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

لفترة التسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (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 المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	٨– ٢٣

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)
بناية ٢، الطابق ٣
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 ٢٠٢٣، وبيانات الدخل المرحلي الموجز الموحد، والدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد، والتغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد، والتدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية 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 إعداد التقارير المالية المرحلية.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



محمد جلاد
رقم القيد: ١١٦٤
٦ نوفمبر ٢٠٢٣
دبي
الإمارات العربية المتحدة

السادة أكبر أحمد (١١٤١)، سينتيا كوربي (٩٩٥)، فايزه بيبي سوهاون (٥٥٠٨)، فراس عنبتاوي (٥٤٨٢)، جورج نجم (٨٠٩)، جزلة حمد (١٢٦٧)، 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 ٢٠٢٣ (غير مدققة)

		الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
		٢٠٢٣	٢٠٢٢	**٢٠٢٣**	٢٠٢٢
	إيضاحات	***ألف درهم***	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
ايرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية		**٢٩,٤٦٦**	٢٩,٦٩٤	**٨٨,١٥١**	٩٦,٩١٧
ايرادات الرسوم والعمولات		**٥٠٥**	١,١٠٩	**١,٩٨٤**	٣,٣٢٠
إيرادات من العقارات الاستثمارية، بالصافي		**٤٦,٠٠٨**	(٣٤٧)	**٨٧,٣٩٤**	٣,٨٢٩
الربح من تسوية الديون، بالصافي	١١	**١٩,٦٩٨**	١٣٧,٧٦٧	**١٧٣,٩٣٩**	٣١٨,٠٤٠
حصة من نتائج شركة زميلة	٩	**٤١٩**	٤,٤٨٣	**٣,٥٦٢**	١٣,٨٥٣
ايرادات أخرى	٤	**٣,٢١١**	١,٢٩٩	**٩,٠٠٧**	١٢,٣٦٧
		٩٩,٣٠٧	١٧٤,٠٠٥	**٣٦٤,٠٣٧**	٤٤٨,٣٢٦
عكس انخفاض القيمة، بالصافي		**٧٨,١٢٩**	٨,٢٥٧	**٤٩,٥٥٧**	١٠٧,١٧٩
إطفاء ربح القيمة العادلة المبدئي على الودائع الاستثمارية	١١	**(٨,٥٥١)**	(١٦,٣٧٧)	**(٣٠,٨٠٤)**	(٤٤,٠١٧)
مصاريف تشغيلية		**(٢٢,٦٠٨)**	(٢٤,٤٢٥)	**(٦٨,٩٠٥)**	(٦٥,١٠٠)
الربح قبل التوزيعات على الممولين / المستثمرين		**١٤٦,٢٧٧**	١٤١,٤٦٠	**٣١٣,٨٨٥**	٤٤٦,٣٨٨
توزيعات على الممولين / المستثمرين		**(١٥,٣٠٨)**	(١٧,٨٩٧)	**(٤٥,٢٠٣)**	(٥٦,٤٨٥)
الربح للفترة		**١٣٠,٩٦٩**	١٢٣,٥٦٣	**٢٦٨,٦٨٢**	٣٨٩,٩٠٣
الربح للسهم العائد إلى:					
أصحاب حقوق الملكية					
الربح الأساسي للسهم (درهم)	٣	**٠,٠٨٦**	٠,٠٨٢	**٠,١٧٨**	٠,٢٥٩
الربح المخفف للسهم (درهم)	٣	**٠,٠٥٩**	٠,٠٤٩	**٠,١٢٢**	٠,١٥٦

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد

لفترة التسعة أشهر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	**٢٠٢٣**	٢٠٢٢
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
الربح للفترة	**١٣٠,٩٦٩**	١٢٣,٥٦٣	**٢٦٨,٦٨٢**	٣٨٩,٩٠٣
الدخل الشامل الأخرى				
بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقًا إلى الربح أو الخسارة				
فروق أسعار الصرف من تحويل عملات العمليات الأجنبية	**(٨٠٩)**	(٨,٩٢٣)	**(٣٥,١٥٦)**	(٤٥,٥٣٦)
الحصة من الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى في شركات زميلة	**١,٠٧٤**	(٥)	**١,٠٧٤**	٣,٣٥١
الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة	**٢٦٥**	(٨,٩٢٨)	**(٣٤,٠٨٢)**	(٤٢,١٨٥)
مجموع الدخل الشامل للفترة	**١٣١,٢٣٤**	١١٤,٦٣٥	**٢٣٤,٦٠٠**	٣٤٧,٧١٨

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

	إيضاحات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدقق)
الموجودات			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٥	٢١٤,٨٣٠	٢٥٥,٦٩٦
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٦	١,٢٨٥,٦٠٩	١,٤١٩,٩٠٤
أوراق مالية استثمارية	٧	٥,٧٠٨	٧,٣٩٧
عقارات استثمارية	٨	١,٣٧٥,٧٧٩	١,٣٤٧,٠٤٣
استثمار في شركة زميلة	٩	٢١٣,٠٢٦	٢٢٢,١٣٢
موجودات أخرى		٨١,٩١٣	٤٧,٧٣٢
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية		٩,٩٥٩	١١,١٢٠
		٣,١٨٦,٨٢٤	٣,٣١١,٠٢٤
أصل محتفظ به للبيع	١٠	-	١٢٥,٩٥٣
إجمالي الموجودات		٣,١٨٦,٨٢٤	٣,٤٣٦,٩٧٧
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	١١	١,٢٤٤,١٠٢	١,٦٧٠,٦٠٢
تمويل إسلامي لأجل		١٥٧,٦٩٠	١٦٦,٢٤١
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٤,٦٣٦	٤,٣٠٦
مطلوبات أخرى		١٤٨,٦٦٦	١٣٥,٠٦٥
إجمالي المطلوبات		١,٥٥٥,٠٩٤	١,٩٧٦,٢١٤
حقوق الملكية			
رأس المال		١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني		٢٧٦,٢٢٩	٢٧٦,٢٢٩
الاحتياطي العام	١٢	-	٢٧٦,٢٢٩
الاحتياطي الخاص		٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥
أداة المضاربة	١٣	٨٢,٨٧١	١٠٧,٦٢٤
احتياطي أداة المضاربة	١٣	٣١١,٥٦٢	٤٠٤,٦٢٧
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		٥,٢٨٧	٤,٢١٣
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		(٤١٩,٨٥٩)	(٣٨٤,٧٠٣)
خسائر متراكمة		(٢٢٣,٦٢٥)	(٨٢٢,٧٢١)
إجمالي حقوق الملكية		١,٦٣١,٧٣٠	١,٤٦٠,٧٦٣
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٣,١٨٦,٨٢٤	٣,٤٣٦,٩٧٧

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

اعتمد مجلس الإدارة البيانات المالية بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٣ ووقعها نيابة عن المجلس:

عضو مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التدفقات النقدية المرحلية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	*ألف درهم*
الأنشطة التشغيلية		
الربح للفترة	٢٦٨,٦٨٢	٣٨٩,٩٠٣
تعديلات لـ:		
الاستهلاك	١,١٥٦	٢,٢١٣
الحصة من نتائج شركة زميلة	(٣,٥٦٢)	(١٣,٨٥٣)
انخفاض قيمة / (عكس انخفاض قيمة)الموجودات التمويلية والاستثمارية	٢,٤٦٩	(٣٢,٧٤٩)
عكس انخفاض قيمة الموجودات الأخرى	(٢,١٥١)	(١,٤٥٧)
عكس مخصص تسوية الدفعات المقدمة للعقارات الاستثمارية	(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)
(ربح) / خسارة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(٤٦,٧٩٢)	٩,١٥٠
انخفاض القيمة / (صرف قيمة انخفاض القيمة) على العقارات الاستثمارية	١٢٥	(٢٢,٩٧٣)
إطفاء أرباح القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية	٣٠,٨٠٤	٤٤,٠١٧
الربح من تسوية الديون	(١٧٣,٩٣٩)	(٣١٨,٠٣٩)
توزيعات على الممولين / المستثمرين	٤٥,٢٠٣	٥٦,٤٨٥
إيرادات الودائع	(٤,٨٠٤)	(١,٠٦٦)
إيرادات أخرى	(٤,٢٠٢)	-
الربح المحقق من بيع العقارات الاستثمارية	(٥٣,٦٤١)	(٤٩٤)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٨٥٣	١,٢٢٣
الربح التشغيلي قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	١٠,٢٠١	٦٢,٣٦٠
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٢٤١,٠٦١	٣٠٥,٣٦١
موجودات أخرى	١٧,٩٧١	١١,٨٠٣
مطلوبات أخرى	٣٨,٩٤٠	٢٨,٠٠٨
النقد الناتج من العمليات	٣٠٨,١٧٣	٤٠٧,٥٣٢
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(٥٢٣)	(٣٥٢)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٣٠٧,٦٥٠	٤٠٧,١٨٠
الأنشطة الاستثمارية		
توزيعات أرباح من شركة زميلة	١٢,٦٣٧	١٣,١٣١
عائدات بيع استمارات عقارية	١٨٣,٦٥٦	١١,٩٦٧
عائدات من استبعاد سندات استثمارية	١,٥٤٠	-
الحركة في النقد المقيد	(١١,٧٣١)	١,٢٠١
عائدات من ودائع وكالة	٢,٧١٨,٤٢٥	١,٨٠٠,٠٠٠
إيداع ودائع وكالة	(٢,٨٢٤,٠٥٢)	(١,٦٨٢,٥٠٠)
شراء أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	(٣٢٨)	(٨٦٩)
الدخل من الودائع	٤,٨٠٤	١,٠٦٦
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	٨٤,٩٥١	١٤٣,٩٩٦
الأنشطة التمويلية		
استلام تمويل إسلامي لأجل	٥٠,٢٤٤	٤٣,٩١٣
إعادة سداد تمويل إسلامي لأجل	(٢٥,٧٢٣)	(٥٦,٣١٦)
ودائع استثمارية وتمويلية إسلامية أخرى	(٣٧٠,٩٣٤)	(٤٢٤,٨٠٦)
استرداد أداة مضاربة	(٦٢,٢٣٠)	(٨٤,٩٧٠)
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	(١,٤٠٠)	(٦٨٢)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٤١٠,٠٤٣)	(٥٢٢,٨٦١)
(النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله	(١٧,٤٤٢)	٢٨,٣١٥
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(٣٥,١٥٦)	(٤٥,٥٣٦)
النقد وما يعادله في بداية الفترة	١٤٣,١٣٦	٧٩,٠٢٠
النقد وما يعادله في نهاية الفترة	٩٠,٥٣٨	٦١,٧٩٩

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (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 ٢٠٢٣	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٧٦,٢٢٩	٢٧٦,٢٢٩	٩٩,٢٦٥	١٠٧,٦٢٤	٤٠٤,٦٢٧	٤,٢١٣	(٣٨٤,٧٠٣)	(٨٢٢,٧٢١)	١,٤٦٠,٧٦٣
الربح للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٦٨,٦٨٢	٢٦٨,٦٨٢
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	-	١,٠٧٤	(٣٥,١٥٦)	-	(٣٤,٠٨٢)
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	-	١,٠٧٤	(٣٥,١٥٦)	٢٦٨,٦٨٢	٢٣٤,٦٠٠
تحويل من الاحتياطيات العامة (إيضاح ١٢)	-	-	(٢٧٦,٢٢٩)	-	-	-	-	-	٢٧٦,٢٢٩	-
تعديل تسوية دين (إيضاح ١١)	-	-	-	-	(٢٤,٧٥٣)	(٩٣,٠٦٥)	-	-	-	(١١٧,٨١٨)
الربح من إعادة شراء ديون من خلال أسهم ملكية (إيضاح ١٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	٥٥,٥٨٥	٥٥,٥٨٥
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٤٠٠)	(١,٤٠٠)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٧٦,٢٢٩	-	٩٩,٢٦٥	٨٢,٨٧١	٣١١,٥٦٢	٥,٢٨٧	(٤١٩,٨٥٩)	(٢٢٣,٦٢٥)	١,٦٣١,٧٣٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة الموحدة

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

	رأس المال *ألف درهم*	*الاحتياطي القانوني* *ألف درهم*	*الاحتياطي العام* *ألف درهم*	*الاحتياطي الخاص* *ألف درهم*	*أداة مضاربة* *ألف درهم*	*احتياطي أداة المضاربة* *ألف درهم*	*التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة* *ألف درهم*	*احتياطي تحويل العملات الأجنبية* *ألف درهم*	*الخسائر المتراكمة* *ألف درهم*	*الإجمالي* *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 / (الخسارة) الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	-	٣,٣٥١	(٤٥,٥٣٦)	٣٨٩,٩٠٣	٣٤٧,٧١٨
تعديل تسوية دين (إيضاح ١١)	-	-	-	-	(٤٣,٥٧٤)	(١٦٣,٨١٧)	-	-	-	(٢٠٧,٣٩١)
الربح من إعادة شراء ديون من خلال أسهم ملكية (إيضاح ١١)	-	-	-	-	-	-	-	-	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 ١٩ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (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 ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
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 للعقارات الاستثمارية	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. وتمتلك المجموعة مخزونًا من العقارات الاستثمارية واستثمارات أخرى خارج دولة الإمارات المطلوب استبعادها بحلول ديسمبر ٢٠٢٣ حتى تتواصل اتفاقها 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 التي تمت على مدار الفترة صافي ربح قدره ١٧٤ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ : ٣١٨ مليون درهم) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.
- استعراض خيارات مختلفة للتعامل مع الاستثمارات من أجل البقاء متوافقة مع اللوائح.
- دخلت الشركة في مفاوضات مع ممولي الشركة من أجل التخارج من اتفاقية المدة المشتركة لإعادة الهيكلة. وفي حال نجاح الشركة في مفاوضاتها، فستوفر فرصة لتطوير الأعمال وتحقيق المزيد من النمو.

شهدت الإدارة زيادة في الطلب على بعض العقارات ضمن محفظة استثمارات المجموعة العقارية وتتوقع استمرار ذلك على مدار سنة ٢٠٢٣ نظرًا للمبادرات الحكومية المختلفة الجاري الإعلان عنها. 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.

لقد قررت الإدارة أن الإجراءات التي اتخذتها كافية للتخفيف من حالة عدم اليقين، وبالتالي أعدت هذه المعلومات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ أسس الإعداد

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 المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مطابقة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

لا تشتمل البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على جميع المعلومات أو الإفصاحات المطلوبة في المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة السنوية، ويجب أن تقرأ مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. بالإضافة لذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل قياس القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والسدادات مقدمًا عن العقارات الاستثمارية.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالدرهم الإماراتي (درهم) وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) ما لم يتم الإشارة إلى غير ذلك.

لم يتم قيد أي دخل ذات طبيعة موسمية في بيان الدخل الموجز الموحد المرحلي لفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

٢-٣ التغييرات في السياسات والتقديرات والأحكام المحاسبية

٢-٣-١ المعايير الدولية لإعداد المالية الجديدة المطبقة على المعلومات 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 ٢٠٢٣، في هذه المعلومات 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.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ *السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية*.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ *عرض البيانات المالية* المتعلق بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة؛ و
- تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ *عقود التأمين*.

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

لم تطبق المجموعة بشكل مبكر المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد. إن الإدارة بصدد تقييم تأثير المتطلبات الجديدة.

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية إس ١ المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة	١ يناير ٢٠٢٤
المعيار الدولي للتقارير المالية إس ٢ الإفصاحات المتعلقة بالمناخ	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ *البيانات المالية الموحدة* ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ *الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة* فيما يتعلق بمعالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمرين	تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات المالية للمجموعة لفترة التطبيق المبدئي واعتماد هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات قد لا يكون لها تأثير جوهرية على المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

٢-٤ إدارة المخاطر

تتفق أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية للمجموعة مع تلك المفصح عنها في البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣- الربح الأساسي والمخفف للسهم

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٣ (غير مدققة)	*٢٠٢٢ (غير مدقق)*	*٢٠٢٣ (غير مدققة)*	*٢٠٢٢ (غير مدقق)*
الربح للفترة العائد لحاملي حقوق الملكيةصافي من أتعاب أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم (ألف درهم)	١٢٩,٥٦٩	١٢٢,٨٨١	٢٦٧,٢٨٢	٣٨٩,٢٢١
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	٦٨٦,٤١٤	٩٩٦,٢٠٢	٦٨٦,٤١٤	٩٩٦,٢٠٢
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لتأثير التخفيف	٢,١٨٦,٤١٤	٢,٤٩٦,٢٠٢	٢,١٨٦,٤١٤	٢,٤٩٦,٢٠٢
العائد إلى حاملي حقوق ملكية الشركة الأم:				
الربح الأساسي للسهم (درهم)	٠,٠٨٦	٠,٠٨٢	٠,١٧٨	٠,٢٥٩
الربح المخفف للسهم (درهم)	٠,٠٥٩	٠,٠٤٩	٠,١٢٢	٠,١٥٦

٤- إيرادات أخرى

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	*٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)*
الدخل من الودائع وحسابات التوفير	٤,٨٠٤	١,٠٦٦
الربح من الاعتراف الأولي بالممتلكات المعاد حيازتها	٢,٨٢٦	٤,٠٨٢
عكس التزامات لم تعد مستحقة السداد	٣٢٦	٤,٧٦٠
أخرى	١,٠٥١	٢,٤٥٩
	٩,٠٠٧	١٢,٣٦٧

٥- النقد والأرصدة لدى البنوك

		٣٠ سبتمبر٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	*٣١ ديسمبر٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)*
نقد في الصندوق		٥٨	٥٨
أرصدة لدى البنوك	(إيضاح ٥-٣)	٩٠,٤٨١	١٤٣,٠٧٨
ودائع لدى البنوك		١٢٤,٢٩١	١١٢,٥٦٠
نقد وأرصدة لدى البنوك		٢١٤,٨٣٠	٢٥٥,٦٩٦
ناقصاً: النقد المقيد والودائع			
ودائع تنظيمية بدون فترة استحقاق	(إيضاح ٥-١)	(٣٥,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)
نقد مقيد	(إيضاح ٥-٢)	(٨٩,٢٩٢)	(٧٧,٥٦٠)
النقد وما يعادله		٩٠,٥٣٨	١٤٣,١٣٦

٥- النقد والأرصدة لدى البنوك (تتمة)

٥-١ تمثل الودائع لدى بنك محلي ومرهونة للمصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للوائح المصرف المركزي للترخيص.

٥-٢ أدرجت المجموعة في الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٨ مليون درهم) من النقد المقيد، حيث يمثل حصة المجموعة من النقد المحتفظ به والذي يخضع لسيطرة شركة زميلة (إيضاح ٨).

٥-٣ تتضمن رصيد قدره ١٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧ مليون درهم) لدى بنوك في شركات تابعة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

٦- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ *ألف درهم* *(غير مدققة)*	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٢* *ألف درهم* *(مدققة)*
الموجودات التمويلية		
إجارة	٩٨٩,٦٩٤	١,٢٧٥,٩٨٣
إجارة آجلة	٤٣,٣٥٣	١١٦,٤٥٩
شركة الملك	١,٤٨٣	٤,٩١٤
مرابحة عقارات	١٢	١٠٧
أخرى	٦٨,٥٢٧	٥٤,٦١٧
	١,١٠٣,٠٦٩	١,٤٥٢,٠٨٠
مخصص الانخفاض في القيمة	(٢٩٥,٠٨٨)	(٤٠٤,١٧٦)
مجموع الموجودات التمويلية	٨٠٧,٩٨١	١,٠٤٧,٩٠٤
الموجودات الاستثمارية:		
وكالة	٤٧٧,٦٢٨	٣٧٢,٠٠٠
مجموع الموجودات الاستثمارية	٤٧٧,٦٢٨	٣٧٢,٠٠٠
	١,٢٨٥,٦٠٩	١,٤١٩,٩٠٤

كانت الحركة في مخصص انخفاض القيمة كما يلي:

الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية والالتزامات غير القابلة للإلغاء

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ *ألف درهم* *(غير مدققة)*	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٢* *ألف درهم* *(مدققة)*
الرصيد في ١ يناير	٤٠٤,١٧٦	٥٧٢,٧٥٩
صرف / (عكس) انخفاض القيمة مرصودة خلال الفترة / السنة	٨,٤٢٦	(١٩,٩٢٨)
مشطوبات / مستردات خلال الفترة / السنة	(٤,٨٠٢)	(٨,٢٧٠)
	٣,٦٢٤	(٢٨,١٩٨)
مبالغ مشطوبة خلال الفترة / السنة	(١١٢,٣٤٤)	(١٤٠,١٨٢)
تسويات لسعر الصرف الأجنبي وتسويات أخرى	(٣٦٨)	(٢٠٣)
الرصيد الختامي	٢٩٥,٠٨٨	٤٠٤,١٧٦

٦- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تتمة)

٦-١ القيمة الدفترية للتعرضات على حسب المرحلة

٣٠ سبتمبر٢٠٢٣

	المرحلة ١	*المرحلة ٢*	*المرحلة ٣*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
إجمالي التعرض	٥٢٧,٩٩٨	٢٣٨,٠٣١	٣٣٧,٠٤٠	١,١٠٣,٠٦٩
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٢,٧٨٧)	(١٩,٥٩٥)	(٢٦٢,٧٠٦)	(٢٩٥,٠٨٨)
	٥١٥,٢١١	٢١٨,٤٣٦	٧٤,٣٣٤	٨٠٧,٩٨١

٣١ *ديسمبر* ٢٠٢٢

	المرحلة ١	*المرحلة ٢*	*المرحلة ٣*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
إجمالي التعرض	٦٥٨,٣١١	٢٣٥,٨٩٠	٥٥٧,٨٧٩	١,٤٥٢,٠٨٠
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٧,٤٣٧)	(٢١,٦٢٤)	(٣٦٥,١١٥)	(٤٠٤,١٧٦)
	٦٤٠,٨٧٤	٢١٤,٢٦٦	١٩٢,٧٦٤	١,٠٤٧,٩٠٤

٧- الأوراق المالية الاستثمارية

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٣	٣١ *ديسمبر* ٢٠٢٢
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
أسهم الملكية (بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر)	٥,٧٠٨	٧,٣٩٧

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ***(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)	٥,٧٠٨	-	-	٥,٧٠٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ *(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)	٧,٣٩٧	-	-	٧,٣٩٧

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 سبتمبر٢٠٢٣	٣١ *ديسمبر* ٢٠٢٢
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
الرصيد في ١ يناير	٧,٣٩٧	٧,٨٢٤
استبعاد خلال السنة	(١,٥٤٠)	-
حركة صرف العملات الأجنبية	(١٤٩)	(٤٢٧)
	٥,٧٠٨	٧,٣٩٧

٨- العقارات الاستثمارية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ *ألف درهم* *(غير مدققة)*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ *ألف درهم* *(مدققة)*
في ١ يناير	١,٣٤٧,٠٤٣	١,٥٥٨,٨٣٠
الإضافات خلال الفترة / السنة	٣٤,٣٧٣	١٣٧,٣١٢
الاستبعادات خلال الفترة / السنة	(٥٢,٣٠٤)	(١٨,٥٦٤)
ربح / (خسارة) القيمة العادلة على العقارات الاستثمارية	٤٦,٧٩٢	(١١,١٤٩)
العقارات الاستثمارية المستبدلة في تسوية الديون	-	(١٤٧,٥٩٥)
عقارات استثمارية محولة إلى محتفظ بها للبيع	-	(١٢٥,٩٥٣)
تقلبات أسعار الصرف	-	(٧٣,٤٧٨)
(صرف) / عكس مخصص على عقارات مغلقة	(١٢٥)	٢٧,٦٤٠
في نهاية الفترة / السنة	١,٣٧٥,٧٧٩	١,٣٤٧,٠٤٣

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

تستند القيمة العادلة للعقارات على تقييمات أجريت في نهاية السنة من قبل 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.

تقع جميع العقارات الاستثمارية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. باستثناء العقارات الاستثمارية في مشروع مشترك ، يتم تصنيف العقارات الاستثمارية على أنها ضمن المستوى ٣ لقياس القيمة العادلة حيث تم اشتقاقها باستخدام طريقة السعر المقارن بناءً على معاملات مماثلة لعقارات مماثلة. يتم تعديل أسعار مبيعات العقارات المماثلة للسمات الرئيسية مثل حجم العقار والموقع. يتمثل المدخل الأكثر أهمية في طريقة التقييم المشار إليها في السعر المقدر للقدم المربع لكل موقع معين. لم تكن هناك تحويلات إلى أو خارج فئة المستوى ٣ خلال السنة.

لقد تم اشتقاق أسلوب التقييم المستخدم للعقارات الاستثمارية في المشروع المشترك – مشروع حديقة الورقاء – باستخدام أسلوب السعر المقارن بناءً على المعاملات المماثلة لعقارات مماثلة. تتضمن المدخلات المستخدمة من قبل المقيم سعر بيع يتراوح من ٨٠ درهم إلى ١٠٠ درهم للقدم المربع لمساحة الأراضي الزراعية لقطع الأراضي متعددة الاستخدام، وقد تم اعتماد معدل ١٠٠ درهم لكل قدم مربع من مساحة المساحة الإجمالية للقدم المربع لقطع الأراضي السكنية والاستخدام المتعدد لمشروع حديقة الورقاء، بالنسبة لأراضي المدرسة وصالة العرض، فقد تم اعتماد سعر قسط قدره ٢٥٠ درهم و٣٠٠ درهم للقدم المربع على التوالي.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تم رهن / التنازل عن العقارات الاستثمارية التي لها قيمة عادلة بمبلغ ٥٣٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٤٤ مليون درهم) لصالح وكيل الضمان كجزء من إعادة الهيكلة.

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ *ألف درهم* *(غير مدققة)*	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ *ألف درهم* *(غير مدققة)*
إيرادات إيجارية مشتقة من العقارات الاستثمارية	١٣,٠٩٦	١٢,٤٨٥
مصاريف تشغيل مباشرة (تشتمل الصيانة والإصلاحات) المنتجة لعوائد إيجارية	(٧,١٩٨)	(١٠,٥٩١)
الربح الناتج من تأجير العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة	٥,٨٩٨	١,٨٩٤

٨- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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 ٢٠٢٣ قيمتها ٨٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٨ مليون درهم) (إيضاح ٤).

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
	(غير مدققة)	(مدققة)
عقارات استثمارية	٢٢٤,٥٩٤	٢٣٢,٤٢٨
النقد والأرصدة لدى البنوك (إيضاح ٥)	٨٩,٢٩٢	٧٧,٥٦٠
موجودات أخرى – ذمم مدينة	٣٣,٤١٣	٣,٤٠١
دخل مؤجل ومطلوبات أخرى	(١٥,٥٨٧)	(١١,٠٦٣)
صافي الموجودات	٣٣١,٧١٢	٣٠٢,٣٢٦

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
	(غير مدققة)	(غير مدققة)
الربح من بيع عقارات استثمارية في عملية مشتركة – بالصافي من التكلفة	٢,٣٦٣	-
مصاريف تشغيلية	(٢,٠٣٤)	(٦٢٠)
إيرادات الودائع	٢,١٣٤	٥١٨
إيرادات أخرى	-	١,٤٠٩
الربح للفترة	٢,٤٦٣	١,٣٠٧

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.

	نسبة الملكية		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، المملكة العربية السعودية	٪١٨,٣٥	٪١٨,٣٥	٢١٣,٠٢٦	٢٢٢,١٣٢

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
الموجودات	٣,٤٧٩,٧١١	٣,٣٦٥,٥٦٥
المطلوبات	(٢,٣٢٠,٨٤٣)	(٢,١٦٦,٨٦٥)
حقوق الملكية	١,١٥٨,٨٦٨	١,١٩٨,٧٠٠
القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة	٢١٣,٠٢٦	٢٢٢,١٣٢
الإيرادات	٢١١,٢٨٣	٢٨٥,٤٦٤
الأرباح للفترة / للسنة	١٩,٤١٢	٩٤,٩٤١
حصة المجموعة في الربح للفترة / للسنة	٣,٥٦٢	١٧,٤٢٢

١٠- موجودات محتفظ بها للبيع

تشتمل الأصول المحتفظ بها للبيع على قطعة أرض بمساحة إجمالية ٤٢،٦٧٦,٣٩ متر مربع في جمهورية مصر مملوكة لشركة تابعة للمجموعة بنسبة ١٠٠٪ وتمت إعادة تصنيفها من العقارات الاستثمارية في عام ٢٠٢٢ بناءً على قرار الإدارة ببيعها وتم قياسها بالقيمة الدفترية والقيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع، أيهما أقل. وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، باعت المجموعة قطعة الأرض وحققت ربحًا قدره ٢٣ مليون درهم من عملية البيع وتم استلام جميع عوائدها في سبتمبر ٢٠٢٣ من قبل شركة تابعة مصرية.

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
في ١ يناير	١٢٥,٩٥٣	-
المحول من العقارات الاستثمارية	-	١٢٥,٩٥٣
خسارة صرف العملات الأجنبية خلال الفترة	(٢٥,٠١٤)	-
الاستبعاد خلال الفترة	(١٠٠,٩٣٩)	-
في نهاية الفترة / السنة	-	١٢٥,٩٥٣

قامت الشركة التابعة بشراء هذا الأصل في عام ٢٠٠٨ بدعم مالي من المجموعة بموجب عقد يتم بموجبه سداد المبلغ عند بيع الأصل. وبسبب انخفاض قيمة العملات، قامت المجموعة بتكوين احتياطي تحويل العملات الأجنبية بقيمة ٣٣٣ مليون درهم على صافي الاستثمار في الشركة التابعة على مدار السنين.

١١- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى

	تكرار الأقساط	*تاريخ القسط النهائي*	نسبة الأرباح	*٣٠ سبتمبر٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)*	*٣١ ديسمبر٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)*
سعر الشراء المستحق السداد	شهرياً	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦	٢٪	**١,٣٢٨,٤٥٦**	١,٨١٥,٠٥١
				١,٣٢٨,٤٥٦	١,٨١٥,٠٥١
تعديل القيمة العادلة غير المطفأة (إيضاح ١١-١)				**(٨٤,٣٥٤)**	(١٤٤,٤٤٩)
				١,٢٤٤,١٠٢	١,٦٧٠,٦٠٢

يتم تأمين الودائع الاستثمارية 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 ٥) 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.

١١-١ تعديل القيمة العادلة غير المطفأة

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	*٣١ ديسمبر٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)*
في ١ يناير	**١٤٤,٤٤٩**	٢٧٥,٧٢٩
إطفاء المبالغ المحملة للفترة / للسنة - اعتيادية	**(٣٠,٨٠٤)**	(٥٤,٧٥٨)
إطفاء المبالغ المحملة للفترة / للسنة – تسوية دين	**(٢٩,٢٩١)**	(٧٦,٥٢٢)
	٨٤,٣٥٤	١٤٤,٤٤٩

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 درهم. وعند إعادة الهيكلة المعدلة، تغير طريقة السداد بشكل كبير مما أدى إلى مدفوعات الأقساط المجدولة وغير المجدولة المرتبطة ببيع عقارات استثمارية 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 (إيضاح ٨)، والتنازل عن التأمينات، والرهن على الحسابات البنكية (إيضاح ٥)، والتنازل عن حقوق استلام المدفوعات بشأن محفظة الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية وضمانات الشركات للشركات التابعة للمجموعة. سيتم الاحتفاظ بالأوراق المالية المعروضة من وكيل الضمان نيابة عن الممولين.

١١- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى (تتمة)

١١-٢ تسوية الديون

بناءً على اتفاقية الشروط المشتركة المعدلة مع الممولين، أجرت المجموعة مزادات تسوية الديون من خلال النقد خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.

بالنسبة لتسوية الديون نقدًا، تم تقديم مقابل نقدي قدره ٢٦٥ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٣٨٣ مليون درهم) للممولين مقابل تسوية تعرضاتهم وقام بعض الممولين بتسوية تعرضاتهم البالغة ٥٣١ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٧٨٢ مليون درهم) والتي تضمنت ودائع استثمارية بقيمة ٤٠٦ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦٠٨ مليون درهم)، وأدوات مضاربة بقيمة ١١٨ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: نقدًا ١٦٦ مليون درهم ومقايضة ٤٢ مليون درهم) وأرباحًا عينية بقيمة ٧ ملايين درهم.(٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٨ ملايين درهم). نتيجة لهذه التسوية، قيدت المجموعة في بيان الربح أو الخسارة ربحًا قدره ١٧٤ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: نقدًا ٢٥٥ مليون درهم ومقايضة ٦٣ مليون درهم) بعد صافي إطفاء تعديل القيمة العادلة عند إعادة الهيكلة بمبلغ ٢٩ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: نقد ٥٥ مليون درهم ومقايضة ١٥ مليون درهم) كما سجلت في بيان التغييرات في حقوق الملكية أرباح تتعلق بأداة المضاربة قدرها ٥٦ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: نقدًا ٨١ مليون درهم ومقايضة ٢٠ مليون درهم).

١٢- احتياطي عام

قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣ تحويل رصيد الاحتياطي العام البالغ ٢٧٦ مليون درهم لتعويض الخسائر المتراكمة جزئياً، وبناءً عليه قامت الشركة بتحويل كامل الرصيد البالغ ٢٧٦ مليون درهم إلى الخسائر المتراكمة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.

١٣- أداة المضاربة

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٣	*٣١ ديسمبر٢٠٢٢*
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(مدققة)*
أداة المضاربة (القيمة الاسمية)	٣٩٤,٤٣٣	٥١٢,٢٥١
احتياطي أداه المضاربة	(٣١١,٥٦٢)	(٤٠٤,٦٢٧)
أداة المضاربة (القيمة المدرجة)	٨٢,٨٧١	١٠٧,٦٢٤

في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤، تم إصدار أداة المضاربة بمبلغ ١,٣٠٠ مليون درهم وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٦ من خلال شركة لأغراض خاصة تملكها 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.

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.ولن يتم بعد الاعتراف المبدئي إعادة قياس القيمة الدفترية 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 الاحتياطي 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 قيمة ملكية الشركة. لهذا الغرض، ترى الإدارة بأن الأداة سوف تسترد بالكامل في العام الثاني عشر وسداد مصاريف الدفعات العينية لفترة ١٢ سنة بنفس التاريخ.

١٣- أداة المضاربة (تتمة)

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 في ٢٠١٥ 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، سدد مجلس إدارة الشركة طوعا 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 إذ بلغت نسبة ١٪ من أداة المضاربة القائمة من تاريخ السداد الأول إلى تاريخ السداد الثاني. وقيدت هذه الأعباء في الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، قامت المجموعة باسترداد أداة المضاربة بقيمة ١١٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٢٨ مليون درهم) من خلال آلية تسوية الديون (إيضاح ١١).

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، كان الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن تحويلها بموجب الأداة هو ٥٨١ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٥٥ مليون).

١٤- المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية تم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات للأعمال، التمويل العقاري (وتشتمل على الأنشطة التمويلية والاستثمارية)، والاستثمار العقاري (ويشتمل على المعاملات العقارية) واستثمار تمويل الشركات (الذي يتكون من استثمار تمويل 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 سبتمبر٢٠٢٣ (غير مدققة):

	تمويل عقاري	*عقارات استثمارية*	*تمويل الاستثمار في شركات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الإيرادات التشغيلية	٢٤٠,١٤٩	٩٢,٣١٣	٣١,٥٧٥	٣٦٤,٠٣٧
مخصصات الانخفاض في القيمة	(١,٧٠٧)	٥١,٠٣١	٢٣٣	٤٩,٥٥٧
إطفاء أرباح القيمة العادلة على الودائع	(١٧,١٠٨)	(٩,٨٥٠)	(٣,٨٤٦)	(٣٠,٨٠٤)
المصاريف (تتضمن المصاريف المخصصة)	(٣٥,٣١٩)	(٢٣,٩٣٠)	(٩,٦٥٦)	(٦٨,٩٠٥)
توزيعات على الممولين / المستثمرين	(١٣,٩١٨)	(٨,٠١٣)	(٢٣,٢٧٢)	(٤٥,٢٠٣)
الربح / (الخسارة) للفترة	١٧٢,٠٩٧	١٠١,٥٥١	(٤,٩٦٦)	٢٦٨,٦٨٢

٣٠ سبتمبر٢٠٢٢ (غير مدققة):

	تمويل عقاري	*عقارات استثمارية*	*تمويل الاستثمار في شركات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الإيرادات / (الخسارة) التشغيلية	٤١٣,٥٦٣	(٩,٣٣٧)	٤٤,١٠٠	٤٤٨,٣٢٦
صرف مخصص انخفاض القيمة	٥٦,٢٠١	٥١,٤٧٩	(٥٠١)	١٠٧,١٧٩
إطفاء أرباح القيمة العادلة على الودائع	(١٩,٠١٢)	(١٨,٨٨١)	(٦,١٢٤)	(٤٤,٠١٧)
المصاريف (تتضمن المصاريف المخصصة)	(٣٦,١٤٣)	(١٦,٤٠٥)	(١٢,٥٥٢)	(٦٥,١٠٠)
توزيعات على الممولين / المستثمرين	(٢٤,٣٩٧)	(٢٤,٢٢٩)	(٧,٨٥٩)	(٥٦,٤٨٥)
الربح / (الخسارة) للفترة	٣٩٠,٢١٢	(١٧,٣٧٣)	١٧,٠٦٤	٣٨٩,٩٠٣

١٤- المعلومات القطاعية (تتمة)

الموجودات والمطلوبات القطاعية

يعرض الجدول التالي الموجودات والمطلوبات القطاعية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

٣٠ سبتمبر٢٠٢٣ (غير مدققة):

	تمويل عقاري	*عقارات استثمارية*	*تمويل الاستثمار في شركات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الموجودات القطاعية	١,٢١٩,١٢٤	١,٥٤٦,٥٤٧	٤٢١,١٥٣	٣,١٨٦,٨٢٤
المطلوبات القطاعية	١,٣٠٨,٢٣٠	٦٥,٦٠٦	١٨١,٢٥٨	١,٥٥٥,٠٩٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ *(مدققة):*

	تمويل عقاري	*عقارات استثمارية*	*تمويل الاستثمار في شركات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الموجودات القطاعية	١,٥٢٣,٦٤٠	١,٤٧٤,٨١٢	٤٣٨,٥٢٥	٣,٤٣٦,٩٧٧
المطلوبات القطاعية	١,٧٦٠,٠٧٩	٣٢,٦٣١	١٨٣,٥٠٤	١,٩٧٦,٢١٤

١٥- 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 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 سبتمبر٢٠٢٣ (غير مدققة):

	مساهمين رئيسيين	*أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا*	*أطراف ذات علاقة أخرى*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
الودائع الاستثمارية	٤٧,٩٩٨	-	٦٠,٥٣٨	١٠٨,٥٣٦
مطلوبات أخرى	١٦	-	٢٠	36

٣١ *ديسمبر٢٠٢٢ (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	-	٣١٥	-	٣١٥
الودائع الاستثمارية	٥٥,٥٢٤	-	١٢١,٤١٦	١٧٦,٩٤٠
مطلوبات أخرى	٢٢	-	٤٧	٦٩

١٦- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٣٠ سبتمبر٢٠٢٣ (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	-	١	-	١
توزيعات للمودعين / للمستثمرين	٧٥٥	-	١,٢٠٨	١,٩٦٣

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

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة كما يلي:

	٣٠ سبتمبر٢٠٢٣	*٣٠ سبتمبر٢٠٢٢*
	ألف درهم	*ألف درهم*
	(غير مدققة)	*(غير مدققة)*
رواتب ومزايا أخرى	١١,٣٥٨	١٠,٠٥٣
منافع إنهاء خدمات الموظفين	٤٣	١٣٣
	١١,٤٠١	١٠,١٨٦

١٦- الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

	إيضاحات	*٣٠ سبتمبر٢٠٢٣*	*٣١ ديسمبر٢٠٢٢*
		ألف درهم	*ألف درهم*
		(غير مدققة)	*(مدققة)*
التزامات غير قابلة للإلغاء لتقديم تمويل	١-١٧	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠

١-١٦ 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، باستثناء قضايا تم رصد مخصص مقابلها قيمته ١٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٨ مليون درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تتمة)

١٧- 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 سبتمبر٢٠٢٣ (غير مدققة)

	حتى سنة واحدة							
	أقل من ٣ أشهر	*٣ إلى ٦ أشهر*	*٦ أشهر إلى سنة*	*حتى سنة واحدة*	*المجموع*	*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	٩٠,٥٣٨	-	-	٩٠,٥٣٨		٨٩,٢٩٢	-	٣٥,٠٠٠	٢١٤,٨٣٠
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٤٣٣,٤٩٢	٥٣,٣٧٩	٤١,٧٧٤	٥٢٨,٦٤٥		٣٦٢,٤٨٨	٣٩٤,٤٧٦	-	١,٢٨٥,٦٠٩
أوراق مالية استثمارية	-	-	٥,٧٠٨	٥,٧٠٨		-	-	-	٥,٧٠٨
عقارات استثمارية	٨,١٠١	٨,٠٧٥	٩٢,٣١٨	١٠٨,٤٩٤		١,٢٦٧,٢٨٥	-	-	١,٣٧٥,٧٧٩
استثمار فى شركة زميلة	-	-	-	-		٢١٣,٠٢٦	-	-	٢١٣,٠٢٦
موجودات أخرى	٦,٤٦٥	١٦,٣٠٥	٣٩,٦٦٠	٦٢,٤٣٠		١٩,٤٨٣	-	-	٨١,٩١٣
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	-	-	-	-		-	-	٩,٩٥٩	٩,٩٥٩
إجمالي الموجودات	٥٣٨,٥٩٦	٧٧,٧٥٩	١٧٩,٤٦٠	٧٩٥,٨١٥		١,٩٥١,٥٧٤	٣٩٤,٤٧٦	٤٤,٩٥٩	٣,١٨٦,٨٢٤
المطلوبات									
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٢١,٦١٠	٢١,٦١٠	٤٣,٢٢١	٨٦,٤٤١		١,١٥٧,٦٦١	-	-	١,٢٤٤,١٠٢
تمويل إسلامى لأجل	٦,٦٣٩	٧,٨٦٥	١٤,٢٧١	٢٨,٧٧٥		١٠٢,٥٨٩	٢٦,٣٢٦	-	١٥٧,٦٩٠
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-		-	-	٤,٦٣٦	٤,٦٣٦
مطلوبات أخرى	٢٠,٢٥٠	١٨,٢٣٥	٩٦,٣٦٩	١٣٤,٨٥٤		١٣,٨١٢	-	-	١٤٨,٦٦٦
إجمالي المطلوبات	٤٨,٤٩٩	٤٧,٧١٠	١٥٣,٨٦١	٢٥٠,٠٧٠		١,٢٧٤,٠٦٢	٢٦,٣٢٦	٤,٦٣٦	١,٥٥٥,٠٩٤
التزامات	-	٧,٠٠٠	-	٧,٠٠٠		-	-	-	٧,٠٠٠
صافي فجوة السيولة	٤٩٠,٠٩٧	٢٣,٠٤٩	٢٥,٥٩٩	٥٣٨,٧٤٥		٦٧٧,٥١٢	٣٦٨,١٥٠	٤٠,٣٢٣	١,٦٢٤,٧٣٠
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٤٩٠,٠٩٧	٥١٣,١٤٦	٥٣٨,٧٤٥	٥٣٨,٧٤٥		١,٢١٦,٢٥٧	١,٥٨٤,٤٠٧	١,٦٢٤,٧٣٠	١,٦٢٤,٧٣٠

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تتمة)

١٧- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدققة)

	حتى سنة واحدة							
	أقل من ٣ أشهر	*٣ إلى ٦ أشهر*	*٦ أشهر إلى سنة*	*المجموع 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	١٤٣,١٣٦	-	-	١٤٣,١٣٦	٧٧,٥٦٠	-	٣٥,٠٠٠	٢٥٥,٦٩٦
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٣٥٨,٦٩٧	٣٠,٩٨٢	٦٠,٧٤٣	٤٥٠,٤٢٢	٣٩٩,٠٣٤	٥٧٠,٤٤٨	-	١,٤١٩,٩٠٤
أوراق مالية استثمارية	-	-	٧,٣٩٧	٧,٣٩٧	-	-	-	٧,٣٩٧
عقارات استثمارية	٤,٢٥٠	٧,٤٠٠	٨٨,٩٤٥	١٠٠,٥٩٥	١,٢٤٦,٤٤٨	-	-	١,٣٤٧,٠٤٣
موجودات محتفظ بها للبيع	-	-	١٢٥,٩٥٣	١٢٥,٩٥٣	-	-	-	١٢٥,٩٥٣
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	-	٢٢٢,١٣٢	-	-	٢٢٢,١٣٢
موجودات أخرى	٦,٠٩٥	١٢,٧٤٤	١٤,٣١٦	٣٣,١٥٥	١٤,٥٧٧	-	-	٤٧,٧٣٢
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	-	-	-	-	-	-	١١,١٢٠	١١,١٢٠
إجمالي الموجودات	٥١٢,١٧٨	٥١,١٢٦	٢٩٧,٣٥٤	٨٦٠,٦٥٨	١,٩٥٩,٧٥١	٥٧٠,٤٤٨	٤٦,١٢٠	٣,٤٣٦,٩٧٧
المطلوبات								
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٢٧,٥٨١	٢٧,٥٨١	٥٥,١٦٢	١١٠,٣٢٤	١,٥٦٠,٢٧٨	-	-	١,٦٧٠,٦٠٢
تمويل إسلامي لأجل	٦,٩٩٢	٦,٤٧٧	١٢,٧٢٧	٢٦,١٩٦	٦١,٦٤٥	٧٨,٤٠٠	-	١٦٦,٢٤١
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	-	-	٤,٣٠٦	٤,٣٠٦
مطلوبات أخرى	٢٥,٨٧١	١٧,٦٤٦	٥٤,٠٩١	٩٧,٦٠٨	٣٧,٤٥٧	-	-	١٣٥,٠٦٥
إجمالي المطلوبات	٦٠,٤٤٤	٥١,٧٠٤	١٢١,٩٨٠	٢٣٤,١٢٨	١,٦٥٩,٣٨٠	٧٨,٤٠٠	٤,٣٠٦	١,٩٧٦,٢١٤
التزامات	-	٧,٠٠٠	-	٧,٠٠٠	-	-	-	٧,٠٠٠
صافي فجوة السيولة	٤٥١,٧٣٤	(٧,٥٧٨)	١٧٥,٣٧٤	٦١٩,٥٣٠	٣٠٠,٣٧١	٤٩٢,٠٤٨	٤١,٨١٤	١,٤٥٣,٧٦٣
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٤٥١,٧٣٤	٤٤٤,١٥٦	٦١٩,٥٣٠	٦١٩,٥٣٠	٩١٩,٩٠١	١,٤١١,٩٤٩	١,٤٥٣,٧٦٣	١,٤٥٣,٧٦٣

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تتمة)

١٨- المعلومات المقارنة

تم تعديل بعض أرقام المقارنة في المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة والإيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

١٩- ضريبة الدخل على الشركات

أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢ المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضرائب على الشركات والأعمال، وقانون ضريبة الشركات ("قانون ضريبة الشركات ") لاستحداث قانون جديد لضريبة الدخل على الشركات العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث سرى العمل بالقانون الجديد للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ سبتمبر ٢٠٢٣. ويقر قانون ضريبة الشركات بتطبيق ضريبة بنسبة ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز حدًا محددًا.

وبما أن السنة المحاسبية للمجموعة تنتهي في ٣١ ديسمبر، فإن تاريخ التنفيذ الفعلي للمجموعة سيبدأ من ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مع تقديم أول إقرار في أو قبل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

وفقًا لتقييم المجموعة، لا يوجد أي تأثير ضريبي آجل بخصوص ضريبة الشركات في البيانات المالية الأولية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. وستستمر المجموعة في تقييم التأثير المحتمل لقانون ضريبة الشركات على البيانات المالية الموحدة للمجموعة من منظور الضريبة الحالية والمؤجلة، بناءً على التوضيحات والإرشادات حول تطبيق قانون ضريبة الشركات.