التقرير السنوي ٢٠١٩

أمـــلاك

الفهرس

٥ نبذة عن أملاك

٦ كلمة رئيس مجلس الإدارة

٨ كلمة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

١٠ مجلس الإدارة

١١ الإدارة التنفيذية

١٣ ما الذي يقود رحلتنا

١٤ أملاك على مرّ السنين

١٦ الاستراتيجية

١٧ الحوكمة المؤسسية

١٨ إدارة المخاطر

٢٠ المنتجات والخدمات

٢١ المسؤولية الاجتماعية المؤسسية

٢٢ الجوائز

٢٤ التوجهات المالية

٣١ تقرير لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لشركة أملاك للتمويل

٣٢ تقرير أعضاء مجلس الإدارة

٣٤ تقرير مدقق الحسابات المستقل

٤٢ البيانات المالية الموحدة

نبذة عن أملاك

أملاك للتمويل (ش.م.ع) هي شركة رائدة في قطاع التمويل العقاري بمنطقة الشرق الأوسط، دأبت منذ تأسيسها كشركة خدمات مالية في نوفمبر ٢٠٠٠ على تزويد عملائها بمنتجات وحلول تمويل عقاري مبتكرة ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية، بهدف تلبية متطلباتهم ومواكبة التطورات المتسارعة في السوق. تأسست «أملاك» بدايةً كشركة مساهمة خاصة في دبي بموجب القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، ولكن تم تحويلها إلى شركة مساهمة عامة في عام ٢٠٠٤.

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

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

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

ومن أحدث الجوائز التي فازت بها:

- الجائزة العالمية الإسلامية للأعمال
- أفضل شركة تمويل عقاري متوافق مع أحكام الشريعة
- أفضل شركة تمويل إسلامي في مجال المسؤولية الاجتماعية في دولة الإمارات
- علامة غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية للمؤسسات

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

كلمة رئيس مجلس الإدارة



يطيب لي أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لنتائج أعمال شركة أملاك لعام ٢٠١٩. وكما تعرفون، لقد مررنا خلال العام الماضي ببعض التحديات الصعبة على مستوى القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة والمنطقة عمومًا. ومع ذلك، يسرني أن أبلغكم بأن إيرادات أملاك من أنشطة التمويل واستثمار الأصول تتماشى بصورة عامة مع ما حققناه خلال العام ٢٠١٨.

وفي ظل ظروف السوق الصعبة، سجّلت أملاك خسارة صافية بقيمة ٣٢٠ مليون درهم في عام ٢٠١٩، مقارنةً مع ٢٧٢ مليون درهم في عام ٢٠١٨، بزيادة قدرها ١٧٫٦٪. وتراجع إجمالي إيراداتنا بنسبة ١٥٫٣٪ إلى ٢٦٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠١٩ متضمنة خسائر القيمة العادلة غير المحققة المرتبطة بعقارات استثمارية، وذلك نتيجة لانخفاض أسعار العقارات في السوق واتباع الشركة نهجاً محافظًا في تقييم الأصول. وقد انخفضت هذه الأرباح عن تلك التي سجلتها الشركة عام ٢٠١٨ والتي بلغت ٣٠٧ مليون درهم إماراتي.

وبقيت الإيرادات من أنشطة الأعمال التمويلية مستقرة نسبيًا عند ١٧٢ مليون درهم لعام ٢٠١٩ لتتوافق بشكل كبير مع تلك التي حققتها الشركة عام ٢٠١٨ والتي بلغت ١٧٤ مليون درهم إماراتي؛ وانخفضت الإيرادات الإيجارية بنسبة ١١٪ لتصل إلى ٥٧ مليون درهم، مقارنة مع ٦٤ مليون درهم في عام ٢٠١٨.

وحصلت الشركة على قرار تحكيمي لصالحها بقيمة ٧٨٠ مليون درهم، وذلك في إطار دعوى تحكيمية أمام مركز دبي للتحكيم الدولي. وفازت شركة أملاك للتمويل بالتحكيم لتحصل أيضاً بالتالي على جميع التكاليف القانونية مع تعويض إضافي.

وتتطلع أملاك خلال العام ٢٠٢٠ لاستكشاف فرص جديدة تمكننا من التكيف مع ظروف السوق المتغيرة والتركيز على استراتيجيتنا الأشمل للمضي بالشركة نحو مستقبل أكثر إشراقًا. وإن استكمال عمليات إعادة التفاوض مع الممولين على شروط إعادة هيكلة الديون سيتيح لنا المزيد من المرونة ويمكننا من الاستفادة من الفرص المتاحة أمامنا.

وعلى المدى الطويل، سوف نواصل تعزيز النمو المستدام لشركتنا ونتطلع إلى الاثني عشرة شهرًا المقبلة واثقين من قدرتنا على تقديم خدمة عملاء استثنائية، وخلق فرص نمو وتطوير قوية لموظفينا، والوفاء بمسؤوليتنا الاجتماعية.

لا شك بأن تفشي وباء "كوفيد ١٩-" قد غيّر الطريقة التي نمارس فيها الأعمال على الصعيد العالمي، وكذلك الطريقة التي نمارس بها حياتنا اليومية. ومع ذلك، فإن صحة وسلامة موظفينا تبقى في مقدمة أولوياتنا. نحن نراقب الوضع عن كثب لضمان استمرارية أعمالنا وصحة أصحاب المصلحة وعملاءنا وموظفينا.

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

كما أود أيضاً أن أتوجه بالشكر لفريق إدارة الشركة وجميع موظفيها على عملهم المتفاني ومساهماتهم الجادة على مدار العام الماضي. إذ أن جهودهم وتفانيهم هي المحرك الأول لتقدُّم "أملاك" وتعزيز أعمالنا نحو تحقيق استراتيجية الشركة ورؤيتها ورسالتها وقيمها. وأود أيضاً أن أعرب عن تقديري الكبير لعملائنا ومساهمينا الكرام على دعمهم المستمر وولائهم وثقتهم بشركة "أملاك للتمويل".



علي إبراهيم محمد
رئيس مجلس الإدارة

كلمة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



شهدت "أملاك للتمويل" العديد من التطورات والتغيرات خلال الاثني عشر شهراً الماضية. وعلى الرغم من التحديات الكبيرة التي شهدها عام ٢٠١٩، إلا أنه يسعدنا الإعلان عن تمكننا من مواجهة هذه التحديات والأوقات العصيبة بمرونة كبيرة تمكنا من خلالها تحقيق تقدم مستمر.

وفي ظل ظروف السوق خلال عام ٢٠١٩، تراجعت إيراداتنا الإجمالية بنسبة ١٥,٣٪، وارتفع صافي الخسائر بنسبة ١٧,٦٪. إلا أن إيرادات أنشطة أعمال التمويل حافظت على معدلات مستقرة، ونجحنا من خلال تركيزنا على عمليات عالية الكفاءة خلال عام ٢٠١٩ بتخفيض تكاليفنا التشغيلية بنسبة ٢٠٪.

وفي بداية عام ٢٠١٩، اجتمعت شركة أملاك مع مموليها لإعادة التفاوض بخصوص شروط التمويل، بما يتيح لنا مزيدًا من المرونة للتكيف مع ظروف السوق الحالية، وانتهينا من جميع المفاوضات في الربع الأول من العام ٢٠٢٠، ونحن الآن في مرحلة متقدمة من عملية إعداد الوثائق الخاصة بالترتيبات الجديدة.

وعلى صعيد آخر، مضت مشاريعنا العقارية الرئيسية وفق الجدول الزمني المخطط لها، لاسيما مشروع سكن العمال، والذي يضم ثمانية مبان سكنية للعمال. ويؤكد إنجاز هذه المشاريع سير "أملاك" على الطريق الصحيح فيما يتعلق بإدارة مشاريعها التطويرية، وإنجازها في الوقت المحدد وضمن حدود الميزانية المخصصة لها.

ومن الإنجازات الهامة الأخرى التي حققناها في عام ٢٠١٩، حصولنا على تعويض بقيمة ٧٨٠ مليون درهم في دعوى تحكيمية منظورة أمام مركز دبي للتحكيم الدولي، حيث صدر الحكم القضائي لصالح شركة "أملاك" يقضي بحصولنا على تعويضات وكافة الرسوم والمصاريف القانونية. وعلى جانب آخر، استطعنا أيضاً استرداد أموال مستحقة بعد فوزنا بثلاث دعاوى قضائية أخرى في العام الماضي. وأنا سعيد جداً بأن أعلن أن الشركات التابعة والزميلة لأملاك واستثماراتنا الدولية قدمت أداءً جيداً وحققت أرباحاً جيدة.

ومع دخولنا عام ٢٠٢٠، فإننا نهدف إلى مواصلة تقوية الشركة من خلال التخطيط المدروس وإطلاق مبادرات استراتيجية جديدة لتنويع محفظتنا وبناء قدراتنا وقدرات موظفينا وتنويع منتجاتنا وأنظمتنا. ونحن على ثقة تامة بأن عملياتنا الداخلية الراسخة ونهجنا المدروس بعناية ستتيح لنا الاستفادة من الفرص المقبلة.

وفي إطار التزامنا بالتركيز على عملائنا وتقديم خدمات أفضل، سنبدأ مشروعاً جديداً يقوم على استعراض وتقييم عدة جوانب رئيسية لأعمالنا. وسنعمل على إعادة مواءمة الشركة لتصبح أكثر قدرة على المنافسة، وتعزيز الابتكار من خلال إعادة مواءمة منتجاتنا، والسوق المستهدفة واستراتيجية الاستعانة بالمصادر الخارجية.

وفضلاً عن ذلك، سنطلق خلال العام الجاري حملة جديدة لخفض التكاليف وتعزيز الكفاءة في مختلف وظائف الشركة، حيث سنقوم بإنشاء فرق عمل مسؤولة عن مجالات العمل المختلفة. وستتعاون فرق العمل هذه لتعزيز سياسات وإجراءات الشركة، وتحسين مستويات رضا العملاء وإجمالي تجربة التعامل مع "أملاك"، والسعي لزيادة أعمالنا.

ومن النقاط الرئيسية التي أود الإشارة إليها، الخطوة الرائعة التي تعكس التزام جميع أفراد قيادة أملاك وإدارتها العليا، حيث قاموا بتخفيض أجورهم بشكل طوعي، دعماً منهم لجهود الشركة في ضبط التكاليف وتعزيز الكفاءة.

أما حالياً فإننا نواجه تحديات غير مسبوقة على صعيد العالم، حيث أدى تفشي وباء كوفيد-١٩- إلى الكثير من الصعوبات، إلا أننا ملتزمون بصحة ورفاهية جميع موظفينا، وكذلك ضمان الوفاء بتعهداتنا لمساهمينا.

وفي الختام، أتوجه بالشكر الجزيل للسادة أعضاء مجلس الإدارة، وفريق الإدارة وجميع موظفي "أملاك" على جهودهم الدؤوبة والتزامهم الراسخ تجاه الشركة لتحقيق هذه الإنجازات في عام ٢٠١٩. كما أشكر عملاءنا الكرام ومساهمينا ومختلف الأطراف المعنية على دعمهم الدائم وثقتهم المتواصلة.



عارف الهرمي البستكي

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

مجلس الإدارة



السيد/ علي إبراهيم محمد
رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عصام الدين كلداري
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ فاروق محمود أرجمند
عضو مجلس إدارة



السيد/ خالد سالم الحليان
عضو مجلس إدارة



السيد/ هشام عبدالله القاسم
عضو مجلس إدارة



سعادة اللواء/ أحمد حمدان بن دلموك
عضو مجلس إدارة



السيد/ عارف عبدالله الهرمي
العضو المنتدب و الرئيس التنفيذي

الإدارة التنفيذية



عارف عبد الله الهرمي
الرئيس التنفيذي

حسام بن حاج عمر
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

علي الشمالي
الرئيس التنفيذي للعمليات

رواد الخوجة
مدير الشؤون القانونية

لما تقي الدين
أمانة سر الشركة و الشريعة

راما نايدو
رئيس إدارة المخاطر المؤوسسية

مجدي عبد الغني
رئيس قسم التدقيق الداخلي

محمد ساجد لطيف
رئيس القسم المالي

محمد المازمي
رئيس قسم التحصيل

أيمن جامع
رئيس قسم الإتصال المؤوسسي
والمسؤولية الاجتماعية المؤسسية

علياء بن عقيل
رئيسة قسم الموارد البشرية

سيد هادي رضوي
رئيس العمليات

ياسر محمد عصر
رئيس قسم إدارة المشاريع العقارية والقائم
بأعمال رئيس قسم الإستثمار العقاري

سيد كاشف حسين
رئيس قسم الإستراتيجية وتطوير المنظمة
والقائم بأعمال رئيس قسم التمويل العقاري
والقائم بأعمال رئيس المنتجات والتسويق

منى كاظم الشمس
رئيس قسم الامتثال والرقابة

ما الذي يقود رحلتنا



رؤيتنا

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



رسالتنا

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

قيمنا المؤسسية



مركزية العميل

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



خلق القيمة

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



الابتكار

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



النزاهة

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



رعاية الموظفين

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



المسؤولية الاجتماعية

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

أملاك على مر السنين

٢٠٠٠

تأسست كشركة مساهمة خاصة في دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢٠٠٤

- التحول إلى شركة مساهمة عامة متوافقة مع الشريعة الإسلامية
- إدراج شركة أملاك في سوق دبي المالي

٢٠٠٥

- إصدار حقوق الاكتتاب
- إصدار الصكوك بنجاح

٢٠٠٦

- إطلاق صندوق أملاك للتمويل العقاري الأول
- الاستثمار في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري في المملكة العربية السعودية (شركة زميلة)

٢٠٠٧

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

٢٠٠٨

فترة الأزمة المالية في دولة الإمارات
إيقاف تداول الأسهم في سوق دبي المالي

٢٠٠٩ – ٢٠١٣

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

- مواصلة العمل كشركة تمويل
- الإدارة الفعالة للمحفظة
- الإدارة القوية للسيولة
- ترشيد التكاليف
- التفاوض على خفض المتطلبات والالتزامات
- حماية قيمة المساهمن

٢٠١٤

- تنفيذ خطة إعادة الهيكلة المعتمدة في نوفمبر ٢٠١٤
- استيفاء ٢.٨ مليار درهم من المطلوبات نقدًا

٢٠١٥

- استئناف تداول الأسهم في سوق دبي المالي في يونيو ٢٠١٥
- استرداد ٢٠٠ مليون درهم من أداة المضاربة خلال العام الأول بعد إعادة الهيكلة
- دفعة سداد مقدمة للممولين بقيمة ٥٥٨ مليون درهم إماراتي

٢٠١٦

ساهمت إعادة التفاوض الناجحة على شروط إعادة الهيكلة في تمكين أملاك من تحقيق مقاصدها الاستراتيجية الاستدامة والنمو طويل الأجل | تحسين القدرة على جذب تمويل جديد | تعزيز قيمة المساهمين | دفعة سداد مقدمة للممولين بقيمة ٢٧٤ مليون درهم إماراتي

٢٠١٧

استرداد ١٠٠ مليون درهم من أداة المضاربة

٢٠١٨

سداد دفعة مقدمة للممولين قدرها ٦٨٤ مليون درهم

٢٠١٩

- أملاك تعلن استئناف التفاوض مع ممولها بشأن شروط إعادة الهيكلة
- أملاك تُعلن عن إنجاز مشروع سكن العمّال

استراتيجيتنا

مسترشدة برؤيتها ورسالتها تسعى أملاك لإستراتيجية نمو مستدام، والتركيز على العملاء والتميز التشغيلي مدعومة بالحكمة و الحوكمة والمسؤولية المؤسسية.

النمو

بصفتها مزود تمويل عقاري متخصص في المنطقة، فقد وضعت شركة أملاك هدف تحقيق النمو المستدام في صلب استراتيجيتها. وسيكون تركيزها الرئيسي منصباً على أعمال التمويل العقاري التي تشمل كلاً من العقارات الجاهزة والعقارات قيد الإنشاء، وذلك لتحقيق النمو في مصادر دخلها الرئيسية. و تسعى أملاك إلى تمييز نفسها عن المنافسين من خال تقديم منتجات مبتكرة والحصول على حصتها في السوق.

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

التمويل

لا يزال التمويل الأمثل والمستدام على المدى الطويل يمثل محور التركيز الرئيسي للشركة. وسوف يدعم هذا الميزانية العمومية و استراتيجية نمو الربحية لشركة أملاك.

كما دخلت أملاك في مفاوضات مع ممولها على شروط التمويل الحالية بينما تواصل استكشاف هياكل التمويل المبتكرة بهدف تحقيق هيكل رأس مال مستدام.

عروض القيمة

في عام ٢٠٢٠ ، ستكون المنتجات المتميزة القائمة على احتياجات السوق هي محرك الأعمال. وسوف تكون المنتجات المبتكرة ، ومجموعة كاملة من الخدمات العقارية وخدمة العملاء المتميزة هي محور التركيز لنا في ظل ظروف تنافسية للغاية.

قدرات الشركة

ستتضمن الأولويات الاستراتيجية الرئيسية الأخرى تحسين تقديم خدمة العملاء من خلال التكنولوجيا وإعادة هندسة العمليات لزيادة الكفاءة وتطوير المنتجات المستهدفة وإدارة المخاطر وتطوير الموظفين التدريجي وإدارة المواهب ، بالإضافة إلى تعزيز العلامة التجارية للشركة.

الحوكمة المؤسسية

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

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

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

ويضم مجلس الإدارة في عضويته حالياً كلاً من:

- السيد/ علي إبراهيم محمد
  رئيس مجلس الإدارة
- السيد/ عصام الدين كلداري
  نائب رئيس مجلس الإدارة
- السيد/ خالد سالم الحليان
- السيد/ فاروق محمود أرجمند
- السيد/ هشام عبدالله القاسم
- سعادة اللواء/ أحمد حمدان بن دلموك
- السيد/ عارف عبدالله الهرمي البستكي
  العضو المنتدب

لجان مجلس الإدارة:

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

لجان مجلس الإدارة:

تشمل اللجان التابعة لمجلس الإدارة في شركة أملاك:

- لجنة الزكاة
- لجنة التدقيق
- لجنة المخاطر
- لجنة الترشيحات والمكافآت

لجنة الإدارة التنفيذية:

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

تشمل لجان الإدارة التنفيذية لدى شركة أملاك كلاً من:

- لجنة الإدارة
- لجنة الأصول والخصوم
- لجنة الائتمان

إدارة المخاطر

إدارة المخاطر المؤسسية

تعتبر إدارة المخاطر إحدى أهم أولويات شركة أملاك للتمويل، وتشكّل جزءاً أساسياً من أعمالنا والقرارات التي نتخذها. وتلتزم الشركة بتحقيق توازن مثالي بين المخاطر والعوائد، بهدف الحدّ من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

وتماشياً مع هذا الهدف، قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل لجنة المخاطر (BRC)، وتتمثل المسؤولية الرئيسية لهذه اللجنة في الإشراف على إدارة المخاطر المؤسسية، وتخضع لميثاق يحدد مهامها، ومسؤولياتها، وصلاحياتها، وتكوينها، وعلاقاتها مع مختلف أصحاب المصلحة.

وعلاوة على ذلك، قامت أملاك بتشكيل لجان فرعية ومجموعات عمل تتألف من وحدات أعمال ذات صلة بأصحاب المصلحة تتولّى مهام الدعم لمناقشة المخاطر المالية وغير المالية.

ثقافة مخاطر قوية

تتمتّع أملاك بثقافة مخاطر قوية تستند إلى استراتيجيتنا. نحن نعزز المساءلة الفردية من خلال التركيز على نموذج خطوط الدفاع الثلاثة. وفي هذا النموذج الموضح هنا، فإن الرقابة الإدارية هي خط الدفاع الأول في إدارة المخاطر، أما خط الدفاع الثاني فيتمثل في وظائف رقابة إدارة المخاطر المؤسسية والامتثال، بينما يعتبر فريق التدقيق الداخلي المستقل للضمان هو الخط الثالث.

خط الدفاع الأول
الإدارة التنفيذية للأعمال مسؤولة عن تحديد المخاطر والسيطرة عليها.

خط الدفاع الثاني
وظائف التحكم – إدارة المخاطر والامتثال

خط الدفاع الثالث
توفير ضمانات مستقلة

تقبّل المخاطر

كجزء من جهودنا المستمرة لتحسين إدارة المخاطر المؤسسية، تدير أملاك المخاطر التي تواجهها من خلال السعي لضمان أن يكون وجودها في كل قطاع من قطاعات الأعمال ضمن مستويات مقبولة لتحمّل المخاطر. وتعني مستويات تحمّل المخاطر حدود المخاطر القصوى المسموح بها للأغراض التشغيلية. وتتم إدارة مستويات تقبّل المخاطر بشكل جماعي في جميع أقسام الشركة من خلال الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر. وتتم مراجعة حدود المخاطر بشكل دوري للتأكد من بقائها ضمن مستويات تقبّل المخاطر لدى المجموعة.

نهج إدارة المخاطر:

تشمل النقاط الرئيسية لإطار إدارة المخاطر ما يلي:

- يوفر مجلس الإدارة التوجّه العام لإدارة المخاطر والرقابة.
- مستوى تقبّل الشركة للمخاطر معتمد من قبل مجلس الإدارة.
- يتم تضمين تقييم المخاطر وإدارتها كعملية أساسية في صنع القرار.
- تدير الشركة مخاطر الائتمان والسوق والتشغيل والسيولة بالتنسيق بين مختلف الأقسام.
- إدارة المخاطر في المؤسسة مستقلة عن وحدات الأعمال.

إطار العمل – إدارة المخاطر في شركة أملاك

تحديد المخاطر
عملية تحديد وتوثيق المخاطر التي قد تعيق تحقيق الأهداف

تقييم المخاطر
عملية قياس وتقييم المخاطر

إصدار تقارير حول المخاطر
إصدار تقارير للإدارة حول حالة المخاطر وعوامل الحدّ منها

الحدّ من المخاطر
تحديد العوامل الحالية والجديدة للحدّ من المخاطر بكفاءة

استراتيجيات الاستجابة للمخاطر
بمجرد تقييم خطر ما ينبغي وضع استراتيجية الاستجابة المناسبة من أجل إدارة المخاطر

تعمل أملاك على تحسين سياساتها وإجراءاتها وإطار إدارة المخاطر لديها بشكل دوري بما يعكس التغييرات في القطاع والمنتجات والخدمات، وبما يتماشى مع أفضل الممارسات الدولية.

يعتبر التدريب والمسؤولية الفردية والمساءلة مع بناء ثقافة رقابية منضبطة وحذرة، جزءاً أساسياً من إدارة المخاطر.

المنتجات والخدمات

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

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

وتشمل منتجاتنا وخدماتنا الحالية:

استثماري

"استثماري" هو منتج التمويل العقاري الأول من نوعه في المنطقة المصمم للمستثمرين الراغبين بالاستثمار في العقارات السكنية والتجارية الجاهزة عبر تأجيرها (إجارة). وإلى جانب علاقات العملاء الشخصية، يحصل العملاء على باقة مجانية متكاملة من خدمات إدارة العقارات.

إجارة

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

ضاعف محفظتك العقارية

جرى تصميم هذا المنتج للمستثمرين المقيمين ممن يملكون عقارًا بالفعل في دولة الإمارات ويرغبون بمضاعفة محفظتهم العقارية. ويوفر هذا المنتج للمستثمرين المؤهلين فرصة استكشاف مواردهم وتحقيق عوائد متزايدة على استثماراتهم العقارية وفق شروط تمويل جذابة. حيث تقوم أملاك بتسهيل عملية الاستثمار الجديدة باستخدام المبلغ المعاد تمويله، كما يمكن للمستثمرين الاستفادة من محفظة أملاك العقارية المتنوعةبالاضافة إلى باقة متكاملة من خدمات إدارة العقارات.

تطوير

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

تمويل إنشاء عقار خاص

يتم تقديم منتج "تمويل إنشاء عقار خاص" للأفراد أو المؤسسات التي لديها مشروع سكني أو تجاري قيد البناء. وتعد أملاك واحدة من بين عدد محدود من شركات التمويل التي توفر هذا المنتج في دولة الإمارات للمواطنين والوافدين. وتدير أملاك معاملات تمويل أعمال البناء من خلال مقاولين واستشاريين موثوقين ، كما تفخر بعلاقاتها الوثيقة والشخصية مع عملائها.

المسؤولية الاجتماعية المؤسسية

- حائزة على علامة غرفة دبي المرموقة للمسؤولية الاجتماعية للمؤسسات بين عامي ٢٠١٥ و٢٠١٩
- جميع المبادرات المتخذة مخصصة لـ "عام التسامح"
- لقد حققنا درجة أعلى من النسبة العامة بالمسؤولية الاجتماعية للشركات على التوالي ب ٢٠١٨ و ٢٠١٩.

مكان العمل

تفخر أملاك للتمويل بسمعتها في مجال المسؤولية الاجتماعية، وقد واصلت الشركة في عام ٢٠١٩ الاستثمار في أكثر أصولها قيمة: ألا وهم موظفوها. وقد بذلنا جهودًا كبيرة لتوفير فرص الازدهار المهني والشخصي لموظفينا، مع التركيز بشكل خاص على تشجيع الرفاه العقلي والصحة البدنية وتحقيق توازن بين العمل والحياة. كما تم إطلاق العديد من مبادرات الرفاهية والمشاركة على مدار العام، تضمنت أنشطة اليوغا والكريكيت وكرة القدم وبرامج إدارة الوزن، فضلًا عن النسخة الأولى من مهرجان أملاك الرياضي.

البيئة

انطلاقاً من إدراكنا لضرورة أن تبذل الشركات مزيداً من الجهود للتصدي للتغيير المناخي، ضاعفنا جهودنا على صعيد المبادرات البيئية. واستطعنا تحقيق ثمانية أسابيع بدون نفايات بلاستيكية في أماكن عملنا، الأمر الذي انعكس انخفاضاً في ناتج النفايات التي نصدرها بمعدل ٨,٥٠٠ مادة. وقد ساهمت مشاركتنا في برنامج إعادة تدوير الورق في إنقاذ ٤٢ شجرة من القطع في العام الماضي.

كما قمنا في إطار برنامج آخر، بتزويد مجموعة عمل الإمارات للبيئة بـ ٣٤٠ كيلوغرام من الورق لإعادة تدويرها. وعلاوة على ذلك، ستساعد مساهمات شركة "أملاك"، بصفتها شريك استدامة لجمعية الإمارات للطبيعة، في معالجة قضايا في غاية الأهمية في دولة الإمارات العربية المتحدة في مجال التغير المناخي والطاقة، والمحافظة على البحار واليابسة، و الحياة البرية. وتتمثل أهدافنا من وراء مساهماتنا هذه في دعم الجهود التي تهدف إلى حماية التراث الطبيعي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

السوق

في إطار برنامجنا "حوار حول التعاون من أجل مبادرات المسؤولية الاجتماعية المستقبلية مع أملاك"، نقوم بتوفير قناة مفتوحة لمناقشة مبادرات المسؤولية المجتمعية وأنشطة الاستدامة مع شركائنا وموردينا والجمهور والمؤسسات التجارية الأخرى. ونحن نلتزم بالرد على أي رسالة تصلنا خلال ٣ ساعات عمل فقط، ونتيجة لذلك فقد تم إجراء حوار مع سبع جهات، وساعدنا احدى شركات المجال في تعزيز استراتيجية وأنشطة المسؤولية الاجتماعية المؤسسية لديهم. وفضلًا عن ذلك، فإننا نقوم بدعوة بعض أصحاب المصلحة في أعمالنا للمشاركة في أنشطتنا الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية للشركات، مما يتيح لنا معاً تقديم مساهمة أكبر لمجتمعنا. ونحن نهدف من وراء ذلك إلى إشراك أصحاب المصلحة، وبناء علاقات إيجابية في السوق من خلال الدعم المتبادل والتعاون المشترك لصالح المجتمع الذي نعمل فيه.

المجتمع

تلتزم شركة أملاك للتمويل بشكل قوي تجاه المجتمع. ونحن حريصون على دعم الاحتياجات الاقتصادية والتعليمية والنفسية لفئات من المجتمع المحلي قد تتضمن أصحاب الهمم والفقراء و/أو الأشخاص غير القادرين على العمل (مثل كبار السن)، والمجموعات التي تتطلب مشاركة اجتماعية إيجابية وتعزيز مستواها (مثل كبار السن، وأصحاب الدخل المنخفض). وقمنا في عام ٢٠١٩ بإنجاز ١١ مبادرة مجتمعية، منها مبادرات متعددة لدعم مركز النور لتدريب وتأهيل الأطفال ذوي الاحتياجات الخاصة، ومركز راشد للمعاقين، والتعاون مع هيئة الصحة في دبي في حملتي تبرع بالدم أسفرتا عن توفير ٦٤ وحدة دم.

ونطمح من خلال جميع مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات في أملاك للتمويل، إلى إحداث تغيير إيجابي وبناء علاقة قوية مع مجتمعنا والمشاركة طويلة الأجل مع شركائنا في المجتمع المحلي.

غرفة دبي علامة المسؤولية الاجتماعية

Emirates Nature | WWF ESTEEMED SUSTAINABILITY PROGRAMME PARTNER

أبرز مبادرات المسؤولية الاجتماعية

٢٢
مبادرة للنهوض بالصحة

أكثر من **٤٧**
دورة تدريبية

٨,٥٠٠ مادة
مقدار الخفض في
النفايات التي نصدرها

٥١
مبادرة مسؤولية
اجتماعية

دعم الأطفال من أصحاب
الهمم

١١
مبادرة وشراكة مجتمعية

تمثل النساء **٤١%** من
إجمالي القوة العاملة
و **٥٦%** من أفراد فريق
الاستدامة

إنقاذ **٤١,٨** شجرة من
القطع في العام الماضي

شراكة مع جمعية الإمارات
للحياة الفطرية

مبادرة إعادة تدوير **٣٤٠**
كغ من الورق

حملتان
للتبرع بالدم

حوار مع سبعة من
أصحاب المصلحة
الخارجيين حول
المسؤولية الاجتماعية

تقدير التنوع
والاحتفاء به

تكريم
الابتكار

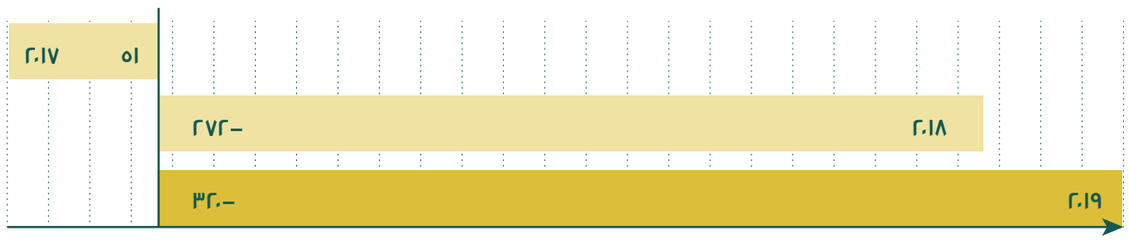
الجوائز

- **علامة غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية للمؤسسات**
- **أفضل شركة تمويل إسلامي في مجال المسؤولية الاجتماعية في دولة الإمارات لعام ٢٠١٩ – مجلة "جلوبال بانكينج آند فاينانس ريفيو"**
- **أفضل شركة تمويل عقاري متوافقة مع أحكام الشريعة في دولة الإمارات لعام ٢٠١٩ – مجلة "جلوبال بانكينج آند فاينانس ريفيو"**

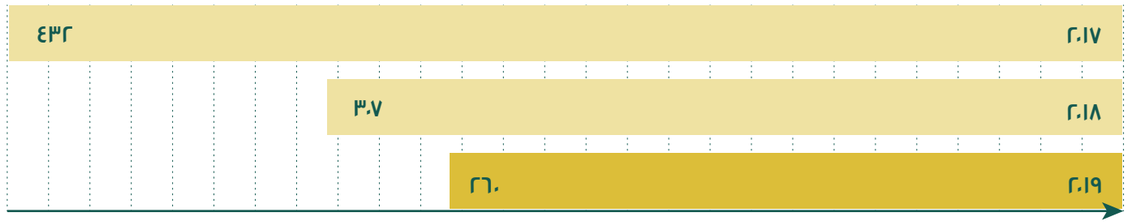
التوجهات المالية

١. بيان الدخل للمجموعة

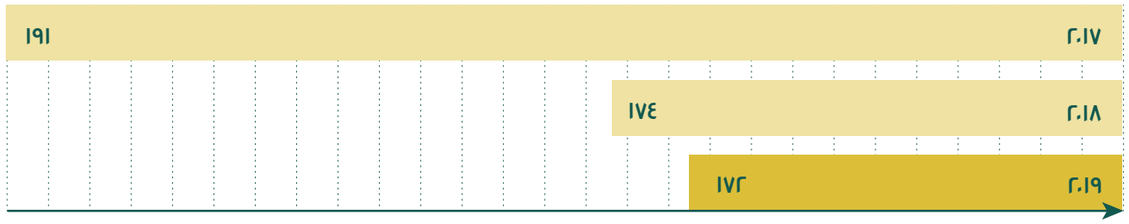
الأرباح / (الخسائر) للسنة



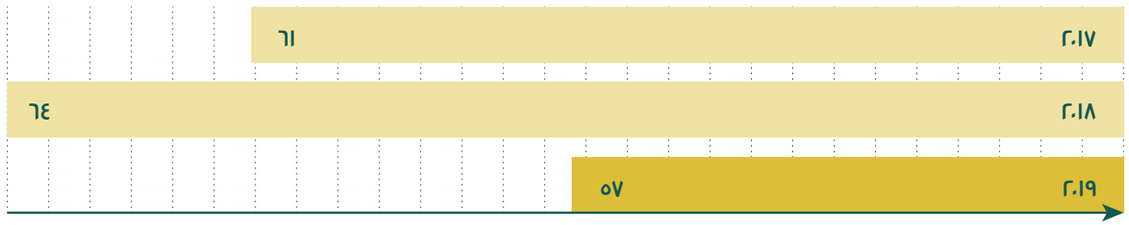
إجمالي الدخل



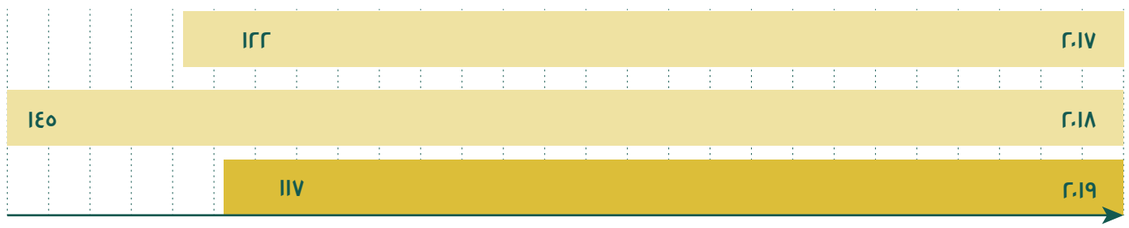
الدخل من الموجودات التمويلية والإستثمارية



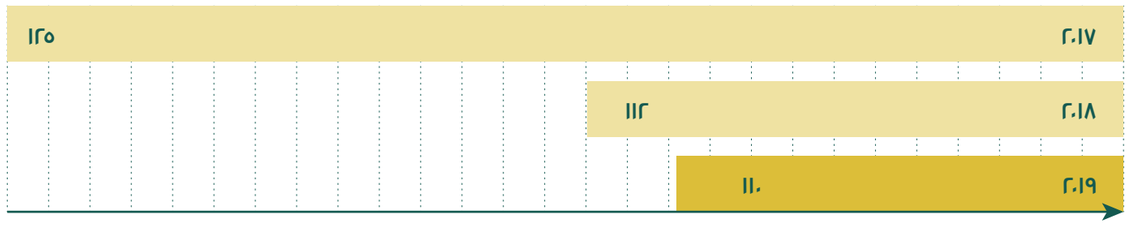
دخل الايجار



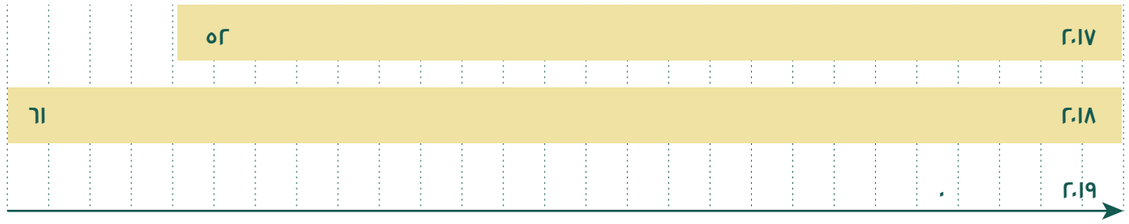
المصاريف التشغيلية



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

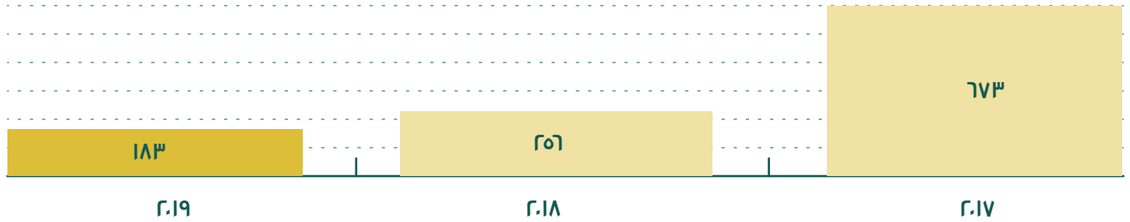


صافي الربح من بيع عقارات قيد التطوير

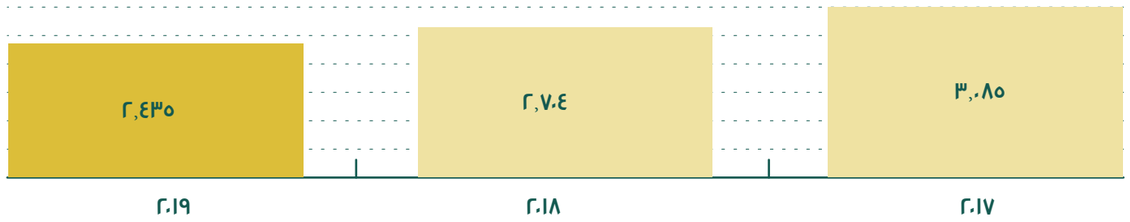


٢. الميزانية العمومية للمجموعة

نقد وأرصدة لدى البنوك



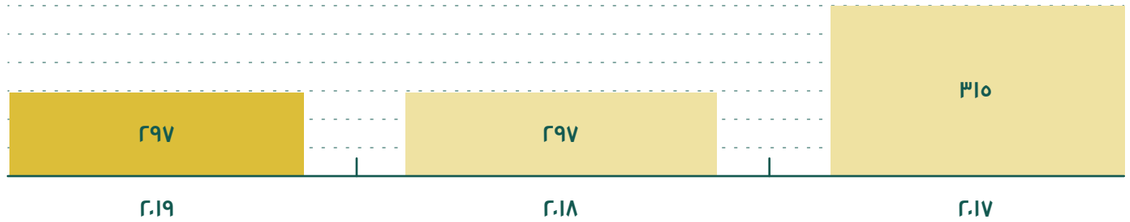
الموجودات التمويلية و الإستثمارية الإسلامية



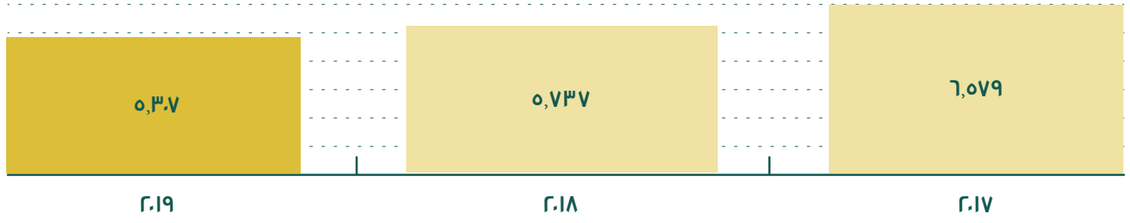
العقارات الإستثمارية



إستثمارات الشركات



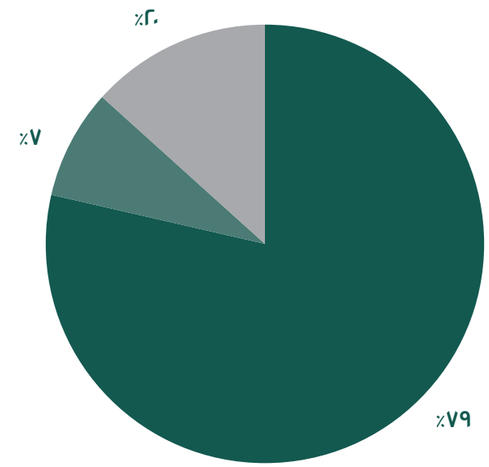
إجمالي الموجودات



ودائع إستثمارية و تمويلات إسلامية أخرى

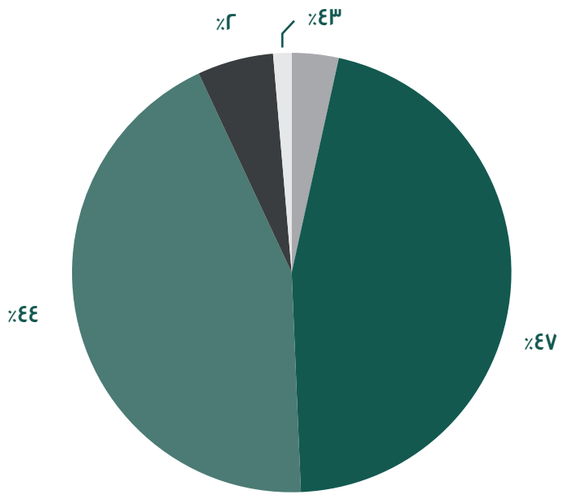


مزيج المطلوبات و حقوق الملكية – ٢٠١٩



- ودائع استثمارية و تمويلات إسلامية أخرى
- مطلوبات أخرى (تتضمن حصص غير مسيطرة)
- حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الام

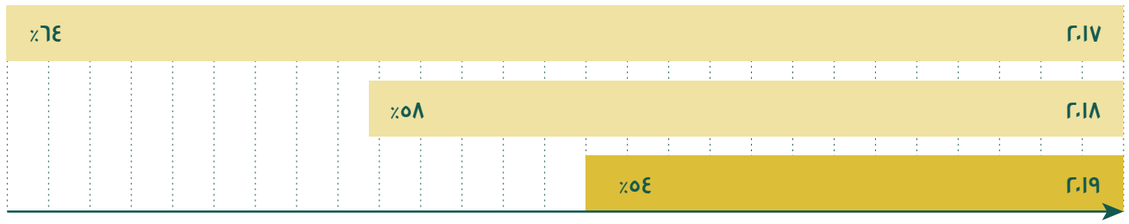
مزيج الموجودات – ٢٠١٩



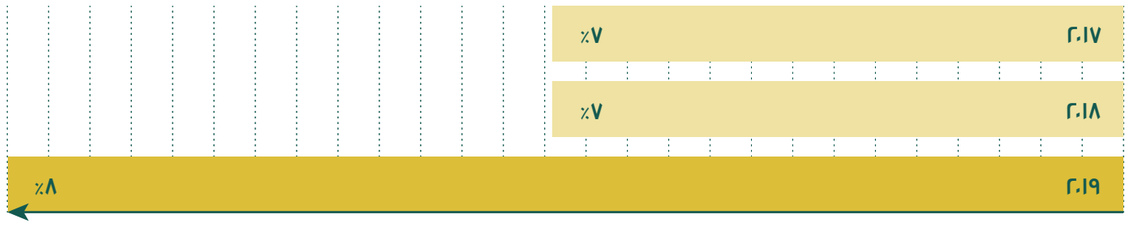
- نقد و أرصدة لدى البنوك
- موجودات استثمارية و تمويلات إسلامية
- الاستثمارات العقارية
- استثمارات الشركات

٣. النسب المالية

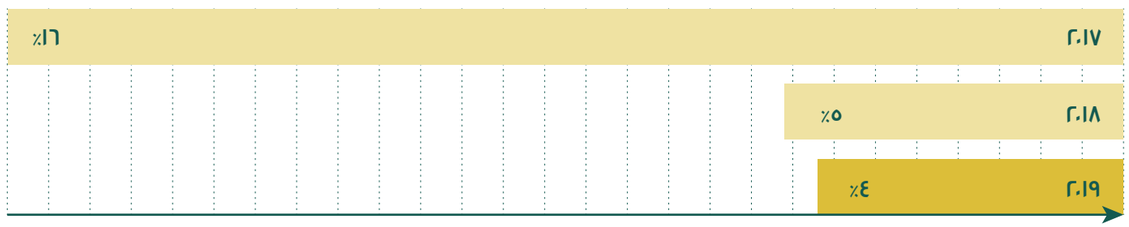
نسبة صافي التمويل إلى لودائع



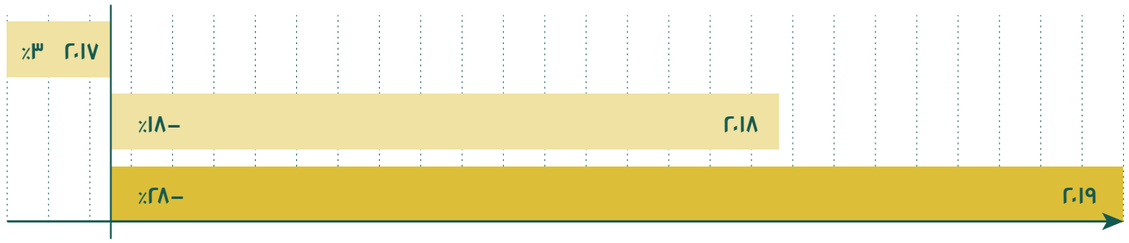
نسبة الموجودات التمويلية غير المنتجة إلى أجمالي الموجودات



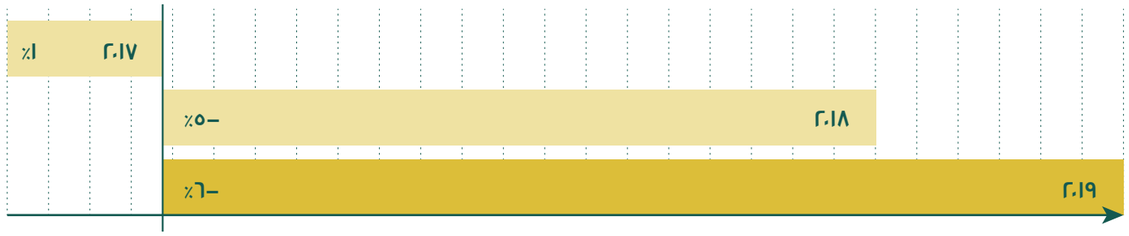
نسبة الموجودات السائلة إلى أجمالي الموجودات



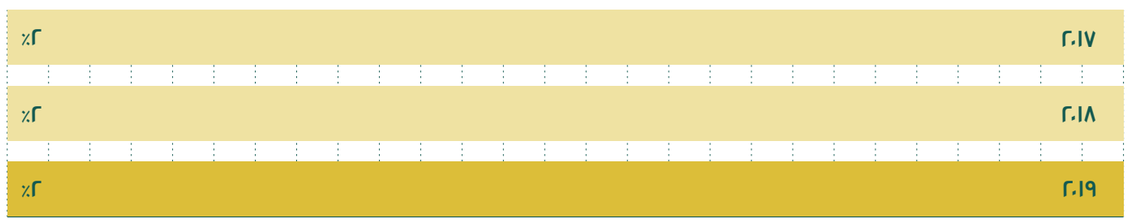
العائد على الملكية



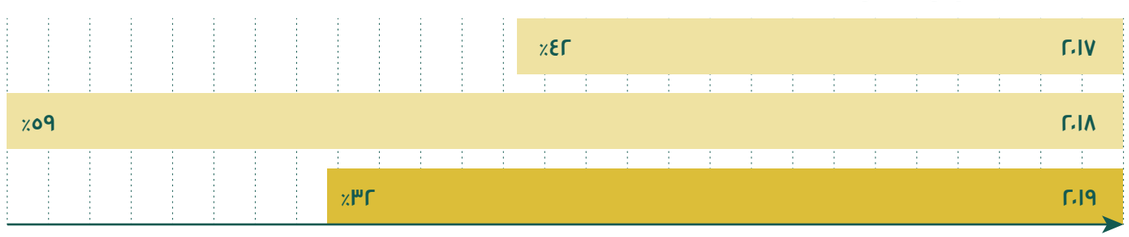
العائد على متوسط الموجودات



هامش صافي الربح



نسبة التكاليف إلى الدخل



بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله

تقرير لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لشركة أملاك للتمويل المقدم إلى الجمعية العمومية عن أنشطة وأعمال الشركة لعام ٢٠١٩م

التمهيد:

وفقاً لخطاب التكليف الصادر من الشركة لأعضاء لجنة الرقابة الشرعية الداخلية («اللجنة») بممارسة دورها في الرقابة والإشراف على معاملات شركة أملاك للتمويل («الشركة») خلال السنة المالية؛ فإننا نقدم لحضراتكم التقرير التالي:

نطاق عمل اللجنة

أشرفت اللجنة على أنشطة ومعاملات الشركة خلال العام وقامت بدورها في توجيه الشركة إلى الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية وفتاوى اللجنة.

درست اللجنة العمليات التي عرضت عليها أثناء العام، واعتمدت هياكلها وعقودها ومستنداتها، وأجابت عن الأسئلة والاستفسارات التي طرحت بشأنها، وأصدرت في ذلك القرارات والفتاوى المناسبة.

اطلعت اللجنة على عقد تأسيس الشركة والنظام الأساس ووجدتهما متوافقين مع أحكام الشريعة الإسلامية.

الفتاوى والقرارات

أجابت اللجنة على الأسئلة والاستفسارات التي تلقتها من إدارات الشركة المختلفة وأصدرت بشأنها القرارات والفتاوى المناسبة.

التدريب الشرعي

عقدت الشركة دورات تدريبية شرعية لتدريب العاملين فيها على المنتجات التي تقدمها الشركة للعملاء.

المعايير الشرعية

اعتمدت اللجنة علي المعايير الشرعية لأيوفي كحد أدني للمتطلبات الشرعية والتزمت بها حسب اجتهادها في كل ما تفتي به أو تعتمده.

الرقابة والتدقيق الشرعي

اطلعت اللجنة على تقارير الرقابة والتدقيق الشرعي على عمليات الشركة المنفذة خلال العام، وأصدرت توجيهاتها وملاحظاتها إلى إدارة الشركة بشأن هذه التقارير.

الاطلاع على سجلات الشركة

اطلعت اللجنة على ما طلبت الاطلاع عليه من سجلات الشركة ومستنداتها وحصلت على البيانات والمعلومات التي طلبتها لتمكينها من ممارسة أعمالها.

استقلالية اللجنة

تقر اللجنة أنها قامت بعملها باستقلالية تامة في القيام بأعمالها دون أي تدخل من إدارة الشركة.

الميزانية

اطلعت اللجنة على ميزانية الشركة والبيانات الملحقة بها و الإيضاحات المتممة لها. وأما دقة المعلومات والبيانات فهي من مسئولية إدارة الشركة. كما اطلعت اللجنة على توزيع الأرباح وتحميل الخسائر والمصروفات في الشركة ووجدت أنها متوافقة مع فتاوى اللجنة.

زكاة الأسهم

قامت اللجنة وفقاً لنظام الشركة الأساس بمراجعة حساب الزكاة الواجب على الشركة إخراجها عن أموال المساهمين المحتفظ بها لديها وفق أحكام الشريعة الإسلامية، أما زكاة باقي صافي الأصول الزكوية فهي من مسئولية المساهمين. وقد قامت اللجنة بحساب مقدار الزكاة المستحقة على السهم الواحد لإعلام المساهمين بها.

رأي اللجنة

واللجنة إذ تؤكد أن مسئولية تطبيق الشريعة وتنفيذ فتاوى اللجنة في جميع أنشطة الشركة تقع في الأساس على إدارة الشركة، لتقرر أن أنشطة الشركة ومعاملاتها التي أجرتها خلال العام لا تخالف في جملتها أحكام الشريعة الإسلامية وفتاوى اللجنة وذلك في حدود ما عرض عليها من معاملات وتقارير التدقيق الشرعي، وما حصلت عليه من بيانات، وما أبدته من ملاحظات، وما أظهرته إدارة الشركة من استجابة لتنفيذ هذه الملاحظات.

والله ولي التوفيق،

أعضاء لجنة الرقابة الشرعية الداخلية

د. محمد عبد الحكيم زعير
رئيس اللجنة

الشيخ/ موسى طارق خوري
عضو اللجنة

د. عزالدين بن زغيبة
عضو اللجنة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم والبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج

إن نتائج المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مدرجة في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

مناقشة الإدارة والتحليل

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

وقعت بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة أملاك للتمويل ش.م.ع («الشركة») وشركاتها التابعة (ويشار إليها معًا بـ «المجموعة»)، والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، والبيانات الموحدة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس الرأي

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

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أظهر تقريره المؤرخ حول هذه البيانات في ٢١ مارس ٢٠١٩ رأي غير معدل حولها.

الشكوك الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغ إجمالي الموجودات الاستثمارية والتمويلية للمجموعة ٢,٧ مليار درهم، وبلغت مخصصات انخفاض القيمة ذات الصلة ٤٩١ مليون درهم ، بما في ذلك ١٧١ مليون درهم مقابل تعرض المرحلة الأولى والثانية و ٣٢٠ مليون درهم مقابل التعرضات المصنفة ضمن المرحلة ٣ . يعتبر تدقيق انخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية أمر تدقيق رئيسي للتركيز نظرًا لحجمه (يمثل ٤٦٪ من إجمالي الموجودات) ويعود ذلك إلى التقديرات والأحكام الهامة المستخدمة في تصنيف الموجودات الاستثمارية والتمويلية في مراحل مختلفة،، وتحديد متطلبات المخصصات ذات الصلة، والأحكام والافتراضات والتقديرات المعقدةالمستخدمة في نماذج خسائر الائتمان المتوقعة. راجع إيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة للسياسة المحاسبية، إيضاح ٢-٥ للاطلاع على الأحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة والإيضاح ٣١ للإفصاح عن مخاطر الائتمان. 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. تعتبر خسائر الإئتمان 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 عند التعثر، والتي تم تعريفها في إيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة.	لقد حصلنا على فهم تفصيلي حول إجراءات عملية أعمال الموجودات الاستثمارية والتمويلية للمجموعة والسياسات المحاسبية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية بما في ذلك التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام المستخدمة. لقد قمنا بالإستعانة بالخبراء لدينا لمساعدتنا في تدقيق نماذج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل عناصر التحكم ذات الصلة والتي تضمنت اختبار: ■ الرقابة القائمة على النظام الآلي وغير الآلي حول الاعتراف في الوقت المناسب لانخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية والسلفيات؛ ■ الرقابة على نماذج إحتساب 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. قمنا بالإطلاع وتقييم صحة النظرية المتعلقة بنماذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة من خلال الإستعانة بالخبراء الداخليين لدينا لضمان امتثالها لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. قمنا باختبار الدقة الحسابية لنموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة من خلال إجراء عمليات إعادة الإحتساب. لقد تحققنا من اتساق مختلف المدخلات والافتراضات التي تستخدمها المجموعة لتحديد انخفاض القيمة.

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

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية (تتمة)	
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 وفقًا للشروط التعاقدية الأصلية. يتم قياس انخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية على أساس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية، بما في ذلك سعر السوق الذي يمكن ملاحظته أو القيمة العادلة للضمانات. يتم إحتساب 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.	بالنسبة للمخصصات مقابل التعرضات المصنفة كالمرحلة ١ والمرحلة ٢ ، حصلنا على فهم لمنهجية المجموعة ، وقمنا بتقييم الافتراضات الأساسية وكفاية البيانات المستخدمة من قبل الإدارة. قمنا بتقييم تحديد المجموعة للزيادة الهامة في مخاطر الائتمان والأساس الناتج لتصنيف التعرضات في مراحل مختلفة. بالنسبة لعينات التعرض، قمنا بتقييم مدى ملاءمة تحديد مراحل المجموعة. وبالنسبة للافتراضات المستقبلية التي تستخدمها إدارة المجموعة في إحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة ، قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وقمنا بالتثبت من الافتراضات باستخدام المعلومات المتاحة للجمهور. 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 إحتسابات الخسائر الإئتمانية المتوقعة. بالنسبة للتعرضات التي تم تحديد أنها تنخفض بشكل فردي، قمنا باختبار عينات من من الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية وقمنا بفحص وتقييم تقديرات الإدارة للتدفقات النقدية المستقبلية، وقمنا بإعادة إجراء حسابات المخصصات الناتجة. علاوة على ذلك، قمنا بمراجعة التقديرات والافتراضات التي استخدمتها الإدارة حول إحتساب الخسائر الناتجة عن التعثر للتعرضات منخفضة القيمة بشكل فردي من خلال اختبار قابلية التنفيذ وكفاية تقييم الضمانات الأساسية والاستردادات المقدرة للتعثر. ■ بالإضافة إلى أعلاه، بالنسبة لعملاء اجارة الآجلة؛ قمنا بمراجعة تقارير إنجاز المشاريع لمحفظة المشاريع قيد الانشاء المقدمة من قبل فريق عمل العقارات التابع للإدارة وقمنا بالتحقق من موقف الإدارة من حالة كل مشروع على أساس العينات مقابل آخر تقرير صادر من دائرة الأراضي في دبي. ■ قمنا بمراجعة المخصص مقابل المشاريع المتوقفة حالياً والجاري العمل بها ضمن محفظة الإجارة الآجلة استناداً إلى المعايير الرئيسية التالية التي حددتها الإدارة استناداً إلى خبرتهم ومعرفتهم بالسوق: – نسبة العمل المنجز؛ – تاريخ المطور؛ و – أسهم المشروع السلبية. قمنا بتقييم الإفصاح في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا المجال مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
التقييم العادل للعقارات الاستثمارية	
تمثل العقارات الاستثمارية ٤٤٪ (٢٠١٨: ٣٤٪) من إجمالي موجودات المجموعة. يتم إدراج العقارات الاستثمارية بمبلغ ٢,٤٠٠ مليون درهم (٢٠١٨: ١,٩٨٩ مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة بموجب نموذج القيمة العادلة، مع عرض التغييرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تقوم الإدارة بتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس ربع سنوي واستخدمت مقيم خارجي من طرف ثالث وفقًا لتقييم RICS – وفقاً للمعايير المهنية ومتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة، وأخذت في الاعتبار، حيثما كان ذلك متاحًا، التدفقات النقدية المخصومة والأدلة على معاملات السوق للعقارات والمواقع المماثلة لتلك الخاصة بعقارات المجموعة. تشتمل 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. نظرًا لحجم وتعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد قمنا بتقييم ذلك كأمر تدقيق رئيسي. لمزيد من التفاصيل، راجع الإيضاحات التالية حول البيانات المالية : ■ إيضاح ٣ – السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الإستثمارية ؛ ■ إيضاح ٣ – الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد في تقييم الإستثمارات العقارية ؛ و ■ إيضاح ٢١ – العقارات الاستثمارية.	لقد حصلنا على فهم للعقارات الاستثمارية للمجموعة والضوابط ذات الصلة على المدخلات والافتراضات التي تستخدمها المجموعة في تقييم العقارات الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك، تضمنت أعمالنا المنجزة للإجراءات التالية، من بين أمور أخرى بشأن تقييمات المجموعة: قمنا باختبار تقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط الرئيسية للعمليات حول تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية؛ قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم والإطلاع على شروط التعاقد مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق؛ وافقنا على التقييم الكلي في تقرير المُقيِّم للمبلغ المذكور في بيان المركز المالي الموحد؛ قمنا باختبار عينة، من دقة البيانات المقدمة إلى المقيم من قبل المجموعة؛ قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وداخلياً من قبل الإدارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد توافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣. عندما حددنا التقديرات والافتراضات المعتمدة خارج النطاقات المقبولة، ناقشناها مع المُقيم وإدارة المجموعة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها. قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية للتقييمات على أساس العينة. قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

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

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، بلغت الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى ٤ مليار درهم ، وهو ما يمثل حوالي ٩٠ ٪ (٢٠١٨: ٨٨٪) من القيمة المدرجة لإجمالي مطلوبات المجموعة. تخضع الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى للامتثال لبعض مؤشرات الأداء الرئيسية والتعهدات وفقاً لاتفاقية الشروط العامة والتي تتطلب من المجموعة تحقيق تدفقات نقدية من العمليات للوفاء بالالتزام الثابت للمودعين وتحقيق أرباح لهم. تم إجراء تغييراً جوهرياً في طبيعة الودائع الاستثمارية للمجموعة نتيجة لإعادة الهيكلة التي نتج عنها التزام ثابت يُدفع إلى الممولين التجاريين الآخرين ومقدمي دعم السيولة على مدى ١٢ سنة تنتهي في سنة ٢٠٢٦. اعتبرنا هذا الأمر مسألة تدقيق رئيسية نتيجة عدم اليقين الجوهري المرتبط باستمرارية المجموعة. لمزيد من التفاصيل، راجع الإيضاحات التالية حول البيانات المالية : ■ إيضاح ٧١ – الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى ؛ ■ إيضاح ٢–١ – تقييم افتراض الاستمرارية.	قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية: ■ قمنا بتأكيد الأرصدة القائمة كما في ١٣ ديسمبر ٩١٠٢ من مودعي الاستثمار؛ ■ قمنا بمراجعة وإعادة حساب عملية تسوية تعديل القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى؛ ■ قمنا بمراجعة عمليات الدفع والسداد النقدية التي تم إجراؤها خلال السنة المنتهية في ١٣ ديسمبر ٩١٠٢ وقمنا بتقييمها مقابل متطلبات اتفاقية الشروط العامة؛ ■ قمنا بتقييم خطة عمل الإدارة فيما يتعلق بعدم الامتثال لمؤشرات الأداء الرئيسية وفقًا لمتطلبات اتفاقية الشروط العامة؛ ■ قمنا بمراجعة مراسلات الإدارة مع المودعين فيما يتعلق بالحصول على الموافقة المتعلقة بعدم الامتثال لتعهدات اتفاقية الشروط؛ ■ قمنا بتقييم توقعات الإدارة للتدفقات النقدية المستقبلية، والعملية التي تم بموجبها إعداد تلك التوقعات ومراجعة الافتراضات المستخدمة. قمنا أيضًا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط بالتدفقات النقدية المتوقعة؛و ■ اطلعنا على محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وقمنا بمناقشة المسؤولين عن الحوكمة بشأن المستجدات في اتفاقية الشروط العامة وأي تأثير على المجموعة؛ و ■ قمنا بمراجعة الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

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 جوهريًا 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، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصح عنه في هذا الشأن.

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

مسؤوليات 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 تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها 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 الاستمرار كمنشأة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائمًا أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الاخطاء 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 وفقا لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضا:

- بتحديد وتقييم مخاطر الاخطاء 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 أساسا 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 والايضاحات 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 شكوكا 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 الاحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث 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.

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

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

من الامور التي يتم التواصل بشأنها مع لجنة التدقيق للمجموعة، نقوم بتحديد الامور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الامور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الافصاح 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.

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

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

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- يظهر الإيضاح رقم ١، حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة، الإستثمارات في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- يظهر الإيضاح رقم ٢٩ حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات ومبادئ إدارة تضارب المصالح؛
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تجاوزت الخسائر المتراكمة ٥٠٪ من رأس المال. تشترط المادة ٢٠١ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥، في ظل هذه الظروف، يجب على مجلس الإدارة دعوة إدارة المجموعة للجمعية العمومية لاتخاذ قرار خاص لحل المجموعة أو الاستمرار في نشاط المجموعة . سيتقم عقد هذا الاجتماع في أبريل ٢٠٢٠؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، باستثناء البند المشار إليه أعلاه، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛ و
- يبين الإيضاح رقم ٤٣ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

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

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

اكبر أحمد
رقم القيد: ١١٤١
_____
دبي، الإمارات العربية المتحدة

البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاحات	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
دخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٤	**١٦٦,٩٠٤**	١٦٦,٧٨٣
دخل الرسوم		**٤,٦٥٤**	٦,٨٥٨
دخل من الودائع		**٥,٥٧٠**	٧,٥٠٨
خسارة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	١٢	**(١٨,٢٤١)**	(٣٤,٧٨٥)
دخل إيجار	١٢	**٥٧,٤٩٨**	٦٤,٤٤٧
خسارة من بيع عقارات استثمارية		**(١٧,٨٩٤)**	–
بيع عقارات قيد التطوير	١٣	**–**	٦٠,٧٤٧
دخل آخر		**٤٤,٨٨٥**	١٤,٤١٥
		٢٤٣,٣٧٦	٢٨٥,٩٧٣
انخفاض القيمة على:			
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٢–٦	**(١٠٢,٥٠٦)**	(٤٠,١٨٧)
موجودات أخرى	١٥–١	**(٨,٢٧٤)**	(١٨,٩٥٨)
دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية	١١	**(١٤٦,٠٠٠)**	(١٤٦,٧٨١)
إطفاء أرباح القيمة العادلة الأولية من الودائع الاستثمارية	١٧	**(٩٦,٣٦٢)**	(١١٠,٠٨٢)
مصاريف تشغيلية	٥	**(١١٧,٤٤٥)**	(١٤٦,٢٠٨)
تكلفة بيع عقارات قيد التطوير	١٣	**–**	(٥,٣٠٤)
حصة من نتائج شركة شقيقة	١٤	**١٦,٩٠٨**	٢١,٢٧٥
		(٢١٠,٢٥٣)	(١٦٠,٢٧٢)
الخسارة قبل التوزيعات على الممولين / المستثمرين		**(١٠٩,٥٢٩)**	(١١٢,١٥٢)
توزيعات على الممولين / المستثمرين	٦	**(٣١٩,٧٨٢)**	(٢٧٢,٤٢٤)
الخسارة للسنة			
العائدة إلى:			
مساهمي الشركة الأم		**(٣٢١,٤٨١)**	(٢٦٦,٢٥٧)
حصص غير مسيطرة	٢٧	**١,٦٩٩**	(٦,١٦٧)
		(٣١٩,٧٨٢)	(٢٧٢,٤٢٤)
الخسارة للسهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم			
الخسارة الأساسية للسهم (درهم)	٧	**(٠,٢٢)**	(٠,١٨)
الخسارة المخففة للسهم (درهم)	٧	**(٠,٢٢)**	(٠,١٨)

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

بيان المركز المالي الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاحات	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم	(معاد عرضه) ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	(معاد عرضه) ١ يناير ٢٠١٨ ألف درهم
الموجودات				
نقد وأرصدة لدى البنوك	٨	**١٨٣,١١٥**	٢٥٥,٩٨٧	٦٧٣,٠١٥
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٩	**٢,٤٣٤,٨٥٨**	٢,٧٠٣,٨٥٠	٣,٠٨٩,٢٩٩
أوراق مالية استثمارية	١٠	**٧,٧٦٩**	٧,٧١٤	١٢,٣٨٧
دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية	١١	**–**	١٧٦,٠٣٧	٣٢٢,٨١٨
العقارات الاستثمارية	١٢	**٢,٣١٩,٧٩٤**	١,٩٨٩,٠٧١	١,٨٢١,٠٦٤
عقارات قيد التطوير	١٣	**–**	٢٣٠,٨٤٥	٢١٢,٨٤٩
استثمار في شركة شقيقة	١٤	**٢٨٨,٩٤٦**	٢٨٩,٠٠٥	٢٩٢,٨٤٢
موجودات أخرى	١٥	**٦١,٩٦٢**	٦٧,٣١٧	١٣٢,٤٨٩
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	١٦	**١٠,٨٤٨**	١٧,٢١٤	١٧,٠٧٢
إجمالي الموجودات		**٥,٣٠٧,٢٩٢**	٥,٧٣٧,٠٤٠	٦,٥٧٣,٨٣٥
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	١٧	**٤,٠٥٦,١١٥**	٤,٢١٨,٠٢٥	٤,٧٩٢,٠٣٧
تمويل إسلامي لأجل	١٨	**١١٥,٠٦٢**	١١١,٦٨٥	٦٦,١٣٦
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	**٤,١٠٨**	٤,٣٩٨	٦,٥٥١
مطلوبات أخرى	٢٠	**٣٢٣,٢٩٠**	٢٩٢,٠٤٩	٢٩٧,٩٢٦
إجمالي المطلوبات		**٤,٤٩٨,٥٧٥**	٤,٦٢٦,١٥٧	٥,١٢٦,٦٥٠
حقوق الملكية				
رأس المال	٢١	**١,٥٠٠,٠٠٠**	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
أسهم الخزينة	٢٢	**(٨٨,٨٤٨)**	(٩٣,٠٤٨)	(٩٣,٠٤٨)
الاحتياطي القانوني	٢٣	**١٢٢,٦٥٠**	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠
الاحتياطي العام	٢٤	**١٢٢,٦٥٠**	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠
الاحتياطي الخاص	٢٥	**٩٩,٢٦٥**	٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥
أداة المضاربة	٢٦	**٢١٥,٤٧٢**	٢١٥,٤٧٢	٢١٥,٤٧٢
احتياطي أداة المضاربة	٢٦	**٨١٠,٠٨٨**	٨١٠,٠٨٨	٨١٠,٠٨٨
احتياطي الانخفاض في القيمة العام	٦–٢	**٤,٣١٦**	٤,٣١٦	٤,٣١٦
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		**١,٤٥٩**	١,٤٥٩	٦٩٨
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		**(٣٠١,٠٩٩)**	(٣٢٤,٢٧١)	(٣٢٣,٥٩٥)
خسائر متراكمة		**(١,٧٧٨,٩٧٥)**	(١,٤٥٤,٠٣٣)	(١,١٧٥,٢٣٢)
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		**٧٠٦,٩٧٨**	١,٠٤٠,٥٤٨	١,٢٨٣,٢٦٤
الحصص غير المسيطرة	٢٧	**١٠١,٧٣٩**	١٠٦,٣٣٥	١٢٧,٩٢١
إجمالي حقوق الملكية		**٨٠٨,٧١٧**	١,١١٠,٨٨٣	١,٤١١,١٨٥
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		**٥,٣٠٧,٢٩٢**	٥,٧٣٧,٠٤٠	٦,٥٧٣,٨٣٥

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

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

تشكل الايضاحات من ١ الى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاحات	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
الأنشطة التشغيلية			
الخسارة للسنة		**(٣١٩,٧٨٢)**	(٢٧٢,٤٢٤)
تعديلات لـ:			
الاستهلاك	١٦	**٦,٦٠٢**	٥,٧٤٨
الحصة من نتائج شركة شقيقة	١٤	**(١٦,٩٠٨)**	(٢١,٢٧٥)
الانخفاض في قيمة:			
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٦–٢	**١٠٢,٥٠٦**	٤٠,١٨٧
الموجودات الأخرى	١٥–٤	**٨,٢٧٤**	١٨,٩٥٨
دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية	١١	**١٤٦,٠٠٠**	١٤٦,٧٨١
خسارة القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية	١٢	**١٨,٢٤١**	٣٤,٧٨٥
إطفاء تسوية القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية	١٧	**٩٦,٣٦٢**	١١٠,٠٨٢
توزيعات على الممولين / المستثمرين	٦	**١٠٩,٥٢٩**	١١٢,١٥٢
دخل من الودائع		**(٥,٥٧٠)**	(٧,٥٠٨)
الخسارة / (الربح) المحقق من بيع العقارات الاستثمارية		**١٧,٨٩٤**	(١,٨٨٧)
الربح من تسديد دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية		**(٢١,٢٧٤)**	–
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	**١,١٦٣**	٧٦٦
الربح التشغيلي قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		**١٤٢,٩٨٧**	١٦٦,٣٦٥
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية		**١٤١,٤٨٦**	(١٨٩,٦٠٩)
موجودات أخرى		**٢,٩١٩**	٤٢,٦٦٣
مطلوبات أخرى		**٢٠,٠٤٨**	(٥,٨٧٦)
النقد الناتج من العمليات		**٣٠٧,٤٤٠**	١٣,٥٤٣
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	١٩	**(١,٤٥٣)**	(٢,٩١٩)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**٣٠٥,٩٨٧**	١٠,٦٢٤
الأنشطة الاستثمارية			
توزيعات أرباح من شركة شقيقة	١٤	**١٦,٥٠٧**	١٦,٥٤١
عائدات من بيع إستثمار في أوراق مالية		**–**	٣,٩٢٦
بيع عقارات استثمارية		**٧٥,٦٣٤**	٤,٩٨٨
الحركة في تدفقات النقد المقيد	٨	**٤٣,٨٩٧**	٧١,٥٥٢
الإضافات في العقارات الاستثمارية	١١	**(١٩٢,٢٧١)**	(٧٠,٣٣٢)
تسديد دفعات مقدمة للعقارات		**١٢,٧٥٢**	–
إضافات لعقارات قيد التطوير		**–**	(١٧,٩٩٦)
عائدات من ودائع وكالة		**٢,٥٤٠,٠٠٠**	٢,٢٨٠,٠٠٠
إيداع ودائع وكالة		**(٢,٥١٥,٠٠٠)**	(١,٨٨٠,٠٠٠)
شراء أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	١٦	**(١٧٧)**	(٣,٨٦٥)
دخل من الودائع		**٥,٥٧٠**	٧,٥٠٨
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		**(١٣,٠٣٨)**	٤١٢,٣٢٢
الأنشطة التمويلية			
استلام تمويل إسلامي لأجل		**٥٢,٨٣٠**	٥٧,٩٨٤
سداد تمويل إسلامي لأجل		**(٢٨,٨٠٨)**	(١٢,٣٠٠)
ودائع استثمارات وتمويلات إسلامية أخرى		**(٣٥٦,٦٠٥)**	(٧٩٦,٢٤٦)
دفعات للحصص غير المسيطرة		**(٦,٢٩٥)**	(١٥,٤١٩)
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة		**(١,١٥٩)**	(٢,٢٥٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(٣٤٠,٠٣٧)**	(٧٦٨,٢٣١)
النقص في النقد وما يعادله		**(٤٧,٠٨٨)**	(٣٤٥,٢٨٥)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		**١٨,١١٣**	(١٩١)
النقد وما يعادله في بداية السنة		**٨٧,٠٨٦**	٤٣٢,٥٦٢
النقد وما يعادله في نهاية السنة	٨	**٥٨,١١١**	٨٧,٠٨٦

تشكل الايضاحات من ١ الى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم					
	رأس المال	أسهم الخزينة	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	الاحتياطي الخاص	أداة مضاربة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد المعدل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١,٥٠٠,٠٠٠	(٩٣,٠٤٨)	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢١٥,٤٧٢
الخسارة للسنة	–	–	–	–	–	–
الدخل الشامل الآخر للسنة*	–	–	–	–	–	–
إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	–	–	–	–	–	–
الأموال المدفوعة لمالك المشروع**	–	–	–	–	–	–
بيع أسهم الخزينة	–	٤,٢٠٠	–	–	–	–
خسائر من بيع أسهم الخزينة	–	–	–	–	–	–
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)	–	–	–	–	–	–
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**١,٥٠٠,٠٠٠**	**(٨٨,٨٤٨)**	**١٢٢,٦٥٠**	**١٢٢,٦٥٠**	**٩٩,٢٦٥**	**٢١٥,٤٧٢**

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم							
	احتياطي أداة المضاربة	الاحتياطي العام لانخفاض القيمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	الخسائر المتراكمة	الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد المعدل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨١٠,٠٨٨	٤,٣١٦	١,٤٥٩	(٣٢٤,٢٧١)	(١,٤٥٤,٠٣٣)	١,٠٠٤,٥٤٨	١٠٦,٣٣٥	١,١١٠,٨٨٣
الخسارة للسنة	–	–	–	–	(٣٢١,٤٨١)	(٣٢١,٤٨١)	١,٦٩٩	(٣١٩,٧٨٢)
الدخل الشامل الآخر للسنة*	–	–	–	٢٣,١٧٢	–	٢٣,١٧٢	–	٢٣,١٧٢
إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	–	–	–	٢٣,١٧٢	(٣٢١,٤٨١)	(٢٩٨,٣٠٩)	١,٦٩٩	(٢٩٦,٦١٠)
الأموال المدفوعة لمالك المشروع**	–	–	–	–	–	–	(٦,٢٩٥)	(٦,٢٩٥)
بيع أسهم الخزينة	–	–	–	–	–	٤,٢٠٠	–	٤,٢٠٠
خسائر من بيع أسهم الخزينة	–	–	–	–	(٢,٣٠٢)	(٢,٣٠٢)	–	(٢,٣٠٢)
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)	–	–	–	–	(١,١٥٩)	(١,١٥٩)	–	(١,١٥٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٨١٠,٠٨٨**	**٤,٣١٦**	**١,٤٥٩**	**(٣٠١,٠٩٩)**	**(١,٧٧٨,٩٧٥)**	**٧٠٦,٩٧٨**	**١٠١,٧٣٩**	**٨٠٨,٧١٧**

تشكل الايضاحات من ١ الى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم					
	رأس المال	أسهم الخزينة	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	الاحتياطي الخاص	أداة مضاربة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٨ (كما تم بيانه سابقاً)	١,٥٠٠,٠٠٠	(٩٣,٠٤٨)	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢١٥,٤٧٢
تأثير اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية رقم ٩ (إيضاح ٢-٦)						
– على المجموعة	–	–	–	–	–	–
– على الشركة الشقيقة	–	–	–	–	–	–
خطأ السنة السابقة (٢٠-٢)	–	–	–	–	–	–
الرصيد المعاد بيانه في ١ يناير ٢٠١٨	١,٥٠٠,٠٠٠	(٩٣,٠٤٨)	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢١٥,٤٧٢
الخسارة للسنة	–	–	–	–	–	–
الخسائر الشاملة الأخرى للسنة	–	–	–	–	–	–
الخسارة الشاملة الأخرى						
حصة من شركة شقيقة	–	–	–	–	–	–
إعادة تصنيف خسائر القيمة العادلة عند استبعادأوراق مالية استثمارية	–	–	–	–	–	–
إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	–	–	–	–	–	–
الأموال المدفوعة لمالك المشروع**	–	–	–	–	–	–
مخصص الزكاة	–	–	–	–	–	–
– شركة شقيقة (إيضاح ١٤)	–	–	–	–	–	–
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)	–	–	–	–	–	–
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١,٥٠٠,٠٠٠	(٩٣,٠٤٨)	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢١٥,٤٧٢

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم							
	احتياطي أداة المضاربة	الاحتياطي العام لانخفاض القيمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	الخسائر المتراكمة	الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٨ (كما تم بيانه سابقاً)	٨١٠,٠٨٨	–	٦٩٨	(٣٢٣,٥٩٥)	(١,٠١١,١٩٣)	١,٤٤٢,٩٨٧	١٢٧,٩٢١	١,٥٧٠,٩٠٨
تأثير اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية رقم ٩ (إيضاح ٢-٦)								
– على المجموعة	–	٤,٣١٦	–	–	–	٤,٣١٦	–	٤,٣١٦
– على الشركة الشقيقة	–	–	–	–	(٩,٧٢٥)	(٩,٧٢٥)	–	(٩,٧٢٥)
خطأ السنة السابقة (٢٠-٢)	–	–	–	–	(١٥٤,٣١٤)	(١٥٤,٣١٤)	–	(١٥٤,٣١٤)
الرصيد المعاد بيانه في ١ يناير ٢٠١٨	٨١٠,٠٨٨	٤,٣١٦	٦٩٨	(٣٢٣,٥٩٥)	(١,١٧٥,٢٣٢)	١,٢٨٣,٢٦٤	١٢٧,٩٢١	١,٤١١,١٨٥
الخسارة للسنة	–	–	–	–	(٢٦٦,٢٥٧)	(٢٦٦,٢٥٧)	(٦,١٦٧)	(٢٧٢,٤٢٤)
الخسائر الشاملة الأخرى للسنة	–	–	(٧٤٥)	*(٦٧٦)	–	(١,٤٢١)	–	(١,٤٢١)
الخسارة الشاملة الأخرى								
حصة من شركة شقيقة	–	–	(٢٠٤)	–	–	(٢٠٤)	–	(٢٠٤)
إعادة تصنيف خسائر القيمة العادلة عند استبعادأوراق مالية استثمارية	–	–	١,٧١٠	–	(١,٧١٠)	–	–	–
إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	–	–	٧٦١	(٦٧٦)	(٢٦٧,٩٦٧)	(٢٦٧,٨٨٢)	(٦,١٦٧)	(٢٧٤,٠٤٩)
الأموال المدفوعة لمالك المشروع**	–	–	–	–	–	–	(١٥,٤١٩)	(١٥,٤١٩)
مخصص الزكاة	–	–	–	–	(٨,٥٨٤)	(٨,٥٨٤)	–	(٨,٥٨٤)
– شركة شقيقة (إيضاح ١٤)	–	–	–	–	(٢,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	–	(٢,٢٥٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨١٠,٠٨٨	٤,٣١٦	١,٤٥٩	(٣٢٤,٢٧١)	(١,٤٥٤,٠٣٣)	١,٠٠٤,٥٤٨	١٠٦,٣٣٥	١,١١٠,٨٨٣

* يتعلق هذا بفروقات تحويل العملات الأجنبية للشركات التابعة للمجموعة في مصر وتشمل أرباح تحويل العملات الأجنبية بمبلغ ٢١ مليون درهم (٢٠١٨- ٠,٨ مليون درهم خسائر تحويل العملات الأجنبية) في العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٢).

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

تشكل الايضاحات من ١ الى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- الأنشطة

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

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

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة

٢-١ تقييم افتراضات مبدأ الاستمرارية

نظرًا لعدم اليقين بشأن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، قامت المجموعة بإصدار إخطار إلى جميع ممولها التجاريين لتأجيل الأقساط الشهرية الرئيسية اعتبارًا من ٢٥ يناير ٢٠١٩ والبدء في مفاوضات لإعادة هيكلة اتفاقية الشروط العامة الموقعة في ٢٠١٤، وتعديلاتها في ٢٠١٦. ووفقًا لاتفاقية الشروط العامة هذه، تؤدي الخسائر وتأجيل السداد إلى حالة تعثر، والتي قد تستوجب سداد كامل بند المطلوبات القائمة والمستحقة الدفع على الفور وفقًا لتقدير الأغلبية العظمى بنسبة ٦٦,٧٪ من ممولي الشريحة ب ممن يقدمون إشعارًا إلى المجموعة.

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

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

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-١ تقييم افتراضات مبدأ الاستمرارية (تتمة)

تم تقديم خطة عمل مقترحة شاملة تم تطويرها من قبل المجموعة إلى الممولين. إن خطة العمل المقترحة هي حالياً قيد المراجعة من قبل الممولين ومن المتوقع أن يتم التوصل إلى اتفاق في نهاية مارس ٢٠٢٠. كجزء من عملية إعادة التفاوض، ستسعى المجموعة للحصول على جميع الموافقات الرسمية والضرورية وفقا لاتفاقية الشروط العامة لتنفيذ هذه الخطة رسمياً.

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

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

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

بيان التوافق

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

أسس التوحيد

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

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

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تعطي المجموعة القدرة الحالية على توجيه أنشطة ذات علاقة في الشركة المستثمر فيها)
- التعرض 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 سياستها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والدخل والمصاريف والأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح ضمن المجموعة الناتجة عن المعاملات ضمن المجموعة يتم استبعادها بالكامل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس التوحيد (تتمة)

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

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

إذا خسرت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها:

- تتوقف عن قيد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات كموجودات ومطلوبات خاصة بالشركة التابعة
- تتوقف عن قيد المبلغ المدرج لأي من الحصص غير المسيطرة
- تتوقف عن قيد فروقات التحويل المتراكمة، المسجلة في حقوق الملكية
- تثبت القيمة العادلة للمبلغ المستلم
- تثبت القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- تثبت أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر
- تعيد تصنيف بنود حصة الشركة الأم المثبتة سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

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

الشركة	أسس توحيد البيانات	بلد التأسيس	نسبة المساهمة ٢٠١٩	نسبة المساهمة ٢٠١٨
أملاك للتمويل شركة مصر ش.م.م	شركة تابعة	مصر	**٪١٠٠**	٪١٠٠
أي إف اس للخدمات المالية ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	**٪٥٧,٥**	٪٥٧,٥
أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م إيضاح (٢٧-أ)	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	**٪١٠٠**	٪١٠٠
أملاك القابضة المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	**٪١٠٠**	٪١٠٠
مرتفعات الورقاء ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	**٪١٠٠**	٪١٠٠
أملاك كابيتال ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	**٪١٠٠**	٪١٠٠
أملاك للاستثمار العقاري ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	**٪١٠٠**	٪١٠٠
أملاك المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	**٪١٠٠**	٪١٠٠
أملاك مدينة نصر للاستثمارات العقارية	شركة تابعة	مصر	**٪١٠٠**	٪١٠٠

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٣ التغيرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية المعايير الصادرة والتي يسري مفعولها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود إيجار

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

محاسبة المستأجر

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

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

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

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

٢-٤ تعريفات

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

الاستصناع

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

الإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك)

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٣ التغيرات في السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية (تتمة)

الإجارة الآجلة (إجارة موصوفة في الذمة)

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

شركة الملك

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

المرابحة

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

المضاربة

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

الشريعة

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

استثمارات الوكالة

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

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

أداة المضاربة

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

٢-٥ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية

استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية يتطلب من الإدارة استخدام أحكامها وإجراء التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبلغ الموجودات والمطلوبات المالية والإيرادات والمصاريف المعلنة والإفصاحات عن المطلوبات الطارئة والمخصصات الناتجة عن الانخفاض في القيمة والقيم العادلة. يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة منتظمة وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف المتوفرة.

فيما يلي البنود الهامة التي تتطلب استخدام التقديرات والأحكام:

(ا) الأدوات المالية

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

- تصنيف الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية هي عبارة فقط عن دفع المبلغ الأساسي وربح المبلغ الأساسي القائم.
- إحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة: تتعلق التغيرات في الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة والتي لها تأثير

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

جوهري على الخسارة الائتمانية المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. يعود التأثير بشكل رئيسي إلى المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة في احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب منهجية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لإحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

تقييم الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان

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

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

١. لقد وضعت المجموعة سقفاً للارتفاعات الجوهرية في مخاطر الائتمان استناداً إلى التغيّر في احتمالية التعثر على النحو المحدد في تصنيف مخاطر الملتزم المتعلقة بالإعتراف المبدئي وكذلك أسقف احتمالية التعثر.

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

٣. يحتوي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على افتراض قابل للنقض بأن الأدوات التي تجاوز موعد استحقاقها ٣٠ يوماً قد شهدت ارتفاعاً جوهرياً في مخاطر الائتمان.

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

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

عوامل الاقتصاد الكلي والمعلومات التطلعية والسيناريوهات المتعددة

يجب أن يأخذ قياس خسائر الائتمان المتوقعة لكل مرحلة وتقييم الارتفاعات الجوهرية في مخاطر الائتمان في الاعتبار المعلومات المتعلقة بالأحداث السابقة والظروف الراهنة، فضلاً عن التنبؤات المعقولة والداعمة للأحداث المستقبلية والظروف الاقتصادية. سوف يتطلب تقدير وتطبيق المعلومات التطلّعية 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 الاشغال وأسعار النفط ومؤشر سعر السكن والناتج المحلي الإجمالي (حيث أمكن) والتي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بخسائر الائتمان في المحفظة ذات الصلة. إن أي سيناريو من سيناريوهات الاقتصاد الكلي تم استخدامه في احتساب المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة سيكون له توقعات لمتغيرات الاقتصاد الكلي ذات الصلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لإحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة (تتمة)

عوامل الاقتصاد الكلي والمعلومات التطلعية والسيناريوهات المتعددة (تتمة)

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

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

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

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

تعريف التعثر:

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

العمر المتوقع

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

الحوكمة

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

(٢) القيم العادلة للأدوات المالية

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

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

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

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لإحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة (تتمة)

(٤) الإلتزامات الطارئة الناتجة عن الدعاوى

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

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

(٥) تقييم استثمارات الأسهم غير المتداولة

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

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

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

(٦) الانخفاض في قيمة الشركات الشقيقة

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

(٧) المخصصات والمطلوبات الطارئة والالتزامات

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

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

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

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

(٩) تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة بين التزام أداء معين في العقد. عند تطبيق طريقة المدخلات تستخدم المجموعة القيمة العادلة للالتزامات كل طرف لاحتساب قيمة المعاملة.

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

الأحكام

بالإضافة إلى المخصصات المحددة مقابل القروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويلات الاسلامية الجوهرية بصورة فردية، تقوم المجموعة أيضًا بتكوين مخصص جماعي للانخفاض في القيمة لقيد بأنه في أي تاريخ لاعداد التقارير، سيكون هناك مبلغ للقروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويلات الاسلامية 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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تتمة)

الأحكام (تتمة)

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 الاجراءات، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

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

تحويل السيطرة في عقود العملاء

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٦ إدارة المخاطر

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

المبالغ الناتجة عن خسائر الائتمان المتوقعة

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

الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية والالتزامات غير قابلة للإلغاء غير المسحوبة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٧ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد

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

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة المعدلة	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١: عرض البيانات المالية المتعلقة بتعريف الأهمية الجوهرية.	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي رقم ١٧ عقود التأمين يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ قياس مطلوبات التأمين وفقًا لقيمة الاستيفاء المتداولة وتوفر نهجًا أكثر اتساقًا لقياس وعرض عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف المحاسبة المتسقة والقائمة على المبادئ لعقود التأمين. يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١.	١ يناير ٢٠٢٢

قامت المجموعة بتقييم تأثير المعايير المذكورة أعلاه. بناءً على التقييم ، لم يكن للمعايير المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في تاريخ التقرير.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

الإعتراف بالإيرادات

يتم الإعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن عندها قياس الإيرادات بصورة معقولة، بغض النظر عن الزمن الذي تم فيه تسديد الدفعة. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المقبوضة أو المستحقة القبض مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفعات التعاقدية المحددة. استنتجت المجموعة أنها تعمل كمورد أساسي في جميع ترتيبات إيراداتها لأنها الملتزم 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 المرابحة المؤجلة على أساس الفترة الزمنية على مدى فترة العقد استناداً لصافي مبالغ المرابحة القائمة.

المضاربة
يتم احتساب الإيرادات أو الخسائر من تمويل المضاربة على أساس الفترة الزمنية إذا كان يمكن تقديرها بصورة معقولة، عدا ذلك يتم 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 لالتزامات الأداء في عقود العملاء: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإعتراف بالإيرادات (تتمة)

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

١- يحصل العميل على ويستهلك في وقت متزامن المزايا المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
٢- ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
٣- لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

الإيرادات من عقود العملاء

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

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

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

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

دخل الإيجار

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

توزيعات الأرباح

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

دخل الودائع

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

تخصيص الأرباح

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

النقد وما يعادله

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

الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية

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

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

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

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

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

تقوم المجموعة أولاً بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على حدوث انخفاض في القيمة بشكل فردي للموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية والتي تعتبر جوهرية بشكل فردي وبصورة جماعية للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية التي ليست جوهرية بشكل فردي. إذا قررت المجموعة عدم وجود دليل موضوعي على حدوث انخفاض

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية (تتمة)

في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية التي تم تقييمها بشكل فردي، فإنها تدرجه في مجموعة من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية التي لها خصائص مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمهم جماعياً بخصوص الانخفاض في القيمة. إن الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية التي يتم تقييمها بشكل فردي بخصوص الانخفاض في القيمة حيث تثبت أو لا تزال تثبت عنها خسائر انخفاض في القيمة لا تدرج في التقييم الجماعي بخصوص الانخفاض في القيمة.

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

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

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

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

الاستثمارات العقارية

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

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

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

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

العقارات قيد التطوير

إن العقارات قيد الإنشاء لغرض البيع تصنف كعقارات قيد التطوير. إن العقارات المباعة وغير المباعة قيد التطوير تدرج بالتكلفة ناقصا أي انخفاض في القيمة. تشتمل التكلفة على تكلفة الأرض والبنية التحتية والإنشاء والنفقات الأخرى ذات العلاقة مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للعقارات، والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية للحصول على العقارات جاهزة للاستخدام المقصود منها قيد التنفيذ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات قيد التطوير (تتمة)

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.

الأوراق المالية الاستثمارية

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

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

بعد القيد الأولي، يتم إعادة قياس الاستثمارات المصنفة على أنها «بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر» بالقيمة العادلة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة تدرج كعنصر منفصل من حقوق الملكية إلى أن يتم التوقف عن قيد الاستثمار، أو تحديده على أنه منخفض القيمة. يتم تحويل الأرباح والخسائر التراكمية لأدوات حقوق الملكية المثبتة في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح غير الموزعة عند استبعاد الاستثمار.

الاستثمارات في الشركات الشقيقة والعمليات المشتركة

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

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

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

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

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أثاث، تجهيزات ومعدات مكتبية

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

الأثاث والتركيبات	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.

الزكاة

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

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

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم 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 لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

عقود الإيجار

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

(ا) الإعتراف 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 مقدمًا.

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

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

القياس اللاحق

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

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

أداة الدين

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

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

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

أداة الدين

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

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

حقوق الملكية

عند الإعتراف 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 تلبي 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تقييم نموذج الأعمال

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

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

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية التي هي مدفوعات أصل الدين والربح فقط

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف «الأصل» بأنه هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي.

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

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

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

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 الإعتراف

يتم إلغاء الإعتراف 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 بقيد بند الموجودات ضمن نطاق استمرار المجموعة باستخدام بند الموجودات. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بقيد مطلوبات مرتبطة به. يتم قياس بند الموجودات المحول والمطلوبات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

لا يتم الإعتراف بأي ربح/خسارة متراكمة تم الإعتراف 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 الإعتراف 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 بشكلٍ 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التمويل والسلفيات

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

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

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 لملعيار 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 و**الأخرى ، 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 التغيرات 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 وفقط إذا تم استيفاء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. تتألف المطلوبات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر من مشتقات أسعار التمويل المنقسمة من اتفاقية التمويل.

التمويل

بعد 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 جزءا لا يتجزأ من سعر الربح الفعلي. يدرج إطفاء سعر الربح الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الدخل الموحد.

عقود الضمانات المالية

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إلغاء الإعتراف

- يتم إلغاء الإعتراف 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 التبديل أو التعديل يعامل على أنه التوقف عن قيد المطلوبات الأصلية وقيد مطلوبات جديدة. إن الفرق بين المبالغ المدرجة المعنية يتم قيده في بيان الدخل الموحد.

(٢) الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة 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 المقدرة المستقبلية؛
- التزامات التمويل غير المسحوبة: كالقيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة في حالة سحب الالتزام والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

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؛
- اعادة 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 ، ناقصًا 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

ت) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يمثل انخفاض القيمة الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي.

(٣) تسوية الأدوات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

العملات الأجنبية

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

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

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار التحويل كما 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 للبند (على سبيل المثال، فروقات التحويل للبنود حيث يتم قيد أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو يتم قيد الأرباح أو الخسائر أيضاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو الأرباح أو الخسائر، على التوالي).

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقارير القطاعية

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

المطلوبات الطارئة

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

٤- الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

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

إجارة
إجارة آجلة
شركة الملك
أخرى
وكالة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥- المصاريف التشغيلية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
مصاريف موظفين	**٤٣,٧٩٠**	٤٦,٢٩٣
استشارات قانونية ومهنية	**١٦,٤١٤**	٣٤,٠٨٣
سياق الأعمال	**١١,٧٢٥**	١٤,٦٥٨
إدارة عقارات (إيضاح ١٢)	**٢١,٥٤٣**	٢٢,١٢٢
إيجار	**٣,٩٠٧**	٤,٤٥٨
مصاريف تتعلق بتكنولوجيا المعلومات	**٣,٤٣٠**	٣,١٩٠
استهلاك	**٦,٦٠٢**	٥,٧٤٨
أخرى	**٩,٩٨٤**	١٥,٦٥٦
	١١٧,٤٤٥	١٤٦,٢٠٨

٦- التوزيعات للممولين/للمستثمرين

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

٧- الخسارة الأساسية والمخففة

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

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

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

٧- الخسارة الأساسية والمخففة (تتمة)

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

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

٨- النقد والأرصدة لدى البنوك

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

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

٩- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تتمة)

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

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٢,٢٩٠,١٧٠	٢,٦١٣,٧٩٠
١٤٤,٦٨٨	٩٠,٠٦٠
٢,٤٣٤,٨٥٨	٢,٧٠٣,٨٥٠

إن الحركة في مخصص الانخفاض في القيمة هو كما يلي:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٤٨٥,١٧٤	٦٣٧,١٠٩
٥,٥٧٧	(١٥١,٩٣٥)
٤٩٠,٧٥١	٤٨٥,١٧٤

الحركة خلال السنة – صافي

في ٣١ ديسمبر

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

٩-٢ كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢-٦، فإن مخصص الانخفاض في القيمة هو أفضل تقدير للإدارة ويستند على الافتراضات التي تأخذ في الاعتبار عدة عوامل وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠- الأوراق المالية الاستثمارية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)	**٧,٧٦٩**	٧,٧١٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة			
	الإجمالي	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)	**٧,٧٦٩**	–	–	**٧,٧٦٩**

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة			
	الإجمالي	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)	٧,٧١٤	–	–	٧,٧١٤

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

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

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	**٧,٧١٤**	٧,٧١٧
حركة تحويل العملات الأجنبية	**٥٥**	(٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**٧,٧٦٩**	٧,٧١٤

١١- الدفعات مقدما على العقارات الاستثمارية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٣٢٢,٨١٨**	٣٢٢,٨١٨
تم تسديدها خلال السنة	**(٣٠,٠٣٧)**	–
مخصصات	**(٢٩٢,٧٨١)**	(١٤٦,٧٨١)
في ٣١ ديسمبر	**–**	١٧٦,٠٣٧

هذه تمثل الدفعات مقدماً من قبل المجموعة بشأن الاستحواذ على الوحدات في مشروعين عقاريين قيد التطوير في دبي. تم تأجيل كلا المشروعين لعدد من السنوات وإن تاريخ الانتهاء غير محدد بعد. قامت المجموعة بالبدء في اجراءات تحكيم في ٢٠١٣ بمطور واحد لتسهيل إرجاع المبالغ المدفوعة مقدماً بمبلغ ٧٨٠ مليون درهم وبقيمة مدرجة صفر. درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٤٦ مليون درهم). خلال السنة، تم منح التحكيم لصالح المجموعة من خلال إلغاء اتفاقيات مع إتفاقية بيع وشراء الأصلية والإضافة إليها. يتم تقديم السلف المدفوعة من قبل المجموعة للمطور بالكامل وفقًا لتوصيات البنك المركزي والمصادقة عليها من قبل مجلس الإدارة بناءً على التقييم.

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

١٢- العقارات الاستثمارية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات أجريت في نهاية السنة من قبل مقيمين مؤهلين مهنيا مستقلين عن المجموعة يحملون المؤهلات المهنية ذات العلاقة المعترف بها ولديهم خبرة ذات علاقة في المواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. إن نموذج التقييم المستخدم هو وفقاً لما أوصى به المعهد الملكي للمساحين القانونيين. خلال السنة، استخدمت الإدارة النطاق المنخفض للقيم العادلة لكل العقارات الاستثمارية حيث تم استخدام أكثر من واحد من مقيمي القيمة العادلة.

تشتمل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على قطعة أرض ووحدتان (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: وحدتان) في مصر مملوكة من قبل الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ ١٩٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١٧٦ مليون درهم). وتقع جميع العقارات الاستثمارية الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتضمن القيم المدرجة بمبلغ ١٩٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١٧٦ مليون درهم) أرباح تحويل العملات الأجنبية ناتجة عن تحويل عملات العقارات الاستثمارية في مصر والتي تم تضمينها في حقوق الملكية.

باستثناء العقارات الإستثمارية 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 هامة لا يمكن ملاحظتها ، وبالتالي يتم تصنيفها في المستوى ٣. تتضمن المدخلات المستخدمة من قبل المقيم سعر بيع يتراوح ما بين ١٦٦ درهم إلى ٣٣٧ درهم لكل متر مربع بفترة استهلاك لمدة ٤ سنوات بنسبة ٨٪ من سعر القيمة العادلة.

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

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

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
دخل الإيجار المشتق من العقارات الاستثمارية	**٥٧,٤٩٨**	٦٤,٤٤٧
مصاريف تشغيل مباشرة (تشتمل الصيانة والتصليحات) تنتج دخل إيجار	**(٢١,٥٤٣)**	(٢٢,١٢٢)
الأرباح الناتجة عن تأجير العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة	**٣٥,٩٥٥**	٤٢,٣٢٥

١٣- عقارات قيد التطوير

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٢٣٠,٨٤٥**	٢١٢,٨٤٩
تكلفة بيع العقارات قيد التطوير	**–**	(٥,٣٠٤)
الإضافات لتكاليف البناء المتكبدة	**–**	٢٣,٣٠٠
تحويل إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٢)	**(٢٣٠,٨٤٥)**	–
في ٣١ ديسمبر	**–**	٢٣٠,٨٤٥

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٣- عقارات قيد التطوير (تتمة)

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

تتألف الايرادات للسنة من مبلغ صفر درهم (٢٠١٨: ٦١ مليون درهم) بعد استيفاء تحويل السيطرة على التزامات أداء الأرض ومبلغ صفر درهم (٢٠١٨: ٥,٣ مليون درهم) بعد إتمام تطوير البنية التحتية بنسبة ١٠٠٪ من قبل المقاول كما تم التنازل عن كل المطلوبات الطارئة الرئيسية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تستحق المبالغ المدينة المستحقة بموجب اتفاقيات البيع المعنية التي تم قيد إيرادات نقل ملكية الأراضي بشأنها لتسوية المشروع المشترك خلال ١٢ شهر من تاريخ إعداد التقارير.

١٤- استثمار في شركة شقيقة

	نسبة المساهمة			
	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
أملاك الدولية للعقارات، شركة تمويل، المملكة العربية السعودية	**٢٦,٢١٪**	٢٦,٢١٪	**٢٨٨,٩٤٦**	**٢٨٩,٠٠٥**

١٤- استثمار في شركة شقيقة (تتمة)

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

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
الموجودات	**٣,٢٨٥,١٦٩**	٣,١٤٣,٧٥٧
المطلوبات	**(٢,١٩٦,٦٣٣)**	(٢,٠٤٩,١٦٠)
حقوق الملكية	**١,٠٨٨,٥٣٦**	١,٠٩٤,٥٩٧
القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة	**٢٨٨,٩٤٦**	٢٨٩,٠٠٥
الإيرادات	**٢٨٧,٠٦٨**	٢٥٦,٣٤٧
الأرباح للسنة	**٦٥,٤٨٨**	٩٤,٢٨٧
حصة المجموعة في الربح	**١٦,٩٠٨**	٢١,٢٧٥

خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح بمبلغ ١٦,٥٦ مليون درهم (٢٠١٨: ١٦,٥ مليون درهم) من شركة أملاك الدولية للعقارات. تستند المعلومات المالية ونتائج شركة أملاك الدولية للعقارات على أحدث حسابات الإدارة المتوفرة كما في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٨)، وتم استقراؤها للشهرين المتبقيين (٢٠١٨: شهر) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

استناداً إلى النقاش الجاري مؤخراً مع السلطات التنظيمية، سجل مؤشر شركة أملاك الدولية للعقارات مبلغ صفر درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٢,٨ مليون درهم) كأفضل تقدير له عن بند مطلوبات الزكاة الإضافية. بناءً على ذلك، سجلت المجموعة حصة بمبلغ صفر درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,٥٨٤ مليون درهم) في حقوق الملكية.

١٥- الموجودات الأخرى

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥- الموجودات الأخرى (تتمة)

١٥-١ تم إظهار هذا الرصيد بالصافي من مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والمتأخرة السداد منذ أكثر من ١٢ شهرا من تاريخ إعداد التقارير المالية. إن الإدارة واثقة من تحصيل صافي الرصيد بالكامل. خلال السنة تم تسجيل إنخفاض القيمة بمبلغ ٨,٢٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر٢٠١٨: ١٨,٩ مليون درهم).

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

١٥-٣ إن الرصيد بمبلغ ٥,١٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر٢٠١٨: ٨,٣ مليون درهم) متعلق بالمبالغ المستحقة لشركة حدائق الورقاء ذ م م (إيضاح ١٣).

١٦- الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات الثابتة (إيضاح ١٦-١)	**١٠,٤٢٤**	١٦,٧٤٢
أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ١٦-٢)	**٤٢٤**	٤٧٢
	١٠,٨٤٨	١٧,٢١٤

١٦-١ فيما يلي بنود الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية:

٢٠١٩:

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

١٦- الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية (تتمة)

٢٠١٨:

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

١٦-٢ يتعلق المبلغ بمشاريع تكنولوجيا المعلومات الجارية.

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى (تتمة)

١٧-١ تعديل القيمة العادلة المطفأة

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٤٢٣,٦٠٩**	٥٣٣,٦٩١
الإطفاء المحمل للسنة	**(٩٦,٣٦٢)**	(١١٠,٠٨٢)
	٣٢٧,٢٤٧	٤٢٣,٦٠٩

تم تغيير طبيعة ودائع الشركة جوهريا نتيجة لإعادة الهيكلة المنتهية في ٢٠١٤، مما أدى إلى التزام ثابت يدفع إلى الممولين التجاريين ومقدمي دعم السيولة. إن القيمة الاسمية للالتزامات الثابتة المعاد هيكلتها في نهاية السنة هي مبلغ ٤,٣٨٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤,٦٤٢ مليون درهم). وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وبسبب التغيرات الجوهرية في شروط الودائع الاستثمارية من خلال إعادة الهيكلة، تم إجراء تقييم القيمة العادلة للالتزامات المعاد هيكلتها على أساس صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتعاقد عليها. كما في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤، تم قيد الالتزامات المعاد هيكلتها في البداية بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مما أدى إلى تعديل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ٩١١ مليون درهم والتي تم تسجيلها في بيان الدخل الموحد.

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

يجب قياس الالتزامات لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التمويل الفعلي. وبالتالي، فإن الأرباح الناتجة من القيد الأولي المسجلة سيتم عكسها بالكامل على مدى فترة ١٢ سنة للسداد، مع رسوم ناتجة في بيان الدخل الموحد كل سنة. إن القيمة المتراكمة لأرباح القيمة العادلة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بلغت ٥٨٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤٨٧ مليون درهم)، تعطي أرباح القيمة العادلة المتبقية من ٣٢٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤٢٤ مليون درهم) ليتم إطفاؤها على مدى فترة السداد المتبقية.

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

بموجب آلية التحويل النقدية، إن التقييم الثاني يقوم على أساس المركز النقدي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥ وبالتالي تم سداد دفعة مقدمة بمبلغ ٥٥٨ مليون درهم تمثل ١٣ قسط شهري في المستقبل حتى اكتوبر ٢٠١٨، تم دفعها في ١٦ يوليو ٢٠١٥.

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

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

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

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

١٨- تمويل إسلامي لأجل

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
استصناع – تمويل إجارة آجلة من قبل شركة تابعة (إيضاح أ)	–	٣٨,٥٥٩
الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (إيضاح ب)	**٨٥,٦٤٨**	٥٦,٠١٢
البنك العقاري المصري العربي (إيضاح ج)	**٢٠,٧٣٥**	١٧,١١٤
قناة السويس	**٨,٦٧٩**	–
	١١٥,٠٦٢	١١١,٦٨٥

أ) الاستصناع – تمويل إجارة آجلة من قبل شركة تابعة

خلال سنة ٢٠٠٨، دخلت المجموعة في اتفاقية استصناع – تمويل إجارة آجلة مع بنك إسلامي لتمويل شراء وحدات كوندومونيوم مكتبية في عقار قيد الإنشاء حالياً. بناءً على حكم قضائي مناسب تم تسويته خلال العام.

ب) الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

كما في نهاية السنة، بلغت التسهيلات طويلة الأجل المقدمة من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري للشركة التابعة للمجموعة في مصر مبلغ ٣٧٥ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٧٤ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل أرباح بنسبة تتراوح من ١٪ إلى ٢١٪ سنوياً (٢٠١٨: من ١٪ إلى ٢١٪ سنوياً) تستحق الدفع على أساس شهري لمدة أقصاها ٢٠ سنة.

ت) البنك العقاري المصري العربي

كما في نهاية السنة، بلغت التسهيلات طويلة الأجل المقدمة من البنك العقاري المصري العربي للشركة التابعة للمجموعة في مصر مبلغ ٩١ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٤ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل ربح بحد أقصى ١,٥٪ سنوياً إلى متوسط سعر كوريدور من البنك المركزي المصري (٢٠١٨: لا شيء) ويستحق على أساس شهري خلال فترة أقصاها ٧ سنوات.

١٩- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٤,٣٩٨**	٦,٥٥١
المخصص خلال السنة	**١,١٦٣**	٧٦٦
المدفوع خلال السنة	**(١,٤٥٣)**	(٢,٩١٩)
في ٣١ ديسمبر	**٤,١٠٨**	٤,٣٩٨

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠- المطلوبات الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (معاد بيانه)	١ يناير ٢٠١٨ ألف درهم (معاد بيانه)
مخصصات ومبالغ مستحقة الدفع	**٥٤,٥٣٠**	٦٨,١٦٧	٥٤,٠٤٦
دخل إيجار غير مكتسب	**٧,٢٨٨**	٥,٥٥٦	١١,٠٥٥
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	**٦,٥٥٩**	٦,٥٦٣	٦,٥٧٨
أرباح متوقعة مستحقة على ودائع الاستثمارات والتمويلات الإسلامية الأخرى	**٤,٧٦٣**	٢,٩٨٨	٣,٩١٢
مخصص مطالبات قضائية (إيضاح ٢٠-١)	**١٣,٧٧٠**	١٤,٤٧٥	١٤,٤٧٥
ذمم دائنة لعملاء (إيضاح ٢٠-٢)	**١٥٤,٣١٤**	١٥٤,٣١٤	١٥٤,٣١٤
زكاة مستحقة الدفع	**٥٦**	٥٦	٤٥٦
ودائع التأمين	**٧,٣٧٠**	٨,٩٤٢	٦,٥٣٥
دائنو إدارة العقارات	**٢,٨٧٣**	٤,٦٨٣	٧,١٥٦
التزامات الإيجار (إيضاح ٢-٣)	**٩,٠٦٥**	–	–
ذمم دائنة أخرى (إيضاح ٢٠-٣)	**٦٢,٧٠٢**	٢٦,٣٠٥	٣٩,٣٩٩
	٣٢٣,٢٩٠	٢٩٢,٠٤٩	٢٩٧,٩٢٦

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

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

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

٢١- رأس المال

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم ١ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كـ ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي قيمة السهم ١ درهم)	**١,٥٠٠,٠٠٠**	١,٥٠٠,٠٠٠

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

٢٢- أسهم الخزينة

خلال عام ٢٠٠٨، قامت المجموعة بشراء ٢٥ مليون سهم من أسهمها، أي ما يعادل ١,٦٧٪ من رأس المال المصدر. تم تسجيل هذه الأسهم في بيان المركز على أنها أسهم خزينة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم بيع أسهم الخزينة.

٢٣- الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات لعربية المتحدة والنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر التوقف عن هذه التحويلات السنوية عندما يصبح إجمالي الاحتياطي مساوياً ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

٢٤- الاحتياطي العام

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

٢٥- الاحتياطي الخاص

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٦- أداة المضاربة

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
أداة المضاربة (القيمة الاسمية)	**١,٢٥,٥٦٠**	١,٢٥,٥٦٠
احتياطي أداه المضاربة	**(٨١٠,٠٨٨)**	(٨١٠,٠٨٨)
أداة المضاربة (القيمة المدرجة)	**٢١٥,٤٧٢**	٢١٥,٤٧٢

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

تتألف أداة المضاربة في وقت الإصدار من:

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

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

٢٦- أداة المضاربة (تتمة)

وفقا لتقدير الشركة، إن الأرباح المحققة من بيع العقارات الاستثمارية المؤهلة (إيضاح ١٢) والدفعات مقدماً عن العقارات الاستثمارية (إيضاح ١١) والعقارات قيد التطوير (إيضاح ١٣) سوف يتم استخدامها لاسترداد أداة المضاربة جنبا إلى جنب المبلغ المستحق ذو الصلة من الدفعات العينية. عند استرداد أداة المضاربة، سوف يكون هناك انخفاض نسبي في إصدار أسهم التحويل الطارئة المستحقة. في حال تم إتمام بيع العقارات الاستثمارية المؤهلة، ولكنه لا يوجد استهلاك متماثل لأداة المضاربة ، سوف تخضع الأرباح المتوقعة للتغيير كما هو موضح أعلاه. تبلغ العقارات الاستثمارية المؤهلة بقيمة مدرجة إجمالية ١,٩٩٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٧٦٢ مليون درهم) والتي تنتج عنها قيمة عادلة إجمالية للعقارات المستبعدة المؤهلة بمبلغ ٢,٦٥٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٦٥٢ مليون درهم).

تم تسجيل أداة المضاربة بالقيمة العادلة عند إصدارها. وتم تسجيل الفرق بين القيمة العادلة لأداة المضاربة والقيمة المدرجة للودائع بمبلغ ١,٠٢٧ مليون درهم كأرباح في بيان الدخل لسنة ٢٠١٤ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. لاحقاً 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 وتسوية 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 مستند إلى مقياس بيتا للشركة المماثلة التي تعمل في ذات النشاط وعلاوة مخاطر السوق مستندة على ظروف السوق الحالية وهو ما يعكس العائد المتوقع الإضافي على الاستثمار المضمون.

في ١٢ أغسطس ٢٠١٥، اختار مجلس إدارة الشركة طوعاً سداد ٢٠٠ مليون درهم مقابل أداة المضاربة مما أدى إلى انخفاض أداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة بمبلغ ٤٢ مليون درهم و ١٥٨ مليون درهم على التوالي. إن القيمة الاسمية القائم لأداة المضاربة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بلغ ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,١٠٠مليون درهم). دفعت 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 طوعا سداد ٧٥ مليون درهم مقابل أداة المضاربة التي خفضت أداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة بمبلغ ١٦ مليون درهم و ٥٩ مليون درهم على التوالي. تبلغ القيمة الاسمية لأداة المضاربة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٠٢٦ مليون درهم). كما دفعت الشركة مبلغ ٢٥ مليون درهم بشأن أرباح 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

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

	إيضاح	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م	٢٧-١	**١١٣,٤٤٩**	١٢٧,٥٤٩
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م		**(١١,٧١٠)**	(٢١,٢١٤)
		١٠١,٧٣٩	١٠٦,٣٣٥

الأرباح/ (الخسائر) المخصصة للحصة غير المسيطرة الجوهرية:

	إيضاح	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م	٢٧-١	**(٧,٨٠٥)**	٢,٩٠٩
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م		**٩,٥٠٤**	(٩,١٢٦)
		١,٦٩٩	(٦,١٦٧)

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

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

بيان الإيرادات الملخص
٢٠١٩:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
الإيرادات	**١٧,٣٢٨**	**٢٣,٣١٤**
المصاريف العمومية والإدارية	**(٤,٨١٨)**	**(٥٨)**
التوزيعات إلى الممولين/ المستثمرين	**–**	**(٨٩٤)**
خسائر القيمة العادلة على عقارات استثمارية	**(٣٦,١٦٠)**	**–**
إجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة	**(٢٣,٦٥٠)**	**٢٢,٣٦٢**
العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	**(٧,٨٠٥)**	**٩,٥٠٤**

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٢٠١٨:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
الإيرادات	١٩,٢١٤	٣٧
المصاريف العمومية والإدارية	(٩,٦٠٦)	(٢٠,٥٧٥)
التوزيعات إلى الممولين/ المستثمرين	–	(٩٣٦)
خسائر القيمة العادلة على عقارات استثمارية	(٦٤٠)	–
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	٨,٩٦٨	(٢١,٤٧٤)
العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	٢,٩٠٩	(٩,١٢٦)

بيان المركز المالي الملخص
٢٠١٩:

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٢٠١٨:

	أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك	٢٧,٣٣٠	–
دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية	–	٣٠,٠٣٧
العقارات الاستثمارية	٣٧٦,٩٠٠	–
موجودات أخرى	١٣٥	٦,٠١٢
تمويل اسلامي لأجل	–	(٣٨,٥٥٩)
المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة	–	(٤٦,٩١٦)
المطلوبات الأخرى	(١٠,٥٥١)	(٤٩٠)
إجمالي حقوق الملكية	٣٩٣,٨١٤	(٤٩,٩١٦)
العائدة إلى:		
مساهمي الشركة الأم	٢٦٦,٢٦٥	(٢٨,٧٠٢)
الحصص غير المسيطرة	١٢٧,٥٤٩	(٢١,٢١٤)
	٣٩٣,٨١٤	(٤٩,٩١٦)

بيان التدفقات النقدية الملخص
٢٠١٩:

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

٢٠١٨:

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

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:

٢٠١٩:

	تمويل عقاري ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل التشغيلي	١٠٣,٨٠٠	٩٦,٦٨٣	٤٢,٨٩٣	٢٤٣,٣٧٦
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	(٤٤,٥٦١)	(٤٧,٠٤٢)	(١٧,٩٢٦)	(١٠٩,٥٢٩)
مخصصات الانخفاض في القيمة	(١٠٧,١٢٣)	(١٤٨,٥٤٠)	(١,١١٧)	(٢٥٦,٧٨٠)
إطفاء أرباح القيمة العادلة	(٣٥,٥٤١)	(٥١,٥٢٠)	(٩,٣٠١)	(٩٦,٣٦٢)
مصاريف (تشمل مصاريف مخصصة)	(٧٧,٩١٥)	(٢٩,٨٠٦)	(٩,٦٧٤)	(١١٧,٤٤٥)
الحصة من نتائج الشركة الشقيقة	–	–	١٦,٩٠٨	١٦,٩٠٨
نتائج القطاع	(١٦١,٣٤٠)	(١٨٠,٢٧٥)	٢١,٨٣٣	(٣١٩,٧٨٢)
الحصص غير المسيطرة				(١,٦٩٩)
				(٣٢١,٤٨١)

٢٠١٨:

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٨- المعلومات القطاعية (تتمة)

الموجودات والمطلوبات القطاعية

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

٢٠١٩:

	تمويل عقاري	استثمارات عقارية	تمويل استثمارات في شركات وأخرى	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات القطاعية	٣,٠٢١,٩٤١	١,٨٣١,١١١	٤٥٤,٢٤٠	٥,٣٠٧,٢٩٢
المطلوبات القطاعية	٩٣٨,٩٠٠	٣,٠٨١,٨٨٨	٤٧٧,٧٨٧	٤,٤٩٨,٥٧٥
الاستهلاك	٦,٣٠٩	–	٢٩٣	٦,٦٠٢
المصاريف الرأسمالية	٣٠٦	–	–	٣٠٦

٢٠١٨:

	تمويل عقاري	استثمارات عقارية	تمويل استثمارات في شركات وأخرى	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات القطاعية	٣,٤٣١,٨٦٤	١,٨٦٧,٧٧٦	٤٣٧,٤٠٠	٥,٧٣٧,٠٤٠
المطلوبات القطاعية	١,٢٠٣,٩٤٤	٢,٩٣٨,٣٧٦	٤٨٣,٤٧٧	٤,٦٢٦,١٥٧
الاستهلاك	٥,٥٥٨	–	١٩٠	٥,٧٤٨
المصاريف الرأسمالية	٣,٤٨٨	–	٣٧٧	٣,٨٦٥

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

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

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة كما يلي:

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

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

٣٠- الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠- الالتزامات والمطلوبات الطارئة (تتمة)

المطلوبات الطارئة

أ) دخلت المجموعة ببعض الدعاوى القضائية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتشتمل على دعاوى مرفوعة من وضد المجموعة، وبالأخص تتعلق ببعض معاملات البيع والتمويل. تدافع المجموعة عن حقوقها في هذه القضايا، واستناداً إلى الرأي المقدم من المستشار القانوني، تعتقد المجموعة أنه من غير المرجح نجاح الإجراءات التي اتخذتها الأطراف المقابلة، باستثناء قضايا تم تكوين مخصص مقابلها بمبلغ ١ مليون درهم (٢٠١٨: ٣ مليون درهم).

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

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

٣١- إدارة المخاطر

بالرغم من أن المخاطر متأصلة في أنشطة المجموعة إلا أنه يتم إدراتها من خلال عملية تعريف وقياس ومراقبة مستمرة تخضع لحدود المخاطر وضوابط أخرى. إن عملية إدارة المخاطر هامة لاستدامة المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق والمخاطر التشغيلية.

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

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

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

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

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

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

إن لجنة الموجودات والمطلوبات مسؤولة بشكل رئيسي عن تحديد الخطط 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 وملف المخاطر الخاصة بالمجموعة في سياق التطورات الاقتصادية وتقلبات السوق لضمان أن أنشطة المجموعة متوافقة مع التوجيهات المتعلقة بالمخاطر والمزايا المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

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

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

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

تركزات المخاطر الزائدة

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

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

مخاطر الائتمان

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

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

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

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

قياس المخاطر الائتمانية

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

- يتم تصنيف الأدوات المالية غير منخفضة القيمة الائتمانية عند تاريخ القيد الأولي في المرحلة الأولى ويتم مراقبة مخاطر ائتمانها بشكل مستمر من قبل المجموعة.
- إذا تم تحديد زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ القيد الأولي، يتم نقل الأداة المالية إلى «المرحلة ٢»، ولكن لا يتم اعتبارها منخفضة القيمة الائتمانية. إذا كانت الأداة المالية منخفضة قيمة الائتمان، يتم نقل الأداة المالية إلى المرحلة الثالثة.
- يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية في المرحلة ١ بمبلغ يساوي حصة من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الافتراضي التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة.
- فيما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية في المرحلة ٢ 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
- إحتمالية 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.

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 اويجب أن يستوفي معايير الانتقال إلى الخلف للانتقال من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١ كما هو موثق أعلاه.

المعلومات المستقبلية المدرجة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة

ينطوي تقييم الزيادة 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 الخبير في هذه العملية. يتم توفير توقعات هذه المتغيرات الاقتصادية («السيناريو الاقتصادي الأساسي») من قبل فريق المخاطر التابع للمجموعة على أساس ربع سنوي.

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

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

المعلومات الكمية

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	غير منخفضة القيمة ولا متأخرة بتاريخ التقرير				متأخرة لكن غير منخفضة القيمة بتاريخ التقرير				منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير		
	المبلغ المدرج	مخاطر منخفضة/ معتدلة	قائمة المراقبة	شروط إعادة التفاوض	أقل من ٣٠ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوم	٦١-٩٠ يوم	أكثر من ٩٠ يوم	المبلغ المدرج	مخصص الانخفاض في القيمة	المبلغ الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
أرصدة لدى البنوك	٢٥٥,٩٢٨	٢٥٥,٩٢٨	–	–	–	–	–	–	–	–	–
موجودات تمويلية واستثمارية اسلامية	٢,٧٠٣,٨٥٠	١,٤٧٧,٩٢٧	١٢,٨٥٣	١٧٨,٢٢٦	٣٨٢,١٧٧	١١٨,٤٩٥	٦٢,٩٠٥	١٤٥,٢٧٢	٣٢٥,٩٤٥	(٢٧٤,٦٤٦)*	٦٠٠,٥٩١
دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية	١٧٦,٠٣٧	–	١٤٦,٠٠٠	–	–	–	–	–	٣٠,٠٣٧	(٨,٥٨٢)	٣٨,٦١٩
موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدما)	٦٣,٥٥٥	٣٧,٢٣٣	٢٠,٣٢٢	–	–	–	–	–	٦,٠٠٠	(٣٢,٩٥٥)	٣٨,٩٥٥
	٣,١٩٩,٣٧٠	١,٧٧١,٠٨٨	١٧٩,١٧٥	١٧٨,٢٢٦	٣٨٢,١٧٧	١١٨,٤٩٥	٦٢,٩٠٥	١٤٥,٢٧٢	٣٦١,٩٨٢	(٣١٦,١٨٣)	٦٧٨,١٦٥

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

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

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

مخاطر السوق

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

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

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

	٢٠١٩			٢٠١٨		
العملة	٪ التغير في سعر العملة بالدرهم	التأثير على الأرباح ألف درهم	التأثير على حقوق الملكية ألف درهم	٪ التغير في سعر العملة بالدرهم	التأثير على الأرباح ألف درهم	التأثير على حقوق الملكية ألف درهم
الجنيه المصري	**٪٥ ∓**	**٩٩ ∓**	**١١,٢٠٣ ∓**	٪٥ ∓	١٨ ∓	٩,٦٤٩ ∓

مخاطر أسعار الربح

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

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

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر أسعار الربح (تتمة)

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

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

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
تأثير أ ∓ ٥٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور	**١٢,٢٧١ ∓**	١٤,١٠٦ ∓
تأثير أ ∓ ١٠٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور	**٢٤,٥٤٣ ∓**	٢٨,٢١٣ ∓

مخاطر أسعار الأسهم

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

مخاطر التسديد المبكر

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

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

مخاطر السيولة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر(تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	معدل الربح المتوقع	حتى سنة واحدة			
		أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة	
	٪	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٢٪ – ٤٪	٩٣,١٩٦	٩٢,١٣٣	١٥٨,٣٤٩	
تمويلات إسلامية لأجل	١٪ – ٢١٪	٦,٦٥٢	٦,٢٤٤	١٢,٢١٤	
		٩٩,٨٤٨	٩٨,٣٧٧	١٧٠,٥٦٣	
بنود خارج الميزانية العمومية					
التزامات		٥٢,٤٨٤	٣١,٣١٣	١٤٤,٣٣٠	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	معدل الربح المتوقع	حتى سنة واحدة			
		أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة	
	٪	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٢٪ – ٤٪	٢١٠,٥٦٧	٢٣٣,٢٦٨	٤٦٢,١٤٨	
تمويلات إسلامية لأجل	١٪ – ٢١٪	٤,١٠٤	٧,٣٥٤	٨,٧٨٢	
بنود خارج الميزانية العمومية		٢١٤,٦٧١	٢٤٠,٦٢٢	٤٧٠,٩٣٠	
التزامات		٢٨١,٢٧٦	٣٨٠	٢,٢٦٢	

				المجموع
	بنود من دون فترة استحقاق	أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	حتى سنة واحدة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	–	٢,١٥٠,٠٧٩	٢,٧١٩,٦٩٥	٣٤٣,٦٧٨
تمويلات إسلامية لأجل	–	٥٥,٩٠٧	٥٦,٥٠٨	٢٥,١١٠
	–	٢,٢٠٥,٩٨٦	٢,٧٧٦,٢٠٣	٣٦٨,٧٨٨
بنود خارج الميزانية العمومية				
التزامات	–	–	٨٨٤	٢٢٨,١٢٧

	الإجمالي				
	ألف درهم				
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٥,٢١٣,٤٥٢				
تمويلات إسلامية لأجل	١٣٧,٥٢٥				
	٥,٣٥٠,٩٧٧				
بنود خارج الميزانية العمومية					
التزامات	٢٢٩,٠١١				

				المجموع
	بنود من دون فترة استحقاق	أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	حتى سنة واحدة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	–	١,٦٦٦,٢٦٣	٢,٥٥١,٩٠٨	٩٠٥,٩٨٣
تمويلات إسلامية لأجل	–	٢٥,٦٢١	٨٢,١٤٦	٢٠,٢٤٠
بنود خارج الميزانية العمومية	–	١,٦٩١,٨٨٤	٢,٦٣٤,٠٥٤	٩٢٦,٢٢٣
التزامات	–	–	٩٥,٠١٧	٢٨٣,٩١٨

	الإجمالي				
	ألف درهم				
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٥,١٢٤,١٥٤				
تمويلات إسلامية لأجل	١٢٨,٠٠٧				
بنود خارج الميزانية العمومية	٥,٢٥٢,١٦١				
التزامات	٣٧٨,٩٣٥				

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر(تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	حتى سنة واحدة			المجموع
	أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	حتى سنة واحدة ألف درهم
الموجودات				
نقد وودائع لدى البنوك	٥٨,١١١	٢٣,٢٤٥	–	٨١,٣٥٦
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٢٨٠,٣٢٢	٤٧,١١٩	١٠٢,٠٢٥	٤٢٩,٤٦٦
الأوراق المالية الاستثمارية	–	–	–	–
عقارات استثمارية	٨٢,١٠٨	٨٢,١٠٨	١٦٤,٢١٧	٣٢٨,٤٣٣
استثمارات في شركة شقيقة	–	–	–	–
موجودات أخرى	٣٥,٠٦٢	٢٤,٠٣٨	٢,٨٦٢	٦١,٩٦٢
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	–	–	–	–
إجمالي الموجودات	٤٥٥,٦٠٣	١٧٦,٥١٠	٢٦٩,١٠٤	٩٠١,٢١٧
المطلوبات				
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٧٠,٤٣٧	٧٠,٤٣٧	٢٣,٤٧٩	١٦٤,٣٠٣
تمويل إسلامي لأجل	٤,٦٥٧	٤,٣٣٢	٨,٥٤٠	١٧,٥٢٩
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	–	–	–	–
مطلوبات أخرى	١٢١,٠٥٩	٢٣,١٧٤	٢٢,٧٤١	١٦٦,٩٧٤
إجمالي المطلوبات	١٩٦,١٥٣	٩٧,٩٤٣	٥٤,٧٦٠	٣٤٨,٨٥٦
التزامات	٥٢,٤٨٤	٣١,٣١٣	١٤٤,٣٣٠	٢٢٨,١٢٧
صافي نقص السيولة	٢٠٦,٩٦٦	٤٧,٢٥٤	٧٠,٠١٤	٣٢٤,٢٣٤
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٢٠٦,٩٦٦	٢٥٤,٢٢٠	٣٢٤,٢٣٤	

				المجموع
	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
	٦٦,٧٠٩	–	٣٥,٠٠٠	١٨٣,١١٥
	٥٥٤,٦٦٢	١,٤٥٠,٧٣٠	–	٢,٤٣٤,٨٠٨
	٧,٧٦٩	–	–	٧,٧٦٩
	١,٧٠٨,٧١١	٢٨٢,٦٥٠	–	٢,٣١٩,٧٩٤
	٢٨٨,٩٤٦	–	–	٢٨٨,٩٤٦
	–	–	–	٦١,٩٦٢
	–	–	١٠,٨٤٨	١٠,٨٤٨
	٢,٦٢٦,٨٤٧	١,٧٣٣,٣٨٠	٤٥,٨٤٨	٥,٣٠٧,٢٩٢
	٢,٩٤٢,٥٠٥	٩٤٩,٢٥٧	–	٤,٠٥٦,١١٥
	٤١,٦٢٥	٥٥,٩٠٨	–	١١٥,٠٦٢
	–	–	٤,١٠٨	٤,١٠٨
	٢,٠٠٢	١٥٤,٣١٤	–	٣٢٣,٢٩٠
	٢,٩٨٦,١٣٢	١,١٥٩,٤٧٩	٤,١٠٨	٤,٤٩٨,٠٧٥
	٨٨٤	–	–	٢٢٩,٠١١
	(٣٦٠,١٦٩)	٥٧٣,٩٠١	٤١,٧٤٠	٥٧٩,٧٠٦
	(٣٥,٩٣٥)	٥٣٧,٩٦٦	٥٧٩,٧٠٦	٥٧٩,٧٠٦

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر(تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

جدول مخاطر السيولة أعلاه
تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	حتى سنة واحدة			المجموع
	أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	حتى سنة واحدة ألف درهم
الموجودات				
نقد وودائع لدى البنوك	٨٧,٠٨٦	–	–	٨٧,٠٨٦
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٣٣٨,٣٤٣	٨٧,٩٩٢	٢٠٥,٩١٧	٦٣٢,٢٥٢
الأوراق المالية الاستثمارية	–	–	–	–
دفعات مقدماً عن عقارات استثمارية	–	–	–	–
عقارات استثمارية	–	–	٢٥٠,٧٨٠	٢٥٠,٧٨٠
عقارات قيد التطوير	–	–	–	–
استثمارات في شركة شقيقة	–	٨٦,٧٠٢	–	٨٦,٧٠٢
موجودات أخرى	٣٩,٨٢١	١٧,٤٦٢	١,٦٨٨	٥٨,٩٧١
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	–	–	–	–
إجمالي الموجودات	٤٦٥,٢٥٠	١٩٢,١٥٦	٤٥٨,٣٨٥	١,١١٥,٧٩١
المطلوبات				
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	–	١٥٧,٢٩٧	٣٦١,٥٥٢	٥١٨,٨٤٩
تمويل إسلامي لأجل	٢,٣٤٧	٥,٦٥٤	٥,٦٥٤	١٣,٦٥٥
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	–	–	–	–
مطلوبات أخرى	١٠١,٤٦٧	٢,٢٧٨	٣,٠٤٤	١٠٦,٧٨٩
إجمالي المطلوبات	١٠٣,٨١٤	١٦٥,٢٢٩	٣٧٠,٢٥٠	٦٣٩,٢٩٣
التزامات	٢٨١,٢٧٦	٣٨٠	٢,٦٦٢	٢٨٣,٩١٨
صافي نقص السيولة	٨٠,١٦٠	٢٦,٥٤٧	٨٥,٨٧٣	١٩٢,٥٨٠
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٨٠,١٦٠	١٠٦,٧٠٧	١٩٢,٥٨٠	

				المجموع
	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	حتى سنة واحدة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات					
نقد وودائع لدى البنوك	٣٥,٠٠٠	–	١٣٣,٩٠١	٨٧,٠٨٦	٢٥٥,٩٨٧
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	–	١,٥٤٩,٨٣٢	٥٢١,٧٦٦	٦٣٢,٢٥٢	٢,٧٠٣,٨٥٠
الأوراق المالية الاستثمارية	٧,٧١٤	–	–	–	٧,٧١٤
دفعات مقدماً عن عقارات استثمارية	–	١٤٦,٠٠٠	٣٠,٠٣٧	–	١٧٦,٠٣٧
عقارات استثمارية	–	٦٩٢,٩٥٢	١,٠٤٥,٣٣٩	٢٥٠,٧٨٠	١,٩٨٩,٠٧١
عقارات قيد التطوير	–	–	٢٣٠,٨٤٥	–	٢٣٠,٨٤٥
استثمارات في شركة شقيقة	–	٢٠٢,٣٠٣	–	٨٦,٧٠٢	٢٨٩,٠٠٥
موجودات أخرى	–	–	٨,٣٤٦	٥٨,٩٧١	٦٧,٣١٧
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	١٧,٢١٤	–	–	–	١٧,٢١٤
إجمالي الموجودات	٥٩,٩٢٨	٢,٥٩١,٠٨٧	١,٩٧٠,٢٣٤	١,١١٥,٧٩١	٥,٧٣٧,٠٤٠
المطلوبات					
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	–	١,٨١٤,٣٢٥	١,٨٨٤,٨٥١	٥١٨,٨٤٩	٤,٢١٨,٠٢٥
تمويل إسلامي لأجل	–	٦٤,١٨٠	٣٣,٨٥٠	١٣,٦٥٥	١١١,٦٨٥
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٤,٣٩٨	–	–	–	٤,٣٩٨
مطلوبات أخرى	–	١٥٤,٣١٤	٣٠,٩٤٦	١٠٦,٧٨٩	٢٩٢,٠٤٩
إجمالي المطلوبات	٤,٣٩٨	٢,٠٣٢,٨١٩	١,٩٤٩,٦٤٧	٦٣٩,٢٩٣	٤,٦٢٦,١٥٧
التزامات	–	–	٩٥,٠١٧	٢٨٣,٩١٨	٣٧٨,٩٣٥
صافي نقص السيولة	٥٥,٥٣٠	٥٥٨,٢٦٨	(٧٤,٤٣٠)	١٩٢,٥٨٠	٧٣١,٩٤٨
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٧٣١,٩٤٨	٦٧٦,٤١٨	١١٨,١٥٠	١٩٢,٥٨٠	٧٣١,٩٤٨

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

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

المخاطر التشغيلية

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

إدارة رأس المال

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

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

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

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

٣٢- إعادة بيان أرقام «المقارنة» للسنة السابقة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	كما تم بيانه سابقاً ألف درهم	إعادة البيان ألف درهم	**معاد بيانه** **ألف درهم**
بيان المركز المالي			
مطلوبات أخرى	٢٨٤,٥١٦	١٥٤,٣١٤	**٤٣٨,٨٣٠**
أرباح محتجزة	(١,٢٩٩,٧١٩)	(١٥٤,٣١٤)	**(١,٤٥٤,٠٣٣)**

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

٣٣- إعادة التصنيف

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

٣٤- المساهمات الاجتماعية

تواصل الشركة استراتيجية المسؤولية الاجتماعية للشركات ومسجلة رسمياً مع غرفة تجارة وصناعة دبي لبرنامج علامة غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية للمؤسسات. وقد قدمت الشركة المساهمات الاجتماعية بشكل رئيسي إلى مركز النور للأطفال ذوي الاحتياجات الخاصة ومركز راشد للمعاقين نحو الأنشطة الإنسانية خلال السنة.

