أملاك للتمويل (ش.م.ع) والشركات التابعة لها
تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

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

جدول المحتويات	صفحات
تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١
بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)	٢
بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)	٣
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	٤
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)	٥
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)	٦ - ٧
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	٨ - ٢٣

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)
بناية ٣، الطابق ٦
إعمار سكوير
داون تاون دبي
ص.ب: ٤٢٥٤
دبي
الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٨٨٨٨ ٣٧٦ ٤ (٠) ٩٧١+
فاكس: ٨٨٩٩ ٣٧٦ ٤ (٠) ٩٧١+
www.deloitte.com

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة أملاك للتمويل ش.م.ع.
دبي
الإمارات العربية المتحدة

المقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة أملاك **للتمويل ش.م.ع.، دبي، الإمارات العربية المتحدة** ("الشركة") **والشركات التابعة لها** (يشار إليها معًا بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، والبيانات المرحلية الموجزة الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية ذات الصلة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصًا للإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية بصورة عادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ إعداد التقارير المالية المرحلية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية الموحدة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". وتشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناءً عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطلعنا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناءً على ذلك، فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



موسى الرمحي
رقم القيد: ٨٧٢
١٤ نوفمبر ٢٠٢٢
دبي
الإمارات العربية المتحدة

السادة أكبر أحمد (١١٤١)، سينتيا كوربي (٩٩٥)، جورج نجم (٨٠٩)، محمد جلاد (١١٦٤)، محمد خميس التح (٧١٧)، موسى الرمحي (٨٧٢)، معتصم موسى الدجاني (٧٢٦)، عباده محمد وليد القوتلي (١٠٥٦)، راما بادمانابها أشاريا (٧٠١)، سمير مدبك (٣٨٦) مدققو حسابات قانونيون مقيدون بجداول مدققي الحسابات بوزارة الاقتصاد، دولة الإمارات العربية المتحدة.

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

		الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
		٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
	إيضاحات	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
ايرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية		٢٩,٦٩٤	٣٧,٥٨٤	٩٦,٩١٧	١١٩,٦٤٠
ايرادات الرسوم		١,١٠٩	٣,٠١٦	٣,٣٢٠	٦,٢٧٥
ايرادات من الودائع		٤٩٠	٢٨٧	١,٠٦٦	٩٣٢
عوائد الإيجار	٨	٦,٣٦٣	٥,٧٤٨	١٢,٤٨٥	١٨,٥٦٦
خسارة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	٨	(٦,٧١٠)	(١٤,٥٤١)	(٩,١٥٠)	(١٦,٥٦٣)
ربح / (خسارة) من بيع عقارات استثمارية		-	١,٢٢١	٤٩٤	(١٢٩)
الربح من تسوية الديون	١٠	١٦٢,١٩٢	٢٢٨,٦٩٥	٣٨٧,٥٩٩	٤٦٤,٨٥٢
إيرادات تسوية مقابل مقدمات مقابل الاستثمارات العقارية	٧	-	٦١٣,٠٥٩	-	٦١٣,٠٥٩
ايرادات أخرى		٨.٩	٣٧١	١١,٣٠١	١٠,٨٠٢
		١٩٣,٩٤٧	٨٧٥,٤٤٠	٥٠٤,٠٣٢	١,٢١٧,٤٣٤
(انخفاض قيمة) / عكس مخصص انخفاض قيمة					
- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية		٧,٧٠٨	(٦,٨٠٥)	٣٢,٧٤٩	(٣,١١٦)
- موجودات أخرى		٥٩٣	(٤٨٤)	١,٤٥٧	(١,٤٧٦)
- عقارات استثمارية		(٤٤)	(٧٢٧)	٢٢,٩٧٣	١٦,٦٢١
- مقدمات مقابل استثمارات		-	١٤٢,٧٨١	٥٠,٠٠٠	١٤٢,٧٨١
إطفاء أرباح القيمة العادلة المبدئية من الودائع الاستثمارية	١٠	(٤٠,٨٠٢)	(٤٠,١٣٧)	(١١٣,٥٧٦)	(١٢٥,٤٤٨)
مصاريف تشغيلية		(٢٤,٤٢٥)	(٦٦,٥١٨)	(٦٥,١٠٠)	(١٠٩,٩٩٠)
حصة من نتائج شركة زميلة	٩	٤,٤٨٣	٤,٩٦٦	١٣,٨٥٣	١٤,٠٩٢
الربح قبل التوزيعات على المولين / المستثمرين		١٤١,٤٦٠	٩٠٨,٥١٦	٤٤٦,٣٨٨	١,١٥٠,٨٩٨
توزيعات على المولين / المستثمرين		(١٧,٨٩٧)	(٢١,٣٧٦)	(٥٦,٤٨٥)	(٦٧,١٧١)
الربح للفترة		١٢٣,٥٦٣	٨٨٧,١٤٠	٣٨٩,٩٠٣	١,٠٨٣,٧٢٧
الربح للسهم العائد إلى أصحاب حقوق ملكية الشركة الأم:					
الربح الأساسي للسهم (درهم)	٣	٠,٠٨٢	٠,٥٩١	٠,٢٥٩	٠,٧٢٢
الربح المخفف للسهم (درهم)	٣	٠,٠٤٩	٠,٣٢٠	٠,١٥٦	٠,٣٨١

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٥ المرفقة جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٢	٢٠٢١	**٢٠٢٢**	٢٠٢١
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
الربح للفترة	**١٢٣,٥٦٣**	٨٨٧,١٤٠	**٣٨٩,٩٠٣**	١,٠٨٣,٧٢٧
الدخل الشامل الأخرى				
بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقًا إلى الربح أو الخسارة				
الحصة من الدخل الشامل الأخر في شركات زميلة	**(٨,٩٢٣)**	(٥٦٢)	**(٤٥,٥٣٦)**	(٢,٣٧٢)
فروق أسعار الصرف من تحويل عملات العمليات الأجنبية	**(٥)**	-	**٣,٣٥١**	-
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	**(٨,٩٢٨)**	(٥٦٢)	**(٤٢,١٨٥)**	(٢,٣٧٢)
مجموع الدخل الشامل للفترة	**١١٤,٦٣٥**	٨٨٦,٥٧٨	**٣٤٧,٧١٨**	١,٠٨١,٣٥٥

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٥ المرفقة جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

	ايضاحات	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدقق)
الموجودات			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤	١٧٠,٦٣٥	١٨٩,٠٥٦
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٥	١,٥٩٥,٣٣٩	٢,٠٥٢,٢٥٢
أوراق مالية استثمارية	٦	٧,٥٩٦	٧,٨٢٤
عقارات استثمارية	٨	١,٤٨٩,٤٣٨	١,٥٥٨,٨٣٠
استثمار في شركة زميلة	٩	٢١٧,٦٠٢	٢١٢,٧٩٩
موجودات أخرى		٣٧,٠١٧	٤٧,٣٦٣
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية		١١,٠٤١	١٢,٤٣٥
إجمالي الموجودات		٣,٥٢٨,٦٦٨	٤,٠٨٠,٥٥٩
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	١٠	١,٧٢٤,٥٤٢	٢,٤٩٦,٠٣٤
تمويل إسلامي لأجل		٢٢٣,٩١٧	٢٧٣,٠٨٩
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٤,١٨١	٣,٣٠٩
مطلوبات أخرى		١٥٣,٠٠٥	١٢٥,٤٣٢
إجمالي المطلوبات		٢,١٠٥,٦٤٥	٢,٨٩٧,٨٦٤
حقوق الملكية			
رأس المال		١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني		٢٢٨,٦١٤	٢٢٨,٦١٤
الاحتياطي العام		٢٢٨,٦١٤	٢٢٨,٦١٤
الاحتياطي الخاص		٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥
أداة المضاربة	١١	١١١,٩٩٣	١٥٥,٥٦٧
احتياطي أداة المضاربة	١١	٤٢١,٠٥٠	٥٨٤,٨٦٧
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		٤,٢١٣	٨٦٢
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		(٣٤٧,١٢٣)	(٣٠١,٥٨٧)
خسائر متراكمة		(٨٢٣,٦٠٣)	(١,٣١٣,٥٠٧)
إجمالي حقوق الملكية		١,٤٢٣,٠٢٣	١,١٨٢,٦٩٥
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٣,٥٢٨,٦٦٨	٤,٠٨٠,٥٥٩

إن البيانات المالية المرحلية الموحدة الموجزة، على حد علمنا، ووفقًا للمبادئ المعمول بها بشـــأن إعداد التقارير المالية المرحلية، تظهر بشـــكل عادل من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة كما في وللفترات المعروضة فيه.

تم الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٢ ووقعها نيابة عن المجلس:

عضو مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٥ المرفقة جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التدفقات النقدية المرحلية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف درهم	*ألف درهم*
الأنشطة التشغيلية		
الربح للفترة	٣٨٩,٩٠٣	١,٠٨٣,٧٢٧
تعديلات لـ:		
الاستهلاك	٢,٢١٣	٢,٩١٠
الحصة من نتائج شركة زميلة	(١٣,٨٥٣)	(١٤,٠٩٢)
(عكس الانخفاض في قيمة) / الانخفاض في قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية	(٣٢,٧٤٩)	٣,١١٦
(عكس الانخفاض في قيمة) / الانخفاض في قيمة الموجودات الأخرى	(١,٤٥٧)	١,٤٧٦
عكس مخصص تسوية مقدمات مقابل استثمارات عقارية - بالصافي	(٥٠,٠٠٠)	(١٤٢,٧٨١)
خسارة القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية	٩,١٥٠	١٦,٥٦٣
تحرير انخفاض القيمة على الاستثمارات العقارية	(٢٢,٩٧٣)	(١٦,٦٢١)
إطفاء ربح القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية	١١٣,٥٧٦	١٢٥,٤٤٨
الربح من تسوية الديون	(٣٨٧,٥٩٩)	(٤٦٤,٨٥٢)
الربح من تسوية مقدمات مقابل استثمارات عقارية	-	(٦١٣,٠٥٩)
توزيعات على الممولين / المستثمرين	٥٦,٤٨٥	٦٧,١٧١
إيرادات الودائع	(١,٠٦٦)	(٩٣٢)
(الربح) / الخسارة المحققة من بيع الاستثمارات العقارية	(٤٩٤)	١٢٩
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١,٢٢٤	٥٣٩
الربح التشغيلي قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	٦٢,٣٦٠	٤٨,٧٤٢
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٣٠٥,٣٦١	٣٢١,٨٤٠
موجودات أخرى	١١,٨٠٣	(٨,٠٤٨)
مطلوبات أخرى	٢٨,٠٠٨	١٩,٠٣٧
النقد الناتج من العمليات	٤٠٧,٥٣٢	٣٨١,٥٧١
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(٣٥٢)	(٧٠٣)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٤٠٧,١٨٠	٣٨٠,٨٦٨
الأنشطة الاستثمارية		
توزيعات أرباح من شركة زميلة	١٣,١٣١	١٢,٣٦٧
النقد المحصل مقابل تسوية مقدمات استثمارات عقارية	-	٥٠,٠٠٠
عائدات بيع استثمارات عقارية	١١,٩٦٧	١٣١,٢٨٢
الزيادة في استثمارات عقارية	-	(١٨,٥٠٣)
الحركة في النقد المقيد	١,٢٠١	(٢,٥٥٦)
عائدات من ودائع وكالة	١,٨٠٠,٠٠٠	١,١١٠,٠٠٠
إيداع ودائع وكالة	(١,٦٨٢,٥٠٠)	(١,١٥٣,٠٠٠)
شراء أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	(٨٦٩)	(٧١٩)
الدخل من الودائع	١,٠٦٦	٩٣٢
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	١٤٣,٩٩٦	١٢٩,٨٠٣
الأنشطة التمويلية		
استلام تمويل إسلامي لأجل	٤٣,٩١٣	٥٦,١٦٢
سداد تمويل إسلامي لأجل	(٥٦,٣١٦)	-
ودائع استثمارات وتمويلات إسلامية أخرى	(٤٢٤,٨٠٦)	(٤٥٤,٧٨٦)
استرداد أداة مضاربة	(٨٤,٩٧٠)	(٥٦,٣٦٣)
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	(٦٨٢)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٥٢٢,٨٦١)	(٤٥٤,٩٨٧)
الزيادة في النقد وما يعادله	٢٨,٣١٥	٥٥,٦٨٤
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(٤٥,٥٣٦)	٤,٢١٠
النقد وما يعادله في بداية الفترة	٧٩,٠٢٠	٨٣,٦٤٤
النقد وما يعادله في نهاية الفترة	٦١,٧٩٩	١٤٣,٥٣٨

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٥ المرفقة جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة الموحدة

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

	رأس المال	*الاحتياطي القانوني*	*الاحتياطي العام*	*الاحتياطي الخاص*	*أداة مضاربة*	*احتياطي أداة المضاربة*	*التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة*	*احتياطي تحويل العملات الأجنبية*	*الخسائر المتراكمة*	*الإجمالي*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
في ١ يناير ٢٠٢٢	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٨,٦١٤	٢٢٨,٦١٤	٩٩,٢٦٥	١٥٥,٥٦٧	٥٨٤,٨٦٧	٨٦٢	(٣٠١,٥٨٧)	(١,٣١٣,٥٠٧)	١,١٨٢,٦٩٥
الربح للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٨٩,٩٠٣	٣٨٩,٩٠٣
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	-	٣,٣٥١	(٤٥,٥٣٦)	-	(٤٢,١٨٥)
مجموع الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	٣,٣٥١	(٤٥,٥٣٦)	٣٨٩,٩٠٣	٣٤٧,٧١٨
تعديل (إيضاح ١٠)	-	-	-	-	(٤٣,٥٧٤)	(١٦٣,٨١٧)	-	-	-	(٢٠٧,٣٩١)
الربح من إعادة شراء ديون من خلال أسهم ملكية (إيضاح ١٠)	-	-	--	-	-	-	-	-	١٠٠,٦٨٣	١٠٠,٦٨٣
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٦٨٢)	(٦٨٢)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٨,٦١٤	٢٢٨,٦١٤	٩٩,٢٦٥	١١١,٩٩٣	٤٢١,٠٥٠	٤,٢١٣	(٣٤٧,١٢٣)	(٨٢٣,٦٠٣)	١,٤٢٣,٠٢٣

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٥ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة الموحدة

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

	رأس المال	*الاحتياطي القانوني*	*الاحتياطي العام*	*الاحتياطي الخاص*	*أداة مضاربة*	*احتياطي أداة المضاربة*	*التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة*	*احتياطي تحويل العملات الأجنبية*	*الخسائر المتراكمة*	*الإجمالي*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
في ١ يناير ٢٠٢١	١,٥٠٠,٠٠٠	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢٠٤,٨٩٦	٧٧٠,٣٢٤	١,٤٥٩	(٢٩٩,١٠٨)	(٢,٢٧٧,٦٠٥)	٢٤٤,٥٣١
الربح للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٨٣,٧٢٧	١,٠٨٣,٧٢٧
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٣٧٢)	-	(٢,٣٧٢)
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٣٧٢)	١,٠٨٣,٧٢٧	١,٠٨١,٣٥٥
تسوية دين										
تعديل (إيضاح ١٠)	-	-	-	-	(٤٩,٣٢٩)	(١٨٥,٤٥٧)	-	-	-	(٢٣٤,٧٨٦)
الربح من تسوية ديون من خلال أسهم ملكية (إيضاح ١٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	١١٦,٣٩٠	١١٦,٣٩٠
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	١,٥٠٠,٠٠٠	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	١٥٥,٥٦٧	٥٨٤,٨٦٧	١,٤٥٩	(٣٠١,٤٨٠)	(١,٠٧٧,٤٨٨)	١,٢٠٧,٤٩٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٥ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

١- الأنشطة

تأسست أملاك للتمويل (ش.م.ع) ("الشركة") في دبي، الإمارات العربية المتحدة، في ١١ نوفمبر ٢٠٠٠ كشركة مساهمة خاصة وفقًا للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ وتعديلاته. وفي اجتماع المساهمين التأسيسي المنعقد في ٩ مارس ٢٠٠٤، صدر قرار بتحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة بموجب القانون الاتحادي رقم ٢ لعام ٢٠١٥، والمستبدل بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لعام ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية ("القانون الجديد للشركات") والصادر في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ ودخل حيز التنفيذ في ٢ يناير ٢٠٢٢.

إن الشركة مرخصة من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي كشركة تمويل وتقوم بصورة رئيسية بالأنشطة التمويلية والاستثمارية 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.

تتألف المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من المعلومات المالية لشركة أملاك للتمويل (ش.م.ع.) وشركاتها التابعة ("المجموعة"). 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	
			٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
أملاك للتمويل شركة مصر ش.م.م	شركة تابعة	مصر	١٠٠٪	١٠٠٪
أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م	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

٢-١ تقييم افتراضات مبدأ الاستمرارية

بسبب تقلص محفظة موجودات التمويل، اعترفت المجموعة بانخفاض في إيرادات التمويل وإيرادات الاستثمار من ودائع الوكالة بسبب انخفاض معدلات الربح واستخدام النقد لتسوية الديون. تمتلك المجموعة مخزونًا كبيرًا من العقارات الاستثمارية واستثمارات أخرى خارج دولة الإمارات المطلوب استبعادها بحلول يونيو ٢٠٢٣ لتبقى متوافقة مع لائحة شركات التمويل. وتشكل التأخيرات المستمرة في تمويل محفظة الموجودات مخاطر مستقبلية لإنتاج تدفقات نقدية تكفي للوفاء بالتزام السداد للممولين.

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

- حققت مزادات تسوية الديون المنعقدة على مدار الفترة صافي ربح قدره ٣٨٨ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ : ٤٦٥ مليون درهم) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية.
- الاستبعاد المخطط للموجودات ضمن المحفظة العقارية.

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

وأشار المصرف المركزي في تقريره بشأن الفحص إلى أن زيادة الموجودات التمويلية أمر بالغ الأهمية، والتي بدونها قد لا تتمكن أملاك من إنتاج تدفقات نقدية كافية في المستقبل للوفاء بالتزامات الممولين. وعلاوة على ذلك، فإن الشركة عاجزة على المنافسة مع البنوك الأخرى من حيث تسعير محفظة التمويل ولديها مخزون كبير من الموجودات العقارية التي قد تشكل خطرًا على الشركة لتصبح غير متوافقة مع لوائح شركات التمويل بحلول يونيو ٢٠٢٣.

وبينما يعتمد الامتثال للوائح شركات التمويل على الإجراءات التي تتخذها الإدارة لاستبعاد الموجودات العقارية، فإن الإدارة على ثقة من أن المجموعة ستكون قادرة على الحد من حالة الشكوك وعدم اليقين، وبالتالي فقد أعدت هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة) (تتمة)

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ أسس الإعداد

نظرًا لاستكمال عملية إعادة الهيكلة الرسمية، فقد تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

يتم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لأملاك للتمويل ش.م.ع والشركات التابعة لها ("المجموعة") وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية. إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مطابقة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

لا تشتمل البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على جميع المعلومات أو الإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة السنوية، ويجب أن تقرأ مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. بالإضافة لذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل قياس القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات العقارية والسدادات مقدمًا عن الاستثمارات العقارية.

تم عرض البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالدرهم (الدرهم) وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) ما لم يرد خلاف ذلك.

لم يتم تسجيل أي دخل ذات طبيعة موسمية في بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموجز الموحد لفترتي التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١.

٢-٣ التغييرات في السياسات والتقديرات والأحكام المحاسبية

٢-٣-١ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة المطبقة بدون تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموحدة الموجزة

تم تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد تؤثر على المحاسبة للمعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية لفترات سنوية تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ الممتلكات والآلات والمعدات المتعلقة بالحصيلة قبل الاستخدام المقصود تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع بنود منتجة أثناء نقل الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادرًا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكلفة إنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة.	١ يناير ٢٠٢٢
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠ تدخل تلك التحسينات تعديلات على المعايير التالية:	١ يناير ٢٠٢٢

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى - يسمح التعديل للشركة التابعة التي تطبق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ لقياس فروق التحويل التراكمية باستخدام المبالغ المبلغ عنها من الشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - يوضح التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عندما تطبيق اختبار "١٠٪" في الفقرة ب ٣-٣-٦ من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ في تقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي. لا تتضمن المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المنشأة أو المقرض نيابة عن الآخر.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار - يزيل التعديل على المثال التوضيحي ١٣ المصاحب للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ من المثال التوضيحي لسداد التحسينات على عقود الإيجار من قبل المؤجر من أجل تفادي أي خلط محتمل بشأن معالجة حوافز الإيجار التي قد تنشأ بسبب كيفية إيضاح حوافز الإيجار في هذا المثال.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة - يلغي التعديل المطلب الوارد في الفقرة ٢٢ من المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية الضريبية عند قياس القيمة العادلة للأصل الحيوي باستخدام تقنية القيمة الحالية.

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

٢-٣-١ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة المطبقة بدون تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تتمة)

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية لفترات سنوية تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣: *عمليات دمج الأعمال* المتعلقة بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي تعمل التعديلات على تحديث مرجع قديم للإطار المفاهيمي في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دون تغيير جوهري على مقتضيات المعيار.	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ *المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات المحتملة المتعلقة بالعقود المرهقة* - تكلفة الوفاء بالعقد تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة والمواد) أو تخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص رسوم الإهلاك لعقد ما) بند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).	١ يناير ٢٠٢٢

٢-٣-٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة قيد الإصدار وغير السارية بعد

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨

٤-٢ إدارة المخاطر

تتفق أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية للمجموعة مع تلك المفصح عنها في البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣- الربح الأساسي والمخفف للسهم

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٢ *(غير مدقق)*	٢٠٢١ *(غير مدقق)*	٢٠٢٢ *(غير مدقق)*	٢٠٢١ *(غير مدقق)*
الربح للفترة العائدة لمساهمي الشركة الأم (ألف درهم) (صافي من أتعاب أعضاء مجلس الإدارة)	١٢٢,٨٨١	٨٨٧,١٤٠	٣٨٩,٢٢١	١,٠٨٣,٧٢٧
المتوسط المرجح لعدد الأسهم لاحتساب الربح الأساسي للسهم (بالألف)*				
- تأثير التخفيف:	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
- أداة المضاربة	٩٩٦,٢٠٢	١,٢٦٧,٤٩٧	٩٩٦,٢٠٢	١,٣٤١,٥٠٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لتأثير التخفيف	٢,٤٩٦,٢٠٢	٢,٧٦٧,٤٩٧	٢,٤٩٦,٢٠٢	٢,٨٤١,٥٠٠
العائد لمساهمي الشركة الأم:				
الربح الأساسي للسهم (درهم)	٠,٠٨٢	٠,٥٩١	٠,٢٥٩	٠,٧٢٢
الربح المخفف للسهم (درهم)	٠,٠٤٩	٠,٣٢٠	٠,١٥٦	٠,٣٨١

٤- النقد والأرصدة لدى البنوك

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١*
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
نقد في الصندوق	٥٨	٥٨
أرصدة لدى البنوك	٦١,٧٤١	٧٨,٩٦٢
ودائع لدى البنوك	١٠٨,٨٣٦	١١٠,٠٣٦
نقد وأرصدة لدى البنوك	١٧٠,٦٣٥	١٨٩,٠٥٦
ناقصاً: النقد المقيد والودائع		
ودائع تنظيمية بدون فترة استحقاق (إيضاح ٤-١)	(٣٥,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)
نقد مقيد (إيضاح ٤-٢)	(٧٣,٨٣٦)	(٧٥,٠٣٦)
النقد وما يعادله	٦١,٧٩٩	٧٩,٠٢٠

٤-١ تمثل الودائع لدى بنك محلي وتحت رهن المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للوائح المصرف المركزي للترخيص.

٤-٢ أدرجت المجموعة في الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٤ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٥ مليون درهم) من النقد المقيد، حيث يمثل حصة المجموعة من النقد المحتفظ به والذي يخضع لسيطرة شركة زميلة (إيضاح ٨).

٥- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (بالصافي)

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١*
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
الموجودات التمويلية		
إجارة	١,٥٠٥,٦٨٦	١,٧٦٩,٧٣٠
إجارة آجلة	٩٧,٨٤١	١٣٥,٧٤١
شركة الملك	١٩,٠٧٤	١٢٨,٧٧٤
مرابحة عقارات	١٠٩	٢٧٨
أخرى	١١٠,١١٨	١١٠,٩٨٨
	١,٧٣٢,٨٢٨	٢,١٤٥,٥١١
مخصص الانخفاض في القيمة	(٤٩٩,٤٨٩)	(٥٧٢,٧٥٩)
مجموع الموجودات التمويلية	١,٢٣٣,٣٣٩	١,٥٧٢,٧٥٢
الموجودات الاستثمارية:		
وكالة	٣٦٢,٠٠٠	٤٧٩,٥٠٠
مجموع الموجودات الاستثمارية	٣٦٢,٠٠٠	٤٧٩,٥٠٠
	١,٥٩٥,٣٣٩	٢,٠٥٢,٢٥٢

٥- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (بالصافي) (تتمة)

كانت الحركة في مخصص انخفاض القيمة كما يلي:

الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية والالتزامات غير القابلة للإلغاء

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	ألف درهم	ألف درهم
	الخسائر الائتمانية المتوقعة	الخسائر الائتمانية المتوقعة
	(غير مدققة)	(مدققة)
الرصيد في ١ يناير	٥٧٢,٧٥٩	٦٢٧,٩٧٠
(صرف) / مدفوع لانخفاض القيمة المرصود خلال الفترة / السنة	(٣٢,٧٤٩)	٢٦,٤٦٣
مشطوبات / مستردات خلال الفترة / السنة	(٤٥,٤٧٤)	(٧٩,٢٧٧)
سعر تسويات صرف العملة وتسويات أخرى	٤,٩٥٣	(٢,٣٩٧)
الرصيد الختامي	٤٩٩,٤٨٩	٥٧٢,٧٥٩

٥-١ القيمة الدفترية للتعرضات على حسب المرحلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
إجمالي التعرض	٦١٧,٦٥٣	٤٩٩,١٨١	٦١٥,٩٩٤	١,٧٣٢,٨٢٨
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٤,٤٩٧)	(٧٣,٢٧٧)	(٤١١,٧١٥)	(٤٩٩,٤٨٩)
	٦٠٣,١٥٦	٤٢٥,٩٠٤	٢٠٤,٢٧٩	١,٢٣٣,٣٣٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٦- الأوراق المالية الاستثمارية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	ألف درهم	ألف درهم
	(غير مدققة)	(مدققة)
أسهم الملكية (بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر)	٧,٥٩٦	٧,٨٢٤

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ *(غير مدققة)*

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة

	إجمالي	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
أسهم الملكية (بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر)	٧,٥٩٦	-	-	٧,٥٩٦

٦- الأوراق المالية الاستثمارية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ *(مدققة)*

	الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة		
	إجمالي	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
أسهم الملكية (بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر)	٧,٨٢٤	-	-	٧,٨٢٤

لم تتم 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:

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
الرصيد في ١ يناير	٧,٨٢٤	٨,٤٢٠
استبعادات	-	(٥٩٧)
حركة صرف العملات الأجنبية	**(٢٢٨)**	١
	٧,٥٩٦	٧,٨٢٤

٧- المبالغ مقدمًا عن الاستثمارات العقارية

دفعت المجموعة دفعات مقدمة لشراء وحدات في مشروع عقاري قيد التطوير في دبي. تم تأخير المشروع لعدد من السنوات وتاريخ الانتهاء غير معلوم. بدأت المجموعة إجراءات التحكيم في عام ٢٠١٣ مع أحد المطورين لتسهيل استرداد السلف المدفوعة بقيمة ٧٨٠ مليون درهم بقيمة دفترية لا شيء. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم منح التحكيم لصالح المجموعة مع إلغاء اتفاقيات البيع والشراء الأصلية والملحق. وبعد صدور حكم التحكيم لصالح شركة أملاك، بدأ التفاوض بشأن التسوية مع المطور الذي تم الانتهاء منه في الربع الثالث من عام ٢٠٢١، مع تسوية للأراضي غير المطورة بقيمة ٧٠٦ مليون درهم تقريبًا وأربعة أقساط نقدية بقيمة ٥٠ مليون درهم لكل منها، على مدى عامين.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، نتيجة للتسوية المتفق عليها، فقد تم استلام قطع أرض بقيمة ٧٠٦ مليون درهم ومبلغ نقدي قدره ٥٠ مليون درهم. تم تسجيل الأقساط النقدية المتبقية البالغة ١٥٠ مليون درهم كذمم مدينة مع كامل المخصصات، تم استلام أقساط نقدية منها بقيمة ٥٠ مليون درهم خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. وبناءً عليه تم رصد مخصص بنفس المبلغ.

٨- العقارات الاستثمارية

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
في ١ يناير	**١,٥٥٨,٨٣٠**	١,٢٥١,٨٥٤
الإضافات خلال الفترة / السنة	**٦١,٨٦٤**	٣٢,٥٨٨
إضافات على تسوية السلفة على العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)	**-**	٧٠٥,٨٤٠
الاستبعادات خلال الفترة / السنة	**(٦,٩٥٥)**	(١٥٨,٦٦٠)
خسارة القيمة العادلة على العقارات الاستثمارية	**(٩,١٥٠)**	(١٢,٦٢٠)
العقارات الاستثمارية المستبدلة في تسوية الديون (إيضاح ١٠,٢)	**(٩٨,٨٠٧)**	(٢٩٠,٧٢٨)
تقلبات أسعار الصرف	**(٣٩,٣١٧)**	١٨١
عكس المخصص خلال الفترة / السنة	**٢٢,٩٧٣**	٣٠,٣٧٥
الختامي	**١,٤٨٩,٤٣٨**	١,٥٥٨,٨٣٠

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

٨- العقارات الاستثمارية (تتمة)

تستند القيمة العادلة للعقارات على تقييمات أجريت في نهاية الربع 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ على قطعة أرض ووحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ست وحدات) في مصر مملوكة من قبل الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ ١٦٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٢ مليون درهم). وتقع جميع العقارات الاستثمارية الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتضمن القيمة المدرجة بمبلغ ١٦٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٢ 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 ٣ 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. تمثل أهم المدخلات إلى نهج التقييم السعر المقدر للقدم المربع الواحد لكل موقع معين. لم يتم إجراء أية تحويلات من أو إلى المستوى ٣ 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 ١٢٠ درهم إلى ٣٢٨ درهم لكل قدم مربع بفترة استهلاك لمدة ٤ سنوات بنسبة ١٢٪ من سعر القيمة العادلة.

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

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، تم تحرير مخصص قدره ٢٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٠ مليون درهم) من مخصص ٣٠ مليون درهم (٢٠٢١: ٦٠ مليون درهم) تم حجزه مسبقًا على العقارات المحجوزة على النحو الموصى به من قبل البنك المركزي.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، فإن العقارات الاستثمارية التي لها قيمة عادلة بمبلغ ٥٥٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٧٤ مليون درهم) تم رهنها / التنازل عنها لصالح وكيل الضمان كجزء من إعادة الهيكلة.

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢١*
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(غير مدققة)*
الإيرادات الإيجارية المستمدة من العقارات الاستثمارية	١٢,٤٨٥	٣٥,٤٤٧
مصاريف تشغيل مباشرة (تشتمل الصيانة والإصلاحات) تنتج عوائد الإيجار	**(١٠,٥٩١)**	(١٣,٦٥٥)
الأرباح الناتجة عن تأجير العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة	١,٨٩٤	٢١,٧٩٢

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 قيمتها العادلة عند التحويل من محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٣٠ مليون درهم. إن المصاريف اللاحقة لتطوير الأرض لإعادة بيعها يتم إدراجها في تكلفة العقار. إن النقد الذي يحتفظ بها المشروع المشترك مقيد، نظرا لأنه ملتَزَم تعاقديا لتطوير الأراضي في إطار اتفاقية المشروع المشترك. إن حصة المجموعة في هذا الرصيد النقدي المقيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ قيمتها ٧٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٥ مليون درهم) (إيضاح ٤).

٨- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١*
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
عقارات استثمارية	٢٣٦,٢٤٤	٢٤٠,٩٨٠
النقد والأرصدة لدى البنوك (إيضاح ٤-٢)	٧٣,٨٣٦	٧٥,٠٣٦
موجودات أخرى – ذمم مدينة	٣,٥٦٥	٦,٨٧١
دخل مؤجل ومطلوبات أخرى	(٩,٧٦٨)	(١٥,٣٠٠)
صافي الموجودات	٣٠٣,٨٧٧	٣٠٧,٥٨٧

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢١*
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
الإيرادات	-	٣
مصاريف تشغيلية	(٦٢٠)	(٣٣)
الدخل من الودائع	٥١٨	٤٣٢
إيرادات أخرى	١,٤٠٩	٣٨٠
الربح للفترة	١,٣٠٧	٧٨٢

٩- استثمار في شركة زميلة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري المملكة العربية السعودية هي شركة مساهمة سعودية تأسست لتوفير التمويل العقاري وفق لوائح البنك المركزي السعودي.

			٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١*
	نسبة الملكية		***ألف درهم***	*ألف درهم*
	٢٠٢٢	***٢٠٢١***	***(غير مدققة)***	*(مدققة)*
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، المملكة العربية السعودية	٪١٨,٣٥	٪١٨,٣٥	٢١٧,٦٠٢	٢١٢,٧٩٩

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١*
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
الموجودات	٣,٣٢٨,٦٣١	٣,٤٦٠,٩٥٦
المطلوبات	(٢,١٤٧,٦٤٤)	(٢,٣٠٠,١٨٥)
حقوق الملكية	١,١٨٠,٩٨٧	١,١٦٠,٧٧١
القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة	٢١٧,٦٠٢	٢١٢,٧٩٩
الإيرادات	٢٠٤,٨٦٢	٢٨٢,٢٩٥
الأرباح للفترة / للسنة	٧٥,٤٩٨	١٠٤,٦٦١
حصة المجموعة في الربح للفترة / للسنة	١٣,٨٥٣	١٩,٠٤٣

١٠- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى

	تكرار الأقساط	*تاريخ القسط النهائي*	نسبة الأرباح	*٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)*	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)*
المرابحة	شهرياً	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦	٢٪	١,٨٨٣,٢٣١	٢,٧٧١,٧٦٣
عدم إطفاء تعديل القيمة العادلة (إيضاح ١٠-١)				(١٥٨,٦٨٩)	(٢٧٥,٧٢٩)
				١,٧٢٤,٥٤٢	٢,٤٩٦,٠٣٤

يتم تأمين الودائع الاستثمارية المعاد هيكلتها والتمويل الإسلامي الآخر مقابل التنازل عن ورهن العقارات الاستثمارية للمجموعة التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ٨) والتنازل عن التأمين، ورهن على حسابات البنك (إيضاح ٤) 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.

١٠-١ تعديل القيمة العادلة غير المطفأة

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)*
في ١ يناير	٢٧٥,٧٢٩	٤١٧,٠٤١
الإطفاء المحمّل على الديون قيد التسوية	(٣,٤٦٤)	-
إطفاء المبالغ المحملة للفترة / للسنة	(١١٣,٥٧٦)	(١٤١,٣١٢)
	١٥٨,٦٨٩	٢٧٥,٧٢٩

تم تغيير طبيعة ودائع الشركة جوهرياً نتيجة لإعادة الهيكلة في سنة ٢٠١٤، مما أدى إلى التزام ثابت يسداد إلى الممولين التجاريين ومقدمي دعم السيولة. ووفقا 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 اعتراف الالتزامات المعاد هيكلتها في البداية بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مما أدى إلى تحقيق القيمة العادلة لأرباح بمبلغ ٩١١ مليون درهم وتم قيدها في بيان الدخل الموحد.

في سبتمبر ٢٠٢٠، قامت الشركة مرة أخرى بإعادة هيكلة ودائع الممولين التجاريين. بلغت القيمة الاسمية للالتزامات الثابتة المعاد هيكلتها في نهاية الفترة ٤,٢١٩ مليون درهمز عند إعادة الهيكلة المعدلة، يتم تغيير طريقة السداد جوهريًا مما يترتب عليه وجود مدفوعات الأقساط المجدولة وغير المجدولة المرتبطة ببيع استثمارات عقارية محددة.

يتم احتساب تعديل القيمة العادلة باستخدام معدل الربح الفعلي الأصلي البالغ ٤,٨٩٪. بلغت القيمة التراكمية لأرباح القيمة العادلة المطفأة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ قيمة قدرها ٦٢٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٥٨٤ مليون درهم) ما يؤدي لتحقيق القيمة العادلة المتبقية لأرباح بقيمة ٢٨٤ مليون درهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٢٨ مليون درهم) . ومع ذلك، عند إعادة الهيكلة في عام ٢٠٢٠، تمت زيادة ربح القيمة العادلة المتبقية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ إلى ٤٩٧ مليون درهم والتي سيتم عكسها بالكامل خلال فترة السداد حتى أكتوبر ٢٠٢٦، مع تحميل الناتج على بيان الدخل الموحد كل عام.

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

إن ودائع الاستثمار المعاد هيكلتها والتمويلات الإسلامية الأخرى مضمونة مقابل التنازل والرهن العقاري على العقارات الاستثمارية للمجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ٨)، والتنازل عن التأمينات، والرهن على الحسابات المصرفية (إيضاح ٤)، والتنازل عن حقوق استلام المدفوعات فيما يتعلق بالتشريعات الإسلامية. تمويل واستثمار محفظة الموجودات وضمانات الشركات للشركات التابعة للمجموعة. سيتم الاحتفاظ بالأوراق المالية المعروضة من قبل وكيل الضمان نيابة عن الممولين.

١٠- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى (تتمة)

١٠-٢ تسوية الديون

بناءً على اتفاقية الشروط المعدلة مع الممولين، أجرت المجموعة مزادات لتسوية الديون من خلال التبادل النقدي ومبادلة الموجودات العقارية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

بالنسبة لتسوية الديون نقدًا، فقد تم عرض مقابل نقدي قدره ٣٨٣ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٢٦٧ مليون درهم) للممولين مقابل تسوية تعرضاتهم، وقام الممولين المعتمدين بتسوية تعرضهم بمبلغ ٧٨٢ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٥٦٦ مليون درهم) والتي تضمنت ودائع استثمارية بقيمة ٦٠٨ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٤٤٧ مليون درهم)، أداة المضاربة بقيمة ١٦٦ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ١١٥ مليون درهم) وأرباح عينية بقيمة ٨ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٤ مليون درهم). نتيجة لهذه التسوية، سجلت المجموعة ربحًا قدره ٢٥٥ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ١٩٠ مليون درهم) في بيان الربح أو الخسارة بعد مقاصة إطفاء تعديل القيمة العادلة من إعادة الهيكلة بمبلغ ٥٥ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٤٦ مليون درهم) وسجلت أرباح قدرها ٨١ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٥٩ مليون درهم) تتعلق بأداة المضاربة، في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

بالنسبة لتسوية الديون من خلال مقايضة الموجودات، تم تقديم مقابل على شكل عقارات استثمارية بمبلغ ٩٩ مليون درهم للممولين مقابل تسوية تعرضاتهم وقام بعض الممولين بتسوية تعرضهم بمبلغ ١٩٨ مليون درهم والتي تضمنت ودائع استثمارية بقيمة ١٥٤ مليون درهم، أداة المضاربة الخاصة بـ٤٢ مليون درهم وأرباح عينية بقيمة ٢ مليون درهم. نتيجة لهذه التسوية، سجلت المجموعة ربحًا قدره ٦٢ مليون درهم في بيان الربح أو الخسارة بعد مقاصة إطفاء تعديل القيمة العادلة من إعادة الهيكلة بمبلغ ١٥ مليون درهم وسجلت ربحًا بقيمة ٢٠ مليون درهم تتعلق بأداة المضاربة.، في بيان التغيرات في حقوق الملكية. تم عقد مزاد تسوية ديون آخر من خلال مبادلة الموجودات العقارية خلال الربع المنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ من خلال عرض مقابل ٢٤ مليون درهم مقابل تسوية ودائع استثمارية بقيمة ٣٧ مليون درهم، وهي قيد التنفيذ وسيتم تسجيل النتيجة عند الانتهاء من الصفقة. يتم تسجيل الودائع الاستثمارية البالغة ٣٧ مليون درهم والإطفاء المتعلق بها البالغ ٣,٤ مليون درهم ضمن المطلوبات الأخرى.

١١- أداة المضاربة

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢	٣١ *ديسمبر* ٢٠٢١
	ألف درهم	*ألف درهم*
أداة المضاربة (القيمة الاسمية)	**٥٣٣,٠٤٣**	٧٤٠,٤٣٤
احتياطي أداه المضاربة	**(٤٢١,٠٥٠)**	(٥٨٤,٨٦٧)
أداة المضاربة (القيمة المدرجة)	**١١١,٩٩٣**	١٥٥,٥٦٧

في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤، تم إصدار أداة المضاربة بمبلغ ١,٣٠٠ مليون درهم وتستحق في 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.

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

١١- أداة المضاربة (تتمة)

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

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

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

في ١٢ أغسطس ٢٠١٥، سدد مجلس إدارة الشركة بشكل اختياري ٢٠٠ مليون درهم مقابل أداة المضاربة مما أدى إلى انخفاض أداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة بمبلغ ٤٢ مليون درهم و ١٥٨ مليون درهم على التوالي. سددت الشركة أيضاً ٩ ملايين درهم بشأن مصاريف الدفعات العينية المستحقة نتيجة لسداد أداة المضاربة على التوالي بنسبة ١٪ من أداة المضاربة القائمة من تاريخ إعادة الهيكلة لتاريخ السداد. قد سجل هذا التحمل في الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية.

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

قامت المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ باسترداد أداة المضاربة بقيمة ٢٠٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٣٥ مليون درهم) من خلال آلية تسوية الديون (إيضاح ١٠).

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، كان الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن تحويلها بموجب الأداة هو ٧٨٦ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٠٩٢ مليون).

١٢- المعلومات القطاعية

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

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لوحدات أعمالها لغرض اتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء.

القطاعات التشغيلية

إن إيرادات ومصاريف المجموعة لكل قطاع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر هي كالتالي:

٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ (غير مدققة):

	تمويل عقاري	*استثمارات عقارية*	*تمويل الاستثمار في شركات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الدخل / (الخسارة) التشغيلية	٤٨٣,١٢٢	(٩,٣٣٧)	٣٠,٢٤٧	٥٠٤,٠٣٢
صرف مخصص الانخفاض في القيمة	٥٦,٢٠١	٥١,٤٧٩	(٥٠١)	١٠٧,١٧٩
إطفاء أرباح القيمة العادلة على الودائع	(٦٧,٧٠٦)	(٤٢,١٦٥)	(٣,٧٠٦)	(١١٣,٥٧٦)
المصاريف (تتضمن المصاريف المخصصة)	(٣٦,١٤٣)	(١٦,٤٠٥)	(١٢,٥٥٢)	(٦٥,١٠٠)
الحصة من نتائج شركة زميلة	-	-	١٣,٨٥٣	١٣,٨٥٣
توزيعات على الممولين / المستثمرين	(٢٤,٣٩٧)	(٢٤,٢٢٨)	(٧,٨٥٩)	(٥٦,٤٨٥)
الربح / (الخسارة) للفترة	٤١١,٠٧٧	(٤٠,٦٥٦)	١٩,٤٨٢	٣٨٩,٩٠٣

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة):

	تمويل عقاري	*استثمارات عقارية*	*تمويل الاستثمار في شركات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الدخل التشغيلي	٥٧٩,١٠٥	٦١١,١٥٧	٢٧,١٧٢	١,٢١٧,٤٣٤
مخصص الانخفاض في القيمة	١٩,٤٥٠	١٣٦,٨٧٠	(١,٥١٠)	١٥٤,٨١٠
إطفاء أرباح القيمة العادلة على الودائع	(٨٠,١٩٤)	(٤١,٥٧٠)	(٣,٦٨٤)	(١٢٥,٤٤٨)
المصاريف (تتضمن المصاريف المخصصة)	(٤٥,٤٦٣)	(٥٥,٣٨٤)	(٩,١٤٣)	(١٠٩,٩٩٠)
الحصة من نتائج شركة زميلة	-	-	١٤,٠٩٢	١٤,٠٩٢
توزيعات على الممولين / المستثمرين	(٣٢,٨١٥)	(٢٦,٢٤٨)	(٨,١٠٨)	(٦٧,١٧١)
النتائج القطاعية	٤٤٠,٠٨٣	٦٢٤,٨٢٥	١٨,٨١٩	١,٠٨٣,٧٢٧

١٢- المعلومات القطاعية (تتمة)

الموجودات والمطلوبات القطاعية

يعرض الجدول التالي الموجودات والمطلوبات القطاعية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ (غير مدققة):

	تمويل عقاري	*استثمارات عقارية*	*تمويل الاستثمار في شركات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الموجودات القطاعية	١,٥٢٤,١٣٩	١,٥١٣,٥٦٠	٤٩٠,٩٦٩	٣,٥٢٨,٦٦٨
المطلوبات القطاعية	١,٨٣٠,٨٥٥	٣٧,٤٦٦	٢٣٧,٣٢٤	٢,١٠٥,٦٤٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ *(مدققة):*

	تمويل عقاري	*استثمارات عقارية*	*تمويل الاستثمار في شركات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الموجودات القطاعية	١,٩٥٤,٣٠٧	١,٥٨٤,٦٦٥	٥٤١,٥٨٧	٤,٠٨٠,٥٥٩
المطلوبات القطاعية	٢,٥٨٤,٤٣٨	٣٢,٦٨٦	٢٨٠,٧٤٠	٢,٨٩٧,٨٦٤

١٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

إن الأطراف ذات العلاقة تمثل الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي تحت السيطرة أو السيطرة المشتركة أو المتأثرة جوهرياً من قبل تلك الأطراف. يتم الحصول على موافقة إدارة المجموعة على الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات. ويتم إجراء المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشكل رئيسي وفق نفس الشروط والأحكام السائدة وقت إجراء معاملات مماثلة مع عملاء وأطراف خارجيين.

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

٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ (غير مدققة):

	مساهمين رئيسيين	*أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا*	*أطراف ذات علاقة أخرى*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	-	٦٢٨	-	٦٢٨
الودائع الاستثمارية	٥٦,٤٤١	-	١٢٣,٤٢٠	١٧٩,٨٦١
مطلوبات أخرى	١٩	-	٤١	٦٠

٣١ *ديسمبر* ٢٠٢١ *(مدققة):*

	مساهمين رئيسيين	*أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا*	*أطراف ذات علاقة أخرى*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	-	٢,٧٨٨	-	٢,٧٨٨
الودائع الاستثمارية	١٠٧,٠٩٣	-	٦٠,٩٧٩	١٦٨,٠٧٢
مطلوبات أخرى	٤٢	-	٢٤	٦٦

١٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ (غير مدققة):

	مساهمين رئيسيين	*أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا*	*أطراف ذات علاقة أخرى*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	-	٢٣	-	٢٣
توزيعات للمودعين / للمستثمرين	١,٤٦٥	-	١,٩١٣	٣,٣٧٨

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة):

	مساهمين رئيسيين	*أعضاء مجلس الإدارة* والإدارة العليا	*أطراف ذات علاقة أخرى*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	-	١٨٠	٥٥	٢٣٥
توزيعات للمودعين / للمستثمرين	١,٦٨٧	-	٩٥٥	٢,٦٣٣

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة كما يلي:

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم (غير مدققة)*
رواتب ومزايا أخرى	١٠,٠٥٣	٦,٩٩٧
منافع نهاية خدمة الموظفين	١٣٣	٤٢٥
	١٠,١٨٦	٧,٤٢٢

١٤- الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

	إيضاحات	*٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)*	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)*
التزامات غير قابلة للإلغاء لتقديم تمويل	١-١٤	٧,٠٨٦	٩٦,٠٣٨
		٧,٠٨٦	٩٦,٠٣٨

١-١٤ 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 سداد رسوم. ونظراً لأن الالتزامات هذه يمكن أن تنتهي صلاحيتها دون القيام بسحبها، فإن إجمالي المبالغ التعاقدية لا تمثل بالضرورة الاحتياجات النقدية المستقبلية.

المطلوبات الطارئة

كانت المجموعة طرفاً ببعض الدعاوى القضائية في دولة الإمارات، وتتضمن دعاوى مرفوعة من وضد المجموعة، وبالأخص تتعلق ببعض معاملات البيع والتمويل. تدافع المجموعة عن حقوقها في هذه الدعاوى، واستناداً إلى رأي المستشار القانوني، تعتقد المجموعة أنه من غير المرجح نجاح الإجراءات التي إتخذتها الأطراف المقابلة، فقد تم رصد مخصص قيمته ٢١ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٣ مليون درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة) (تتمة)

١٥- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

تستند تحليلات تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات والبنود خارج الميزانية العمومية المحللة 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 الفترة.

في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ (غيرمدققة)

	حتى سنة واحدة			*المجموع*				
	أقل من٣ أشهر	*٣ إلى ٦ أشهر*	*٦ أشهرإلى سنة*	*حتى سنة واحدة*	*١ إلى ٥ سنوات*	*أكثرمن٥ سنوات*	*بنود من دون فترة استحقاق*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الموجودات								
النقد والأرصدة لدى البنوك	٦١,٧٩٩	-	-	٦١,٧٩٩	٧٣,٨٣٦	-	٣٥,٠٠٠	١٧٠,٦٣٥
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٣٢٢,٦٠٠	٨٢,٢٧١	٥٣,٠٧٩	٤٥٧,٩٥٠	٤٠٨,٢٣٣	٧٢٩,١٥٦	-	١,٥٩٥,٣٣٩
أوراق مالية استثمارية	-	-	٧,٥٩٦	٧,٥٩٦	-	-	-	٧,٥٩٦
استثمارات عقارية	١٩,٠٥١	٢٤,٦٩٣	٣٣,٩٢٤	٧٧,٦٦٨	١,٤١١,٧٧٠	-	-	١,٤٨٩,٤٣٨
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	-	٢١٧,٦٠٢	-	-	٢١٧,٦٠٢
موجودات أخرى	٧,٦٧٢	١,٦٣٥	١٣,٢٤٣	٢٢,٥٥٠	١٤,٤٦٧	-	-	٣٧,٠١٧
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	-	-	-	-	-	-	١١,٠٤١	١١,٠٤١
إجمالي الموجودات	٤١١,١٢٢	١٠٨,٥٩٩	١٠٧,٨٤٢	٦٢٧,٥٦٣	٢,١٢٥,٩٠٨	٧٢٩,١٥٦	٤٦,٠٤١	٣,٥٢٨,٦٦٨
المطلوبات								
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٢٨,٠١٠	٢٨,٠١٠	٥٦,٠١٩	١١٢,٠٣٩	١,٦١٢,٥٠٣	-	-	١,٧٢٤,٥٤٢
تمويل إسلامى لأجل	٩,٤٦٠	٨,٧٦٣	١٧,٢١٩	٣٥,٤٤٢	٨٣,٤٠٥	١٠٥,٠٧٠	-	٢٢٣,٩١٧
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	-	-	٤,١٨١	٤,١٨١
مطلوبات أخرى	٥٠,١٢٠	١٧,٦٧٥	٦٢,٣٦٩	١٣٠,١٦٤	٢٢,٨٤٠	-	-	١٥٣,٠٠٤
إجمالي المطلوبات	٨٧,٥٩٠	٥٤,٤٤٨	١٣٥,٦٠٧	٢٧٧,٦٤٥	١,٧١٨,٧٤٨	١٠٥,٠٧٠	٤,١٨١	٢,١٠٥,٦٤٤
التزامات	٨٦	٧,٠٠٠	-	٧,٠٨٦	-	-	-	٧,٠٨٦
صافي فجوة السيولة	٣٢٣,٤٤٦	٤٧,١٥١	(٢٧,٧٦٥)	٣٤٢,٨٣٢	٤٠٧,١٦٠	٦٢٤,٠٨٦	٤١,٨٦٠	١,٤١٥,٩٣٨
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٣٢٣,٤٤٦	٣٧٠,٥٩٧	٣٤٢,٨٣٢	٣٤٢,٨٣٢	٧٤٩,٩٩٢	١,٣٧٤,٠٧٨	١,٤١٥,٩٣٨	١,٤١٥,٩٣٨

١٥- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)

	حتى سنة واحدة			*المجموع*				
	أقل من ٣ أشهر	*٣ إلى ٦ أشهر*	*٦ أشهر إلى سنة*	*حتى سنة واحدة*	*١ إلى ٥ سنوات*	*أكثر من ٥ سنوات*	*بنود من دون فترة استحقاق*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الموجودات								
النقد والأرصدة لدى البنوك	٧٩,٠٢٠	-	-	٧٩,٠٢٠	٧٥,٠٣٦	-	٣٥,٠٠٠	١٨٩,٠٥٦
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٤٤٣,٤٨٥	٨٩,٨٢٤	٩٢,٩٦٥	٦٢٦,٢٧٤	٤٦٧,٥٠٥	٩٥٨,٤٧٣	-	٢,٠٥٢,٢٥٢
أوراق مالية استثمارية	-	٧,٨٢٤	-	٧,٨٢٤	-	-	-	٧,٨٢٤
استثمارات عقارية	٢٤,٠٢٨	٢٥٤,٩٨٢	٨٩,٥٩٠	٣٦٨,٦٠٠	١,١٩٠,٢٣٠	-	-	١,٥٥٨,٨٣٠
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	-	٢١٢,٧٩٩	-	-	٢١٢,٧٩٩
موجودات أخرى	٩,٧٧٤	٩٥٢	٣٢,٢٩٦	٤٣,٠٢٢	٤,٣٤١	-	-	٤٧,٣٦٣
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	-	-	-	-	-	-	١٢,٤٣٥	١٢,٤٣٥
إجمالي الموجودات	٥٥٦,٣٠٧	٣٥٣,٥٨٢	٢١٤,٨٥١	١,١٢٤,٧٤٠	١,٩٤٩,٩١١	٩٥٨,٤٧٣	٤٧,٤٣٥	٤,٠٨٠,٥٥٩
المطلوبات								
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٢٩,٢٥٧	٢٩,٢٥٧	٧٤,٧٦٧	١٣٣,٢٨١	٢,٣٦٢,٧٥٣	-	-	٢,٤٩٦,٠٣٤
تمويل إسلامي لأجل	١١,٠٦٢	١٠,٢٤٧	٢٠,١٣٥	٤١,٤٤٤	٩٧,٥٢٥	١٣٤,١٢٠	-	٢٧٣,٠٨٩
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	-	-	٣,٣٠٩	٣,٣٠٩
مطلوبات أخرى	٤٨,٤٧٥	٧,٦٢٦	٤٣,٩٧٢	١٠٠,٠٧٣	٢٥,٣٥٩	-	-	١٢٥,٤٣٢
إجمالي المطلوبات	٨٨,٧٩٤	٤٧,١٣٠	١٣٨,٨٧٤	٢٧٤,٧٩٨	٢,٤٨٥,٦٣٧	١٣٤,١٢٠	٣,٣٠٩	٢,٨٩٧,٨٦٤
التزامات	٤,٠٣٨	-	٧,٠٠٠	١١,٠٣٨	٨٥,٠٠٠	-	-	٩٦,٠٣٨
صافي فجوة السيولة	٤٦٣,٤٧٥	٣٠٦,٤٥٢	٦٨,٩٧٧	٨٣٨,٩٠٤	(٦٢٠,٧٢٦)	٨٢٤,٣٥٣	٤٤,١٢٦	١,٠٨٦,٦٥٧
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٤٦٣,٤٧٥	٧٦٩,٩٢٧	٨٣٨,٩٠٤	٨٣٨,٩٠٤	٢١٨,١٧٨	١,٠٤٢,٥٣١	١,٠٨٦,٦٥٧	١,٠٨٦,٦٥٧