل إسلامي لأجل	٧,٨٦٩	٧,٢٨٩	١٤,٣٢٣	٢٩,٤٨١	٦٩,٣٧٨	٩٥,٤٩٥	١٩٤,٣٥٤
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	-	-	٣,٤٠٦
مطلوبات أخرى	٤٥,٥٣٦	٢,٠٢٨	٢,٨٩٢	٥٠,٤٥٦	٥٩,١٦٢	-	١٠٩,٦١٨
إجمالي المطلوبات	٩١,٥٦٧	٤٧,٤٧٩	٩٣,٥٤٠	٢٣٢,٥٨٦	٨٩٦,٠٢٧	٢,٦١٤,٧١٧	٣,٧٤٦,٧٣٦
التزامات	٩,٤٠٢	٢٤,٢٣٦	٤٦,٧٦٩	٨٠,٤٠٧	٥٤,٠٨٣	-	١٣٤,٤٩٠
صافي نقص السيولة	٣٦٤,١٤٥	٢٨,٨٩٤	١٤,٩٨٣	٤٠٨,٠٢٢	١,٦٨٨,٧٦٥	(٢,٠٣٣,٦٣٩)	١١٠,٠٤١
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٣٦٤,١٤٥	٣٩٣,٠٣٩	٤٠٨,٠٢٢	٤٠٨,٠٢٢	٢,٠٩٦,٧٨٧	٦٣,١٤٨	١١٠,٠٤١

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

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

المخاطر التشغيلية

إن المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة الناتجة عن تعطل الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. عندما تتعطل الأنظمة عن العمل، فقد تتعرض المخاطر التشغيلية لأضرار خاصة بالسمعة ما يترتب عليه أثار قانونية أو تشريعية أو خسائر مالية. لا يمكن للمجموعة توقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية ولكن من خلال إطار الرقابة العامة والمتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع المجموعة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن أدوات الرقابة فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتفويض والسيادة 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 ٢١ يناير ٢٠٢١ التغيير الجوهرى في هيكل رأس مال المجموعة. يتألف هيكل رأس المال من رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام والاحتياطي الخاص والتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة واحتياطي تحويل العملات الأجنبية وأداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة والخسائر المتراكمة وتم قياسها بمبلغ ١,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١:٢٠٢٠,٢ مليون درهم).

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في تاريخ التقرير تقارب قيمتها الدفترية كما هو مبين في هذه البيانات المالية.

٣٢- المساهمات الاجتماعية

تنتج الشركة استراتيجياً المسؤولية الاجتماعية للشركات وهي مسجلة رسمياً في غرفة تجارة وصناعة دبي لبرنامج غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية للشركات. لم تقدم الشركة أي مساهمات اجتماعية خلال العام.

٣٣- كوفيد-١٩ والخسائر الائتمانية المتوقعة

تم الإعلان عن اكتشاف فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في أوائل عام ٢٠٢١ ثم انتشر على مستوى العالم، مما تسبب في إحداث تباطؤ في الأنشطة التجارية والاقتصادية. واستجابة مع ذلك الوضع، أطلقت الحكومات والبنوك المركزية تدابير دعم وإعفاءات اقتصادية (بما في ذلك الإعفاء من السداد) بهدف الحد من تأثير الفيروس على الأفراد والشركات.

إن الإعفاءات الممنوحة على إثر جائحة كوفيد-١٩ التي تم تمديدتها للعملاء المؤهلين خلال عام ٢٠٢٠ قد انتهت في أغسطس ٢٠٢١.

تحديد ما إذا حدثت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، لا يجب نقل القروض من المرحلة ١ إلى المرحلة ٢ إلا إن كانت عرضة لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها. وتحديث الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان عند وجود زيادة جوهرية بشأن مخاطر التعثر على مدى العمر المتوقع لأي أداة مالية.

وتواصل المجموعة تقييم المقترضين لمؤشرات أخرى لعدم احتمالية السداد، مع الأخذ بعين الاعتبار السبب الأساسي لأي صعوبات مالية وما إذا كان من المحتمل أن تكون تلك الصعوبات مؤقتة على إثر تفشي كوفيد-١٩ أو هي صعوبات طويلة المدى.

خلال عام ٢٠٢١، تبنت المجموعة برنامج تعفي بموجبه عملاءها المتضررين من السداد عن طريق تأجيل الربح / رأس المال المستحق لمدة شهر إلى تسعة أشهر. تعتبر إعفاءات السداد هذه بمثابة سيولة قصيرة الأجل لمعالجة الأمور المتعلقة بالتدفقات النقدية للمقترض. قد تشير الإعفاءات المقدمة للعملاء إلى زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان.. إلا أن المجموعة تعتقد أن تمديد إعفاءات السداد المذكورة لن تؤدي بالضرورة إلى حدوث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان أو الترحيل المرحلي لأغراض حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة، حيث يتم توفيرها لمساعدة المقترضين المتضررين من تفشي جائحة كوفيد-١٩ على استئناف عملية السداد بانتظام. في هذه المرحلة، لا تتوفر معلومات كافية لتمكين المجموعة من التفريق الفردي بين قيود السيولة قصيرة الأجل للمقترضين وتغيير مخاطر الائتمان على مدى الحياة. يتوافق هذا النهج مع توقعات مصرف الإمارات المركزي كما هو مشار إليه في إخطار خطة الدعم الاقتصادي الشاملة الموجّهة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٣- كوفيد-١٩ والخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة)

تحديد ما إذا حدثت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (تتمة)

تم تقييم الأثر المحاسبي لتمديد التسهيلات الائتمانية مرة واحدة بسبب تفضي جائحة كوفيد-١٩ وتم التعامل معه وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ لتعديل شروط التعاقد.

معقولة المعلومات المستقبلية والترجيحات المحتملة

تخضع أي تغييرات يتم إجراؤها على الخسائر الائتمانية المتوقعة لتقدير التأثير الكلي لتفضي جائحة كوفيد-١٩ إلى مستويات عالية من عدم اليقين حيث تتوفر معلومات محدودة مستقبلية محدودة حالياً تستند إليها هذه التغييرات.

قامت المجموعة سابقاً بإجراء تحليل تاريخي وتحديد المتغيرات الاقتصادية الرئيسية التي تؤثر على مخاطر الائتمان وقد تم تطبيق الخسائر الائتمانية المتوقعة لكل محفظة كما تم تطبيق أحكام الخبراء في هذه العملية. تختلف هذه المتغيرات الاقتصادية وتأثيرها المرتبط لاحتمالية التعثر والخسائر عند التعثر والخسارة بافتراض التعثر على أي من الأدوات المالية، ويتم الحصول على تنبؤات هذه المتغيرات الاقتصادية ("السيناريو الاقتصادي الأساسي والمتصاعد والتنازلي") خارجياً على أساس ربع سنوي.

كما هو الحال مع أي توقعات اقتصادية، تخضع التوقعات والاحتمالات لحدوث درجة عالية من عدم اليقين الأساسي، وبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير عن تلك المتوقعة.

وفقاً لمتطلبات مصرف الإمارات المركزي، قامت المجموعة بتقسيم عملاتها المستفيدين من تأجيل السداد إلى مجموعتين على النحو التالي:

المجموعة ١: تشمل العملاء الذين لا يُتوقع أن يواجهوا تغييرات جوهرية في الجدارة الائتمانية الخاصة بهم، بما يتجاوز مشكلات السيولة ويتأثرون بشكل مؤقت وخفيف بأزمة كوفيد-١٩.

بالنسبة لهؤلاء العملاء، يُعتقد أن تأجيلات السداد ستكون فعالة بالنسبة لهم، وبالتالي لا يتوقع أن تتأثر القيمة الاقتصادية للتسهيلات بشكل جوهري. وسيظل هؤلاء العملاء في المرحلة الحالية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩، على الأقل طوال فترة الأزمة، أو فترة تأثرهم، أيهما أقصر.

المجموعة ٢: تشمل العملاء المتوقع أن يواجهوا تغييرات جوهرية في الجدارة الائتمانية، بالإضافة إلى مشاكل السيولة التي سيتم معالجتها بتأجيلات السداد.

بالنسبة لهؤلاء العملاء، هناك تدهور كافٍ في مخاطر الائتمان بما يؤدي لانتقالهم لمرحلة أخرى وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. تستمر المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية لهؤلاء العملاء، ولا سيما المؤشرات على عدم القدرة المحتملة على سداد أي من التزاماتهم عند استحقاقها. لا يوجد لدى المجموعة مثل هؤلاء العملاء.

يستمر تأثير أزمة كوفيد-١٩ في تباطؤ الاقتصاد الحقيقي. في ضوء ذلك، اتبعت المجموعة نهجاً استباقياً وعلى أساس مستمر لجميع العملاء، وتواصلت المجموعة النظر في شدة ومدى التأثير المحتمل لكوفيد-١٩ على القطاعات الاقتصادية والتوقعات، والتدفقات النقدية، والقوة المالية، والمرونة والتغيير في ملف تعريف المخاطر جنباً إلى جنب مع السجل السابق والتعديلات التي تتم بشكل مستمر. وفقاً لذلك، تخضع جميع قرارات التدرج والتجميع لمراجعة منتظمة للتأكد من أنها تعكس وجهة نظر دقيقة لتقييم المجموعة للجدارة الائتمانية للعملاء، والتنظيم والتجميع اعتباراً من تاريخ التقرير.

إجمالي التغييرات في التعرض عند التعثر منذ ديسمبر ٢٠٢٠

فيما يلي تحليل لإجمالي التغييرات في التعرض عند التعثر منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على العملاء داخل دولة الإمارات المستفيدين من تأجيل السداد.

المجموع	التعرض عند التعثر كما في ١ يناير ٢٠٢١
ألف درهم	مبالغ معاد سدادها / إلغاء الاعتراف خلال الفترة
٥٨,٢٤٣	التعرض عند التعثر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٥٨,٢٤٣)	
-	