



التقرير السنوي ٢٠٢٠



الفهرس

نبذة عن أملاك	٥
كلمة رئيس مجلس الإدارة	٦
كلمة الرئيس التنفيذي	٨
مجلس الإدارة	١٠
الإدارة التنفيذية	١١
ما الذي يقود رحلتنا	١٣
أملاك على مرّ السنين	١٤
الاستراتيجية	١٦
الحوكمة المؤسسية	١٧
إدارة المخاطر	١٨
المنتجات والخدمات	٢٠
المسؤولية الاجتماعية المؤسسية	٢١
الجوائز	٢٢
التوجهات المالية	٢٤
تقرير لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لشركة أملاك للتمويل	٣١
تقرير أعضاء مجلس الإدارة	٣٢
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٣٤
البيانات المالية الموحدة	٤٢

نبذة عن أملاك

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

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

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

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

ومن الجوائز السابقة التي فازت بها:

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

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

كلمة رئيس مجلس الإدارة



بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة "أملاك للتمويل"، يطيب لي أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لنتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٠، والذي يحدّد النتائج المالية وأبرز إنجازاتنا وأنشطتنا الناجحة خلال العام الماضي.

كان العام ٢٠٢٠ وبلا شك صعب للغاية على دولة الإمارات وباقي دول المنطقة، بل وعلى العالم أجمع، نتيجة التحديات الاقتصادية الهائلة وغير المسبوقة التي فرضتها جائحة "كوفيد-١٩".

وتعكس النتائج المالية لشركة أملاك خلال العام ٢٠٢٠ هذه البيئة الاقتصادية الصعبة، وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، سجلت شركة أملاك والشركات التابعة لها خسارة صافية بقيمة ٤٣٨ مليون درهم إماراتي، مقارنة بخسارة بلغت ٣٢٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠١٩. ومع ذلك، ارتفعت الإيرادات إلى ٢٨٣ مليون درهم إماراتي من ٢٧٩ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠١٩ باستثناء خسائر القيمة العادلة على العقارات الاستثمارية والمكاسب الناتجة عن تسوية الديون. وقامت "أملاك" بمزادات تسوية الديون خلال العام، والتي كانت مبادرة جديدة وحققت مكاسب بقيمة ١٢٩ مليون درهم، وبلغت حقوق المساهمين ٢٤٥ مليون درهم في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

إلا أننا متفائلون بما يحمله المستقبل، لا سيما مع ظهور أولى علامات التعافي الاقتصادي خلال الأشهر القليلة الماضية، ونعتقد بأن هذا الاتجاه سوف يتسارع مع زيادة جهود التطعيم واستئناف النشاط

الاقتصادي "الطبيعي" ولا شك بأن هذا الانتعاش سيتمد إلى قطاع العقارات، ونعتقد بأن ذلك سينعكس بشكل جيد على نتائجنا المالية في نهاية عام ٢٠٢١.

حققت شركتنا خلال العام الماضي عددًا من الإنجازات المهمة، التي تعتبر مدعاة للفخر والتفاؤل بالمستقبل. فبداية نجاحنا في الحصول على موافقة الدائنين على الشروط الجديدة لإعادة هيكلة الديون، الأمر الذي منحنا مرونة أكبر من أي وقت مضى وسمح لنا بالتركيز على مجالات أخرى مهمة مثل تنمية وتطوير الأعمال.

ومع ذلك، كان موضع اهتمامنا الأول وسيبقى طوال فترة انتشار الجائحة هو صحة وسلامة موظفي شركة "أملاك للتمويل". ونحن ملتزمون بضمان أعلى مستويات الإنتاجية والبقاء على اتصال أثناء فترة العمل عن بُعد.

ومع دخولنا عام ٢٠٢١، نتطلع إلى استكشاف مزيد من الفرص الجديدة التي ستمكننا من التعامل مع التغيرات المستمرة في السوق، فيما نعيد التركيز على استراتيجيتنا الأشمل الرامية لتوجيه الشركة نحو مستقبل أكثر إشراقًا. وقد ساهم استكمال جميع عمليات إعادة التفاوض مع مموليننا حول إعادة هيكلة ديوننا في تعزيز مرونة شركتنا، وسيمكننا بلا شك من تحسين الأداء التشغيلي والمالي.

وعلى المدى الطويل، يتمثل هدفنا في مواصلة النمو المستدام لشركة "أملاك للتمويل". ونحن ملتزمون بمواصلة تحقيق القيمة لمساهميننا وتوفير خدمة متميزة لعملائنا ورعاية موظفينا وتنفيذ

إدارة المخاطر بحكمة وتعقل، حيث تأتي هذه الجوانب في مقدمة الأولويات على جدول أعمال شركتنا.

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

كما أود أيضاً أن أتوجه بالشكر لفريق إدارة الشركة وجميع موظفيها على عملهم المتفاني ومساهماتهم الجادة. وأود أيضاً أن أعرب عن تقديري الكبير لعملائنا ومساهميننا الكرام على دعمهم المستمر وولائهم وثقتهم بشركة "أملاك للتمويل"، والتي من خلالها استطاعت "أملاك للتمويل" مواجهة العام المضطرب الذي شهده العالم أجمع".

علي إبراهيم محمد
رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي



تعتبر التحديات التي يواجهها العالم في الوقت الحالي من الأصعب في التاريخ الحديث. فقد كان عام ٢٠٢٠ عامًا مليئًا بالتحديات الاستثنائية، التي حاولت شركة "أملاك للتمويل" اجتيازها، تمامًا كما فعلت الشركات في المنطقة والعالم أجمع. ومع أخذ ذلك في الاعتبار، لا بدّ لنا من ان نغير مزيدًا من الاهتمام حول جميع الأشخاص الذين تأثروا بتداعيات الجائحة في مجتمعاتنا، سواء بشكل مباشر وغير مباشر.

ومن موقعنا كمنظمة، استجبنا بشكل جيّد للتحديات. وكان أحد الجوانب الأساسية لهذه الاستجابة هو اتخاذ إجراءات سريعة تتيح لموظفينا إمكانية العمل عن بُعد، حيث قمنا بتزويدهم بالأدوات اللازمة التي ساعدت في الحفاظ على إنتاجيتنا وتواصلنا خلال هذه الأوقات الصعبة. وطوال فترة الجائحة، كانت سلامة ورفاهية موظفينا على رأس سلّم أولوياتنا، حيث وقّرنا حزمة دعم "كوفيد-١٩" الخاصة بالشركات، والتي قدّمت مجموعة واسعة من الخدمات المجانية من أجل توفير المعلومات الطبية المتعلقة بـ "كوفيد-١٩". ونظرًا لأن الوضع الحالي لا يزال ديناميكيًا، فعلى أن نبقى يقظين كي نتغلب على التحديات التي تمثلها هذه الأزمة الصحية.

لكن، وعلى الرغم من الاضطراب الناجم عن الجائحة، إلّا أننا تمكّنّا من الحفاظ على المرونة التشغيلية ومن تحقيق مجموعة من الإنجازات

ومن الإنجازات المهمة الأخرى انتقال "أملاك" إلى برج جروسفينور للأعمال. وتكمن أهمية هذه الخطوة من منظور استراتيجي بشكل أساسي. ويسعدني إتمام عملية النقل بسلاسة تامة، دون أي انقطاع لعملائنا أو خدماتنا الداخلية.

أما مشاريعنا المستقبلية، فتتضمّن إطلاق مشروع على مستوى الشركة يشمل خارطة طريق لإعادة تنظيم الأعمال، والتي تهدف إلى تجديد تركيزنا على النمو بالإضافة إلى خلق القيمة وتوجيه الشركة نحو الاستدامة المالية.

أما في ما يتعلق بعام ٢٠٢١، فإننا نواجه بعض التحديات التي يسببها الاضطراب المستمر الناجم عن الجائحة. ومع ذلك، فإننا سنحافظ على تفاؤلنا ونسير بثقة تامة نحو الفرص المستقبلية التي تنتظرنا. إلّا ان ذلك كله لم يكن ليتحقّق لولا التزام وتفاني كامل فريق عملنا، والدعم الكبير الذي لقيناه من جميع موظفينا الذين واصلوا القيام بعملهم بكل إخلاص على الرغم من التخفيض المؤقت لأجورهم، مما ساعد في إدارة التكاليف وضمان استمرارية الأعمال خلال المراحل الأولى من تفشي الوباء.

في الختام، أود أن أتقدّم بالشكر من مجلس الإدارة وفريق الإدارة وجميع موظفي "أملاك" لدعمهم وتفانيهم الراسخين خلال هذه الأوقات غير المسبوقة.

كما أودّ الإشارة بشكل خاص إلى عملائنا ومساهميننا وأصحاب المصلحة المخلصين على ثقتهم ودعمهم المستمرين.

عارف الهرمي البستكي

الرئيس التنفيذي

المهمة على مدار العام. فقد نجحنا في الحصول على موافقة دائنينا بما يتماشى مع إستراتيجية "أملاك للتمويل"، مما سمح لنا بأن نكون أكثر مرونة على الرغم من ظروف السوق المتقلبة. ومكّننا كذلك من التركيز على نمو وتطوير الأعمال. ومن ناحية أخرى، نجحنا في تسوية تسهيلات الممولين من الشريحة "أ" ذات التكلفة العالية بالكامل في الربع الثالث من العام الماضي. وكان هذا إنجازًا رئيسيًا آخر لشركة "أملاك" في عام ٢٠٢٠، حيث مكّننا هذه الخطوة التي تم التخطيط إليها بدقة من التقدّم أكثر نحو أهدافنا. كما نجحنا بإتمام مزاد تسوية الديون في عام ٢٠٢٠، والذي كان بمثابة مبادرة جديدة حققت مكاسب بقيمة ١٢٩ مليون درهم إماراتي.

وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر، تمت تسوية إجمالي التعرض البالغ ٢٥٧ مليون درهم المتعلقة بثلاثة ممولين بواقع ٢٦ مليون درهم من الودائع الاستثمارية واه مليون درهم لأداة المضاربة.

أما في شهر يونيو، تم الإعلان عن تعاون استراتيجي مع دائرة الأراضي والأملاك في دبي، والذي من شأنه السماح للعملاء بالاستثمار في العقارات الجاهزة التي يتم صيانتها جيّدًا والمدرجة في قائمة "أملاك للتمويل"، وذلك عن طريق خطط سداد سهلة لمدة تصل إلى ست سنوات. ومكّننا هذه الخطوة من تخفيف الأعباء المالية لعملائنا خلال هذه الأوقات العصيبة، والدير بالذكر ان مبادرة خطة التقسيط كانت جزءًا من الجهود الرامية إلى مساعدة العملاء في التغلب على التحديات التي سببتها الجائحة. وخلال فترة الجائحة كذلك، عملنا على تنفيذ تدابير مثل خطة الإغاثة الخاصة بـ "كوفيد-١٩"، ووجهنا جهودنا في الوقت عينه نحو الاستجابة الفورية لطلبات العملاء، وبطبيعة الحال على تحسين وتوسيع مبادراتنا التي تركّز على العملاء.

ولقد أثبتت هذه الجهود نجاحها بحيث أثّرت بشكل إيجابي على أعمالنا، حيث بلغ معدّل رضا عملائنا ٧١٪ لعام ٢٠٢٠، أي أعلى ممّا كان عليه في أي وقت مضى. هذه النتيجة رائعة، وتجعلنا نستمر ببذل الجهود الحثيثة التي من شأنها تعزيز تجربة عملائنا بشكل أكبر.

الإدارة التنفيذية



نيليش دونا
رئيس قسم الإستراتيجية وتطوير المنظمة
والقائم بأعمال رئيس قسم الموارد البشرية
والشؤون الإدارية

ياسر محمد عصر
رئيس قسم إدارة المشاريع العقارية ورئيس
قسم الإستثمار العقاري

منى كاظم الشمس
رئيس قسم الامتثال والرقابة

نيشما شلندولال ناجاريا
القائم بأعمال رئيس قسم التدقيق الداخلي

راما نايدو
رئيس إدارة المخاطر المؤسسية

محمد ساجد لطيف
رئيس القسم المالي

محمد المازمي
رئيس قسم التحصيل

محمد باري
رئيس تكنولوجيا المعلومات

سيد كاشف حسين
رئيس قسم الإيرادات

عارف الهرمي البستكي
الرئيس التنفيذي

أحمد عمر سعيد سلامة
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

علي الشمالي
رئيس العمليات و تكنولوجيا المعلومات

رواد الخوجة
مدير الشؤون القانونية

لما تقي الدين
أمانة سر الشركة و الشريعة

مجلس الإدارة



السيد/ علي إبراهيم محمد
رئيس مجلس الإدارة



السيد/ خالد سالم الحليان
عضو مجلس إدارة



السيد/ فاروق محمود أرجمند
عضو مجلس إدارة



السيد/ عصام الدين كلداري
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ مصطفى اسماعيل كرم
عضو مجلس إدارة



سعادة اللواء/ أحمد حمدان بن دلموك
عضو مجلس إدارة



السيد/ هشام عبدالله القاسم
عضو مجلس إدارة

ما الذي يقود رحلتنا

رؤيتنا



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

رسالتنا



توفير حلول مالية متخصصة، ومصممة بما يلبي احتياجات عملائنا، وتعزيز قيمة حقوق مساهميننا ورعاية موظفيننا.

قيمنا المؤسسية

مركزية العميل



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

النزاهة



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

الابتكار



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

رعاية الموظفين



نحن نقدر موظفيننا، وملتزمون دائماً بتعزيز رفاههم، وتوفير فرص التدريب والتنمية المهنية والشخصية لهم. كما نسعى جاهدين لتحسين بيئة عملنا وتشجيع السلوكيات المرغوبة.

خلق القيمة



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

المسؤولية الاجتماعية



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

أمالك على مر السنين

٢٠٠٠

تأسست كشركة مساهمة خاصة في دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢٠٠٤

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

٢٠٠٥

- إصدار حقوق الاكتتاب
- إصدار الصكوك بنجاح

٢٠٠٦

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

٢٠٠٧

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

٢٠٠٨

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

٢٠٠٩ – ٢٠١٣

كانت فترة توقف فيها نمو شركة أماك، ومع ذلك اعتمدت الإدارة استراتيجيات استباقية شملت:

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

٢٠١٤

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

٢٠١٥

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

٢٠١٦

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

٢٠١٧

استرداد ١٠٠ مليون درهم من أداة المضاربة

٢٠١٨

سداد دفعة مقدمة للممولين قدرها ٦٨٤ مليون درهم

٢٠١٩

- أمالك تعلن استئناف التفاوض مع مموليها بشأن شروط إعادة الهيكلة

- أمالك تُعلن عن إنجاز مشروع سكن العمال

٢٠٢٠

- سداد ١٥٧ مليون درهم للممولين (الشريحة ب) في عام ٢٠٢٠ والتسوية الكاملة لمقدمي دعم السيولة (الشريحة أ) في عام ٢٠٢٠
- الانتهاء من إعادة هيكلة الديون في عام ٢٠٢٠
- تسوية ديون بقيمة ٢٥٧ مليون درهم نتج عنها تسوية لثلاثة ممولين بالكامل
- أمالك مصر تحقق زيادة في الأرباح بنسبة ٦٨٪ مقارنة بالعام الماضي

استراتيجيتنا

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



النمو

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

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



التمويل

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

كما نجحت أملاك في إتمام عمليات التفاوض مع مموليهها على شروط التمويل الحالية بينما تواصل استكشاف هياكل التمويل المبتكرة بهدف تحقيق هيكل رأس مال مستدام.

عروض القيمة

في عام ٢٠٢١، ستكون المنتجات المتميزة القائمة على احتياجات السوق هي محرك الأعمال. وسوف تكون المنتجات المبتكرة، ومجموعة كاملة من الخدمات العقارية وخدمة العملاء المتميزة هي محور التركيز لنا في ظل ظروف تنافسية للغاية.

قدرات الشركة

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



الحوكمة المؤسسية

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

لجان مجلس الإدارة:

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

تشمل اللجان التابعة لمجلس الإدارة في شركة أملاك:

- لجنة التدقيق
- لجنة المخاطر
- لجنة الترشيحات والمكافآت

لجنة الإدارة التنفيذية:

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

تشمل لجان الإدارة التنفيذية لدى شركة أملاك كلاً من:

- لجنة الإدارة
- لجنة الأصول والخصوم
- لجنة الائتمان

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

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

ويضم مجلس الإدارة في عضويته حالياً كلاً من:

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

إدارة المخاطر

إدارة المخاطر المؤسسية

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

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

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

ثقافة مخاطر قوية

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

خط الدفاع الأول

الإدارة التنفيذية للأعمال مسؤولة عن تحديد المخاطر والسيطرة عليها.

خط الدفاع الثاني

وظائف التحكم – إدارة المخاطر والامتثال

خط الدفاع الثالث

توفير ضمانات مستقلة

تقبّل المخاطر

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

نهج إدارة المخاطر:

تشمل النقاط الرئيسية لإطار إدارة المخاطر ما يلي:

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

إطار العمل – إدارة المخاطر في شركة أملاك

تحديد المخاطر

عملية تحديد وتوثيق المخاطر التي قد تعيق تحقيق الأهداف

تقييم المخاطر

عملية قياس وتقييم المخاطر

إصدار تقارير حول المخاطر

إصدار تقارير للإدارة حول حالة المخاطر وعوامل الحدّ منها

الحدّ من المخاطر

تحديد العوامل الحالية والجديدة للحدّ من المخاطر بكفاءة

استراتيجيات الاستجابة للمخاطر

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

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

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

المنتجات والخدمات

على مدى ثمانية عشر عاما، قدمت أملاك للتمويل حلول تمويل عقاري متخصصة ومتوافقة مع الشريعة لتلبية المتطلبات المتغيرة والمتسارعة على مستوى سوق العقارات ومتطلبات العملاء.

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

وتشمل منتجاتنا وخدماتنا الحالية:

استثماري

" استثماري" هو منتج التمويل العقاري الأول من نوعه في المنطقة، والمصمم خصيصاً للمستثمرين الذين يتطلعون إلى الاستثمار في العقارات السكنية والتجارية الجاهزة، وإلى جانب تقديم خدمات إدارة علاقات مهنية وشخصية يحصل العملاء على باقة متكاملة من خدمات الإدارة العقارية.

إجارة

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

ضائف محفظتك العقارية

هو منتج مصمم للمستثمرين المقيمين ممن يملكون عقارًا بالفعل في الإمارات ويرغبون بمضاعفة محفظتهم العقارية، ويوفر هذا المنتج للمستثمرين المؤهلين فرصة للاستفادة من عقارهم وزيادة عوائدهم العقارية من خلال شروط تمويل جذابة من أملاك. وسوف تقوم أملاك بتسهيل عملية الاستثمار الثانية بالكامل عبر توفير محفظتها العقارية لتمويل الصفقة. وفضلاً عن ذلك يمكن للمستثمرين الاستفادة من باقة متكاملة من خدمات الإدارة العقارية.

تطوير

"تطوير" هو منتج تمويل للعقارات قيد البناء، وهو مصمم للمستثمرين والمستخدمين النهائيين. ويضاف إليه باقة متكاملة من خدمات الإدارة العقارية، التي يبدأ العمل بها بعد الانتهاء وتسليم العقار.

تمويل إنشاء عقار خاص

يقصد بإنشاء عقار خاص قيام فرد أو كيان مؤسسي من غير المرخص لهم. العمل كمطورين بتطوير مشروع عقاري بقصد بيعه أو تأجيره أو إشغاله بعد إنجازه. وتعد أملاك أحد الممولين القلائل الذين يقدمون هذا المنتج للمواطنين والمقيمين على حدّ سواء وتفخر أملاك بخبرتها العميقة في إدارة معاملات التمويل عبر مقاولين ومستشارين موثوقين. إلى جانب خدمة إدارة علاقات العملاء.

حصدت أملاك للتمويل على مدى السنوات القليلة الماضية الكثير من التقدير لقاء جهودها الحثيثة في مجال المسؤولية الاجتماعية للمؤسسات (CSR). وحصلت الشركة على علامة غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية للمؤسسات المرموقة وبدرجة تقييم أعلى من متوسط الصناعة لعامين متتاليين. وعلى الرغم من تعليق العديد من أنشطتنا خلال العام ٢٠٢٠، تلتزم أملاك للتمويل بشكل تام بالمسؤولية الاجتماعية ورد الجميل للمجتمع، ونعتبرها جزءاً لا يتجزأ من ثقافتنا المؤسسية ومن قيمنا الأساسية. وهي تلعب دوراً رئيسياً في عملياتنا اليومية.

تشمل المبادرات المنجزة في عام ٢٠٢٠:

فعالية بيع المخبوزات بالتعاون مع مركز النور لتدريب وتأهيل الأطفال ذوي الاحتياجات الخاصة

قمنا بتنظيم فعالية بيع المخبوزات السنوية بالتعاون مع مركز النور قبل فترة الإغلاق الناجمة عن تفشي وباء كوفيد _١٩. ويقوم الطلاب الذين يعملون لدى المركز بصنع هذه المخبوزات. وساهمت التبرعات السخية التي قدمها موظفونا في تعزيز دورنا الإيجابي بدعم مساعي مركز النور في مساعدة الطلاب على تحقيق أكبر قدر من الاستقلالية في المجتمع.

المشاركة في الحملة الرمضانية "شبابنا أمانة وزكاتنا حصانة" من تنظيم صندوق الزكاة وجامعة أبوظبي
دعت أملاك للتمويل موظفيها وعملاءها للمشاركة في حملة "شبابنا أمانة، وزكاتنا

المسؤولية الاجتماعية المؤسسية

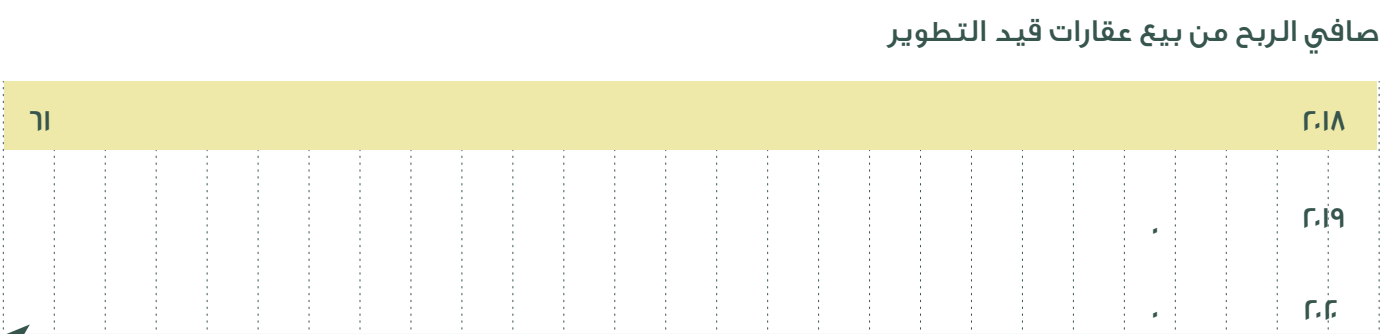
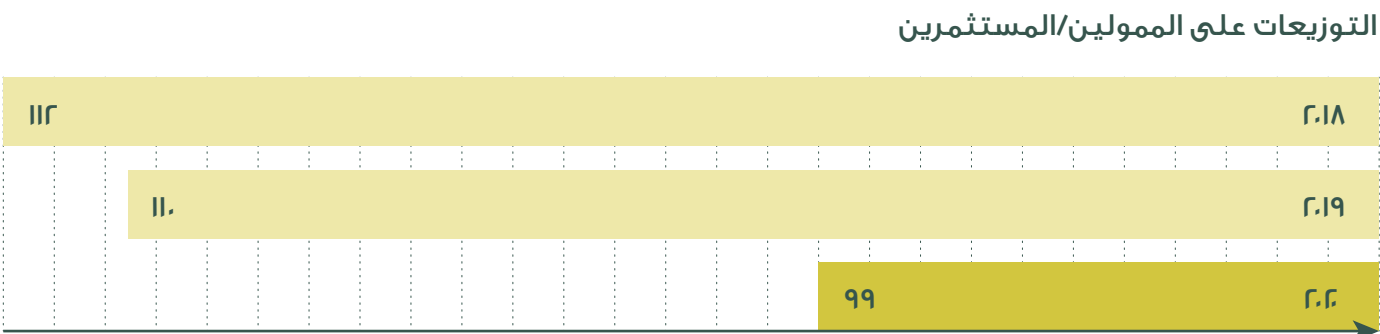
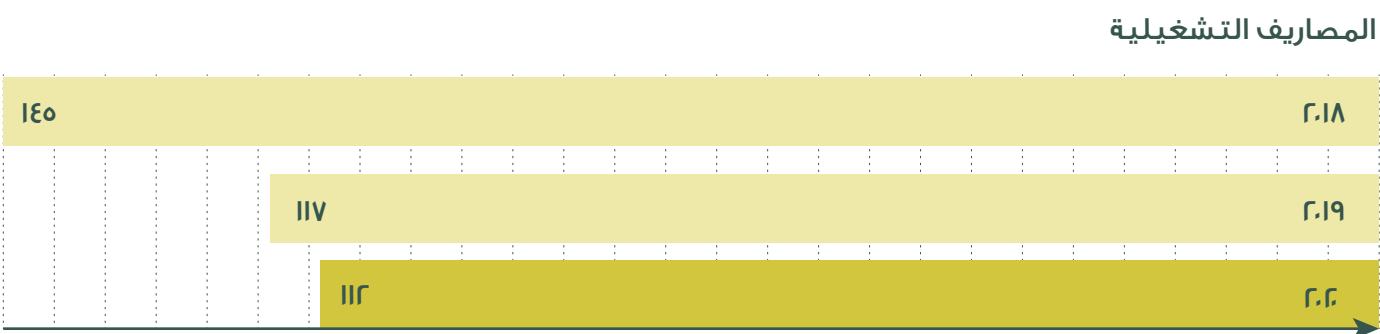
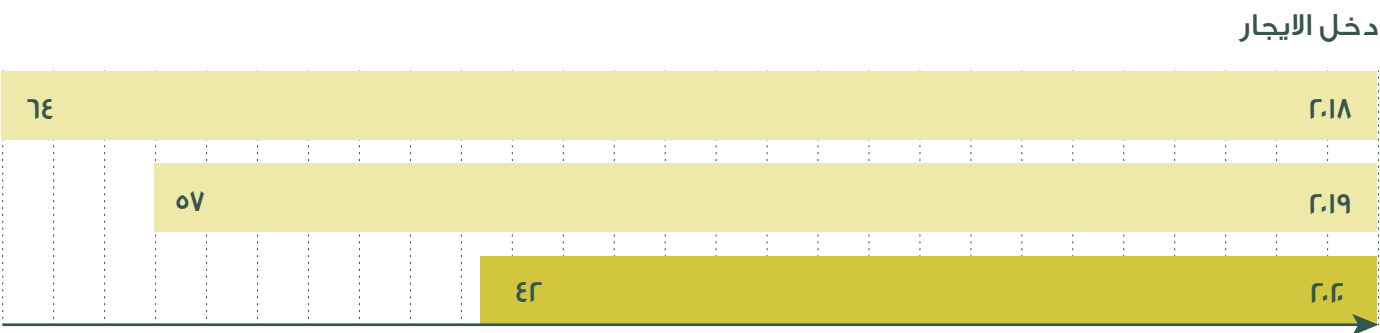
حصانة" الرمضانية السنوية لدعم طلاب الجامعة والتي تهدف لمساعدة ٥٠٠ طالب مواطن ومقيم ممن يستوفون شروط الزكاة في متابعة تعليمهم العالي.

تحدي دبي للياقة ٣.×٣

شارك فريق أملاك للتمويل في تحدي دبي للياقة ٣.×٣، حيث تنافسوا مع الفرق من الشركات الأخرى من مختلف أرجاء دبي. والتزم أفراد الفريق بالمشي ١٠,٠٠٠ خطوة يوميًا على مدى ٣٠ يومًا. وجرى تتبع وتسجيل نشاطهم الجسدي من خلال تطبيق STEPMI مع تكريم الموظفين الأفضل أداءً. ونجح الفريق مُجتمَعًا بقطع مسافة إجمالية بلغت ٣,٠٢١ كيلومتر.

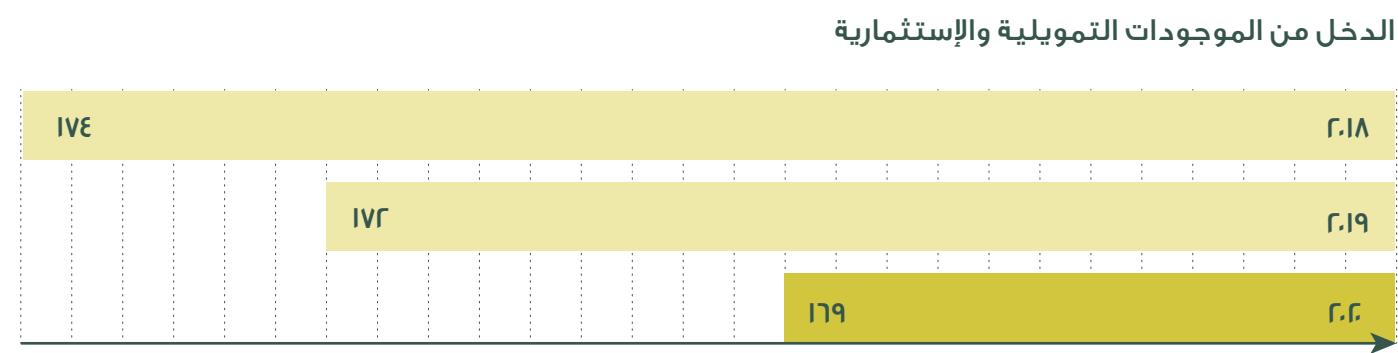
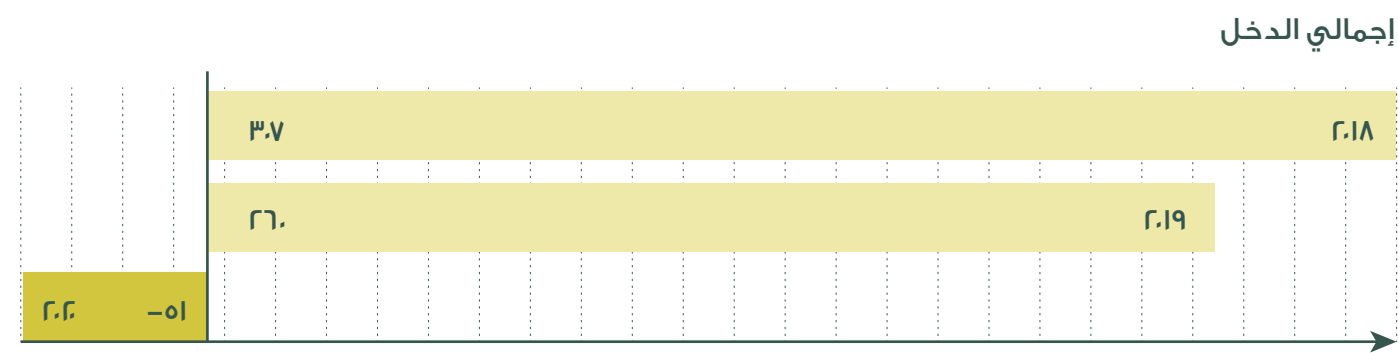
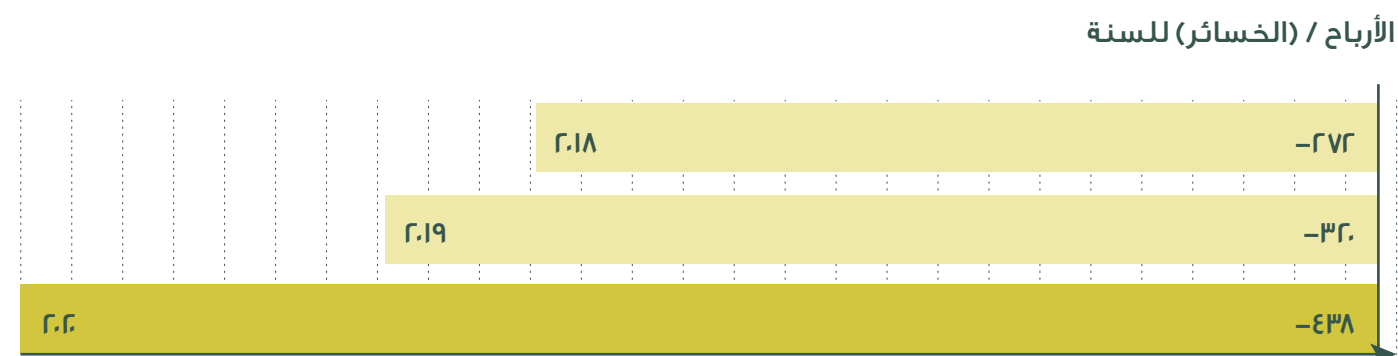
حزمة الدعم حول وباء كوفيد _١٩ من مستشفى الزهراء

شاركت أملاك للتمويل مع موظفيها حزمة الدعم المؤسسي حول وباء كوفيد _١٩ (التي أطلقها مستشفى الزهراء في دبي)، وهي مجموعة من الخدمات الشاملة التي توفر معلومات طبية حديثة حول الوباء. وشمل ذلك خط الاتصال المباشر المخصص للإجابة عن أي استفسار يتعلق بالوباء، ومركز معلومات عبر الإنترنت، بالإضافة إلى مدقق الأعراض لتزويد المستخدمين بالإرشادات الواجب اتباعها بحسب الأعراض الحالية. وجرى تزويد الموظفين بالقائمة الكاملة من خدمات الدعم المرتبطة بوباء كوفيد _١٩.

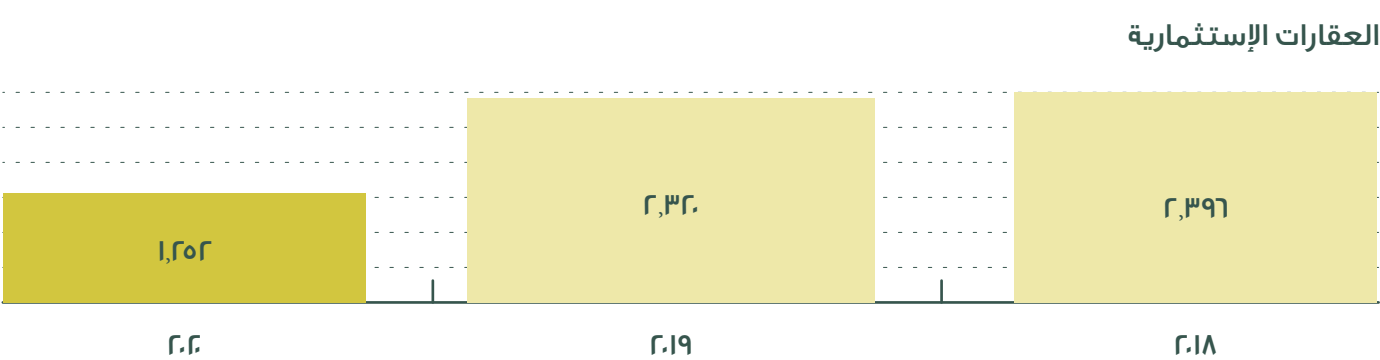
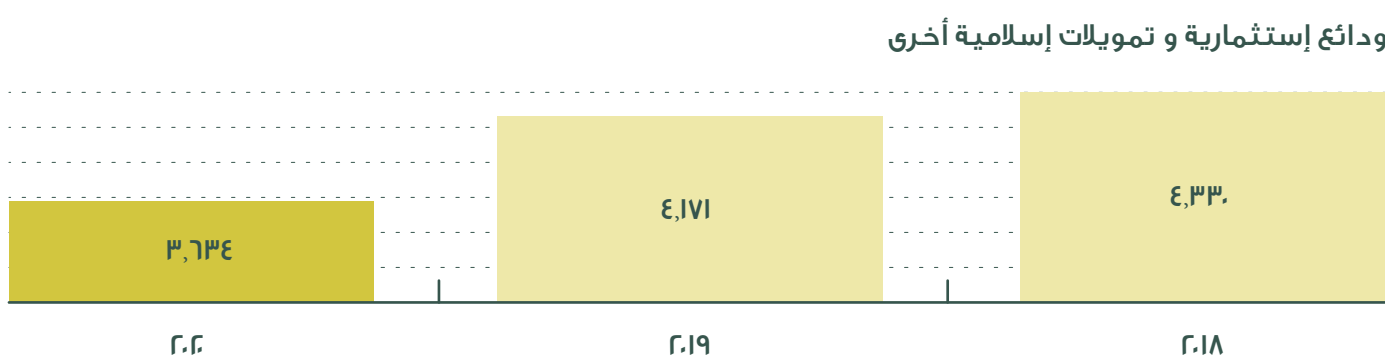
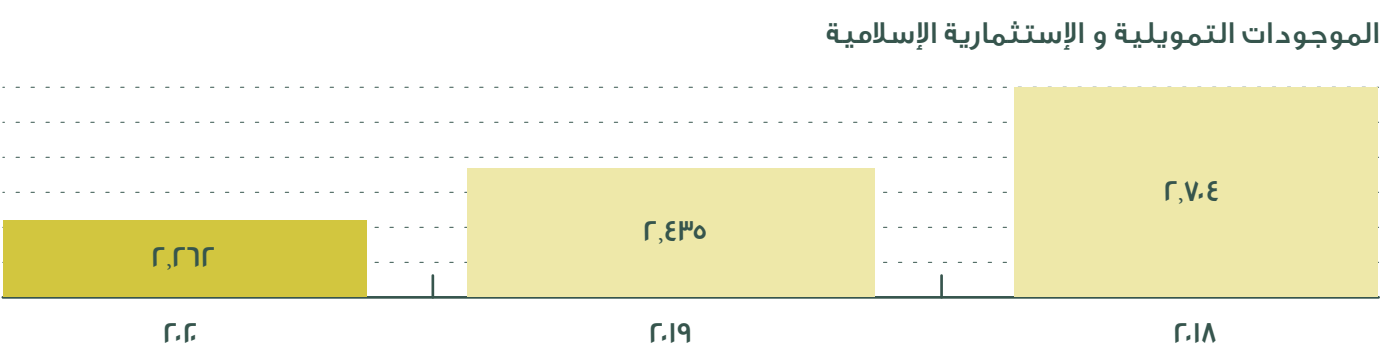
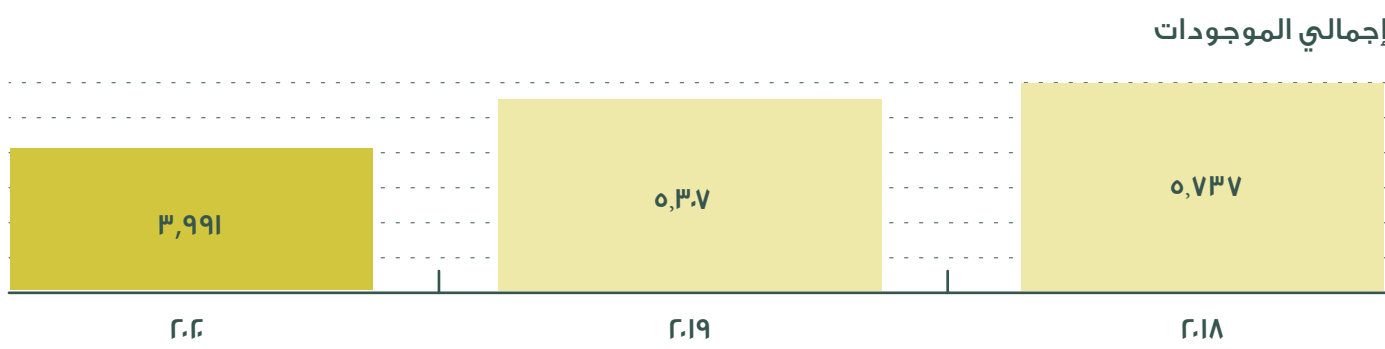
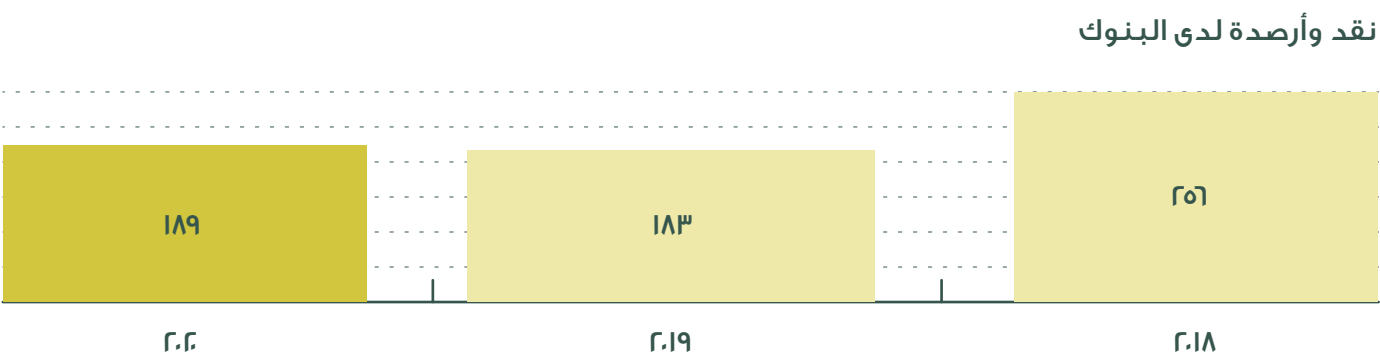
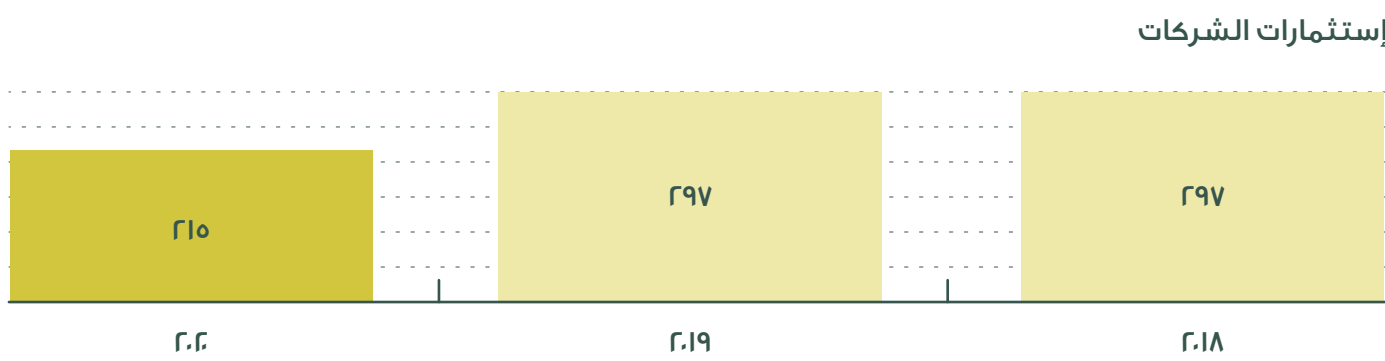


التوجهات المالية

١. بيان الدخل للمجموعة



٢. الميزانية العمومية للمجموعة

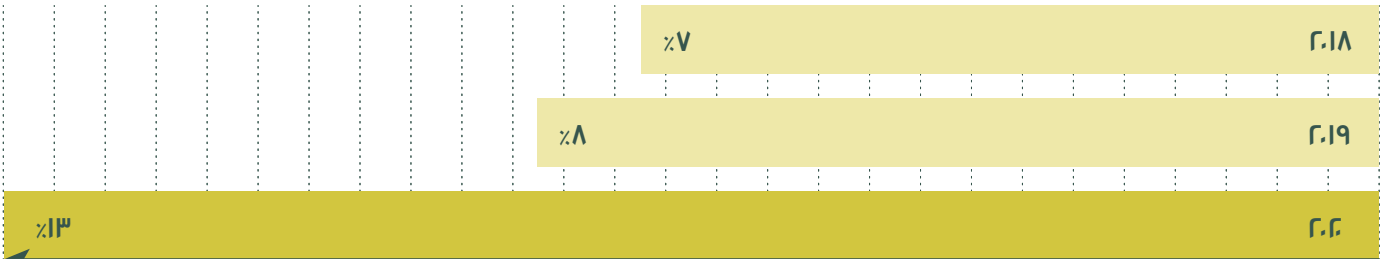


٣. النسب المالية

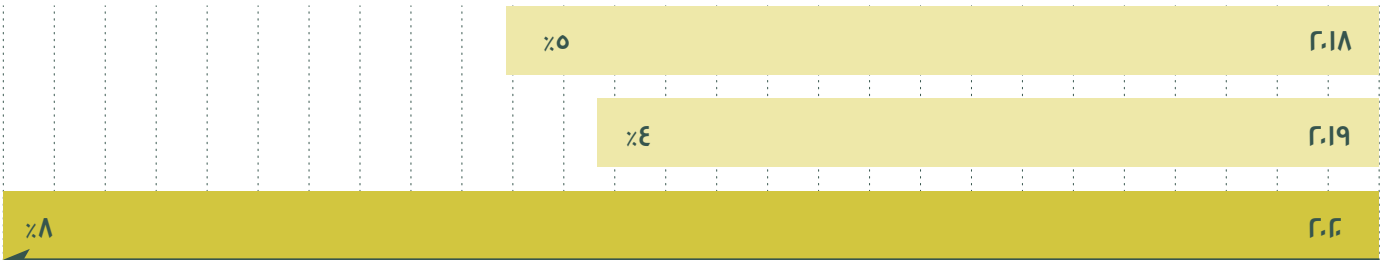
نسبة صافي التمويل إلى الودائع



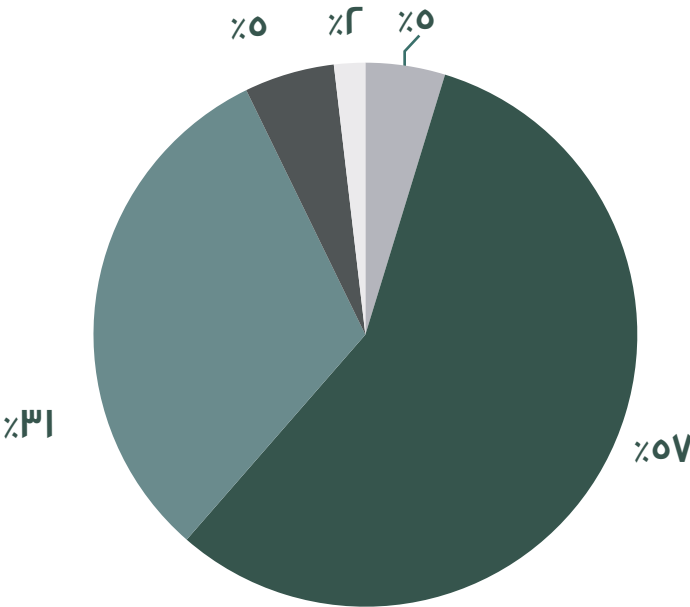
نسبة الموجودات التمويلية غير المنتجة إلى إجمالي الموجودات



نسبة الموجودات السائلة إلى إجمالي الموجودات

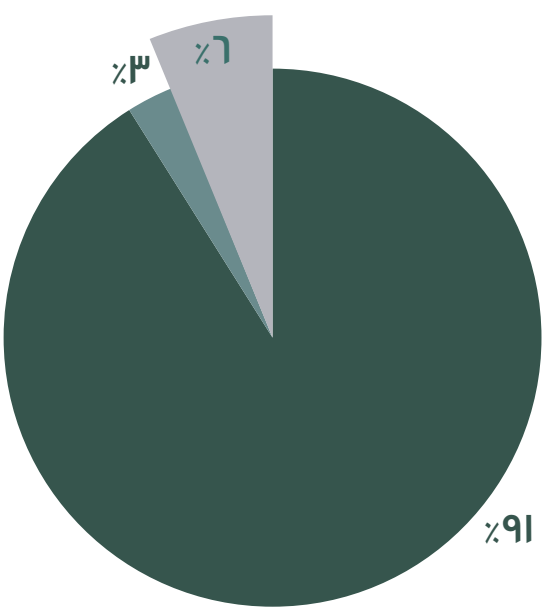


مزيج الموجودات - ديسمبر ٢٠٢٠



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

مزيج المطلوبات و حقوق الملكية - ديسمبر ٢٠٢٠

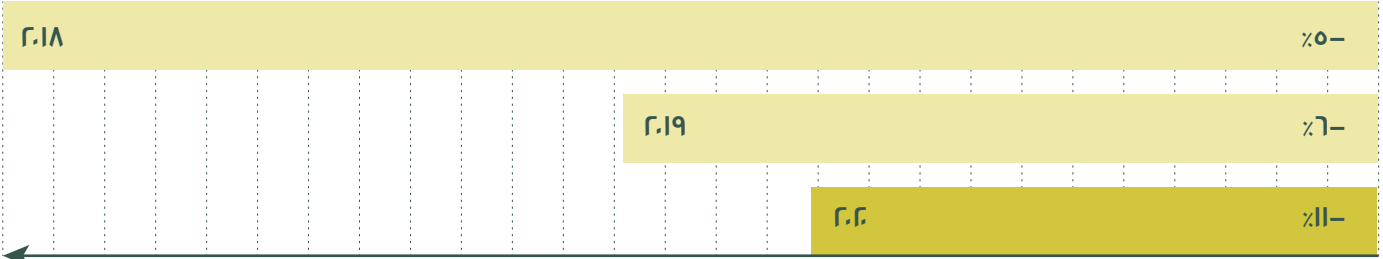


ودائع استثمارية و تمويلات إسلامية أخرى
مطلوبات أخرى (تتضمن حصص غير مسيطرة)
حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الام

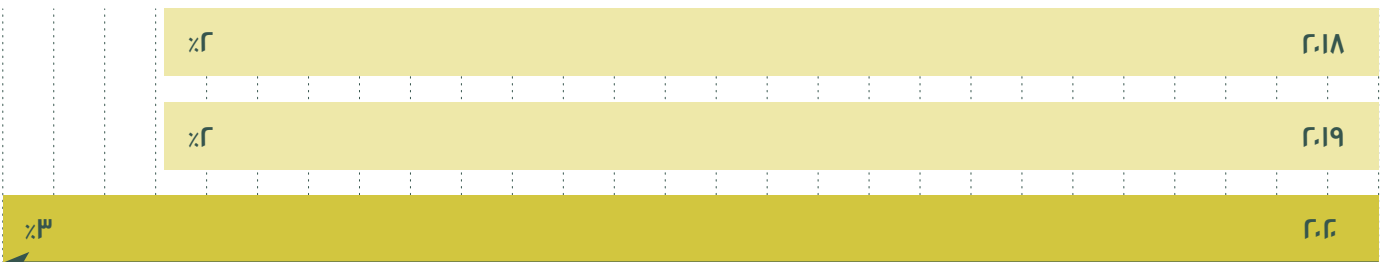
العائد على الملكية



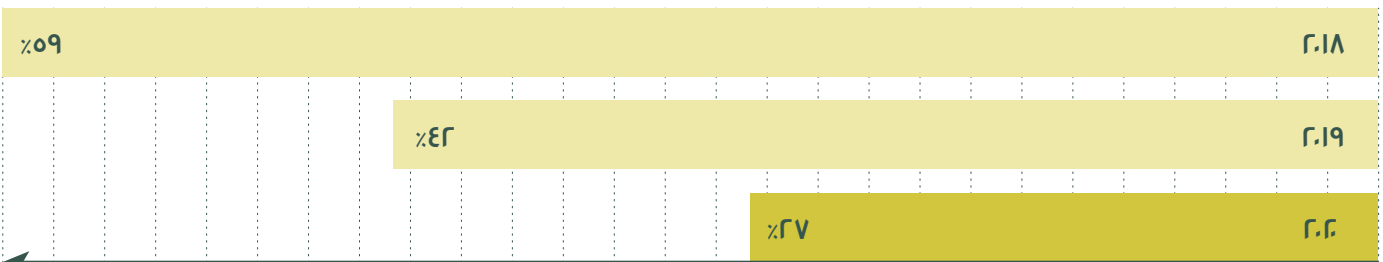
العائد على متوسط الموجودات



هامش صافي الربح



نسبة التكاليف إلى الدخل



الحمد لله رب العالمين

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

التقرير السنوي للجنة الرقابة الشرعية الداخلية لشركة أملاك للتمويل ش.م.ع

صدر في: ٢٥ فبراير ٢٠٢١
إلى السادة المساهمين في شركة أملاك للتمويل ("أملاك")

السّلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته، وبعد:

إن لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لأملاك ("اللجنة") تقدم تقريرها وفقا للمتطلبات المنصوص عليها في القوانين والأنظمة والمعايير ذات العلاقة ("المتطلبات الرقابية")، للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر من عام ٢٠٢٠ ("السنة المالية").

مسؤولية اللجنة

إن مسؤولية اللجنة وفقا للمتطلبات الرقابية ولائحتها التنظيمية تتحدد في الرقابة الشرعية على جميع أعمال، وأنشطة، ومنتجات، وخدمات، وعقود، ومستندات، وموثيق عمل أملاك، والسياسات، والمعايير المحاسبية، والعمليات والأنشطة بشكل عام في حدود ما عرض على اللجنة، وعقد التأسيس، والنظام الأساس، والقوائم المالية لأملاك، وتوزيع الأرباح وتحميل الخسائر والتفقات والمصروفات بين المساهمين والممولين ("أعمال أملاك") وإصدار قرارات شرعية بخصوصها، ووضع الضوابط الشرعية اللازمة لأعمال أملاك والتزامها بالشرعية الإسلامية في إطباق القواعد والمبادئ والمعايير التي تضعها الهيئة العليا الشرعية ("الهيئة")، لضمان توافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وتتحمّل الإدارة العليا مسؤولية التزام أملاك بالشرعية الإسلامية وفقا لقرارات، وفتاوى، وآراء الهيئة، وقرارات اللجنة في إطار القواعد والمبادئ والمعايير التي تضعها الهيئة ("الالتزام بالشرعية الإسلامية") في جميع أعمالها والتأكد من ذلك، ويتحمّل مجلس الإدارة المسؤولية النهائية في هذا الشأن.

المعايير الشرعية

اعتمدت اللجنة على المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ("أيوبي") معايير للحد الأدنى للمتطلبات الشرعية والتزمت بها حسب

اجتهادها في كل ما تفتني به أو تعتمده أو توافق عليه أو توصي به فيما يتعلق بأعمال أملاك خلال السنة المالية المنتهية وفقا لقرار الهيئة رقم ٢٠١٨/٣/١٨.

الأعمال التي قامت بها اللجنة خلال السنة المالية

لقد قامت اللجنة بالرقابة الشرعية على أعمال أملاك، من خلال مراجعة أعمال أملاك ومراقبتها من خلال وظيفة الرقابة الشرعية الداخلية ووظيفة التدقيق الشرعي الداخلي، وفقا لصلاحيات اللجنة ومسؤولياتها والمتطلبات الرقابية في هذا الشأن. ومن الأعمال التي قامت بها اللجنة ما يأتي:

- أ. عقد (٤) اجتماعات خلال السنة المالية.
- ب. إصدار الفتاوى والقرارات وإبداء الآراء فيما يتعلق بأعمال أملاك التي عرضت على اللجنة.
- ج. مراجعة السياسات، واللوائح الإجرائية، والمعايير المحاسبية، وهياكل المنتجات، والعقود، والمستندات، وموثيق العمل، والوثائق الأخرى المقدمة من قبل أملاك للجنة للاعتماد/الموافقة.
- د. التأكد من مدى توافق توزيع الأرباح وتحميل النفقات والمصروفات بين أصحاب حسابات الاستثمار والمساهمين وأصحاب حسابات الاستثمار مع الضوابط الشرعية المعتمدة من قبل اللجنة.
- هـ. الرقابة من خلال وظيفة الرقابة الشرعية الداخلية، ووظيفة التدقيق الشرعي الداخلي على أعمال أملاك بما في ذلك المعاملات المنفذة والإجراءات المتبعة، وذلك على أساس اختيار عينات من العمليات المنفذة، ومراجعة التقارير المقدمة في هذا الخصوص.

و. تقديم توجيهات إلى الجهات المعنية في أملاك بتصحيح ما يمكن تصحيحه من الملاحظات التي وردت في التقارير المقدمة من قبل وظيفة الرقابة الشرعية الداخلية، ووظيفة التدقيق الشرعي الداخلي، وإصدار قرارات بتجنب عوائد المعاملات التي وقعت

مخالفات في تطبيقها لصرفها في وجوه الخير (حيثما اقتضى الأمر).

ز. اعتماد التدابير التصحيحية/الوقائية فيما يتعلق بالأخطاء التي تم الكشف عنها لمنع حدوثها مرة أخرى.

ح. التواصل عند الضرورة مع مجلس الإدارة واللجان التابعة له والإدارة العليا لأملاك، حسب الحاجة، بخصوص التزام أملاك بالشرعية الإسلامية.

وقد سعت اللجنة للحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية للتأكد من التزام أملاك بالشرعية الإسلامية.

استقلالية اللجنة

تؤكد اللجنة بأنها أدت مسؤولياتها وقامت بجميع أعمالها باستقلالية تامة، وقد حصلت على التسهيلات اللازمة من أملاك وإدارتها العليا ومجلس إدارتها للاطلاع على جميع الوثائق والبيانات، ومناقشة التعديلات والمتطلبات الشرعية.

رأي اللجنة بخصوص التزام أملاك بالشرعية الإسلامية

بناء على ما حصلنا عليه من معلومات وإيضاحات من أجل التأكد من التزام أملاك بالشرعية الإسلامية، فقد خلصت اللجنة بدرجة مقبولة من الاطمئنان إلى أن أعمال أملاك خلال السنة المالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية إلا ما لوحظ من مخالفات تم رفع تقارير بشأنها، وقد وجهت اللجنة باتخاذ الإجراءات المناسبة في هذا الخصوص.

ورأي اللجنة المذكور أعلاه، مبني على المعلومات التي اطلعت عليها خلال السنة المالية حصراً. وذلك في حدود ما عرض عليها من حالات، وما حصلت عليه من بيانات، وما تم من تدقيق، وما أبدته من ملاحظات، وما أظهرته إدارة أملاك من استجابة لتنفيذ هذه الملاحظات.

نسأل الله العليّ القدير أن يحقق للجميع الرشاد والسداد والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

عز الدين بن زغبة

عضو اللجنة

موسى طارق خوري

الشيخ/ عضو اللجنة

محمد عبد الرحيم سلطان العلماء

رئيس اللجنة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم والبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج

إن نتائج المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مدرجة في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

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

وقعت بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة أملاك للتمويل ش.م.ع («الشركة») وشركاتها التابعة (ويشار إليها معًا بـ «المجموعة»)، والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمر التدقيق الرئيسية

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

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق
الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ إجمالي الموجودات الاستثمارية والتمويلية للمجموعة ٢,٦ مليار درهم، وبلغت مخصصات انخفاض القيمة ذات الصلة ٦٢٨ مليون درهم، بما في ذلك ١١٧ مليون درهم مقابل تعرض المرحلة الأولى والثانية و ٥١١ مليون درهم مقابل التعرضات المصنفة ضمن المرحلة ٣ .	لقد حصلنا على توضيح تفصيلي حول إجراءات عملية أعمال الموجودات الاستثمارية والتمويلية للمجموعة والسياسات المحاسبية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية بما في ذلك التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام المستخدمة. لقد قمنا بالإستعانة بالخبراء لدينا لمساعدتنا في تدقيق نماذج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
يعتبر تدقيق انخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية أمر تدقيق رئيسي للتركيز نظراً لحجمه (يمثل ٥٦٪ من إجمالي الموجودات) ويعود ذلك إلى التقديرات والأحكام الهامة المستخدمة في تصنيف الموجودات الاستثمارية والتمويلية في مراحل مختلفة، وتحديد متطلبات المخصصات ذات الصلة، والأحكام والافتراضات والتقديرات المعقدة المستخدمة في نماذج خسائر الائتمان المتوقعة. راجع إيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة للسياسة المحاسبية، إيضاح ٢-٥ للاطلاع على الأحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة والإيضاح ٣١ للإفصاح عن مخاطر الائتمان.	قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل عناصر التحكم ذات الصلة والتي تضمنت اختبار: • الرقابة القائمة على النظام الآلي وغير الآلي حول الاعتراف في الوقت المناسب لانخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية والسلفيات؛ • الرقابة على نماذج إحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة؛ • الرقابة على تقديرات تقييم الضمان؛ و • الضوابط على الحوكمة وعملية الإعتماد المتعلقة بمخصصات انخفاض القيمة ونماذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة بما في ذلك إعادة التقييم المستمر من قبل الإدارة.
تعترف المجموعة بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يساوي الخسائر الإئتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً (المرحلة ١) أو الخسائر الإئتمانية المتوقعة الكاملة على مدى الحياة (المرحلة ٢). يتطلب مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على مدى الحياة الكامل لأداة مالية إذا كانت مخاطر الائتمان على تلك الأداة المالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي.	قمنا بالإطلاع وتقييم صحة النظرية المتعلقة بنماذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة من خلال الإستعانة بالخبراء الداخليين لدينا لضمان أمثالها لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. قمنا باختبار الدقة الحسابية لنموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة من خلال إجراء عمليات إعادة الإحتساب. لقد تحققنا من تناسق مختلف المدخلات والافتراضات التي تستخدمها المجموعة لتحديد انخفاض القيمة.
تعتبر خسائر الإئتمان المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية لخسائر الائتمان. حيث يتم قياسها بالقيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية نتيجة دخول المجموعة العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها من وزن عدة سيناريوهات مستقبلية، مخصومة بمعدل الربح الفعلي للأصل. تقوم المجموعة باستخدام نماذج إحصائية لإحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة والمتغيرات الأساسية المستخدمة في هذه الحسابات هي احتمالية التعثر، الخسارة الناتجة عن التعثر، والتعرض عند عند التعثر، والتي تم تعريفها في إيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة.	

السادة أكبر أحمد (١١٤١)، سينتيا كوربي (٩٩٥)، جورج نجم (٨٠٩)، محمد جلال (١١٦٤)، محمد خميس التـح (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.

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

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق
الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية (تتمة)	
يتم تصنيف قياس مبالغ الخسائر الائتمانية المتوقعة للتعرضات المصنفة كالمرحلة ١ والمرحلة ٢ من خلال النماذج ذات التدخل غير الآلي المحدود، ومع ذلك، من المهم أن تكون نماذج (احتمالية التعثر، الخسارة الناتجة عن التعثر والتعرض عند التعثر وتعديلات الاقتصاد الكلي) سارية المفعول طوال فترة التقرير. يتم تصنيف التعرضات كمنخفضة القيمة عند وجود شك في قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات الدفع للمجموعة وفقاً للشروط التعاقدية الأصلية.	بالنسبة للمخصصات مقابل التعرضات المصنفة كالمرحلة ١ والمرحلة ٢، حصلنا على توضيح لمنهجية المجموعة، وقمنا بتقييم الافتراضات الأساسية وكفاية البيانات المستخدمة من قبل الإدارة. قمنا بتقييم تحديد المجموعة للزيادة الهامة في مخاطر الائتمان والأساس الناتج لتصنيف التعرضات في مراحل مختلفة. بالنسبة لعينة من التعرضات، قمنا بتقييم مدى ملاءمة تحديد مراحل المجموعة.
يتم قياس المرحلة ٣ لانخفاض قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية على أساس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية. بما في ذلك سعر السوق الذي يمكن ملاحظته أو القيمة العادلة للضمانات. يتم احتساب الخسارة على أساس العجز في القيمة المدرجة للموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية مقارنة بصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل الربح الفعلي الأصلي. وتشمل العوامل التي يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد خسائر انخفاض القيمة في الحسابات المقدرة بشكل فردي إجمالي القروض للعميل. تصنيف المخاطر، قيمة الضمانات واحتمال نجاح التملك، والتكاليف المترتبة على استرداد الديون.	وبالنسبة للافتراضات المستقبلية التي تستخدمها إدارة المجموعة في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة، قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وقمنا بالتثبت من الافتراضات باستخدام المعلومات العامة المتاحة.
لقد تسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠ في العالم في إحداث اضطرابات في الحياة الطبيعية وتباطؤ في الأعمال بطرق عديدة، إذ تأثر الاقتصاد العالمي والأنظمة المصرفية بشكل ملحوظ. وقد اتخذت الحكومات والبنوك في العديد من دول العالم تدابير استثنائية للتخفيف من الأثر المالي والاقتصادي لجائحة كوفيد-١٩، حيث شمل ذلك مجموعة من عمليات وقف السداد المختلفة للعملاء ودعم السيولة وتخفيف رأس المال من المنظمين.	قمنا باختيار عينة من الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية وقمنا بفحص دقة التعرض عند التعثر، احتمالية التعثر والخسارة الناتجة عن التعثر المستخدمة من قبل الإدارة في احتسابات الخسائر الائتمانية المتوقعة.
	لقد أجرينا مناقشات مع الإدارة لفهم تقييم المجموعة لتأثير تفشي كوفيد-١٩ وتقييم التعديلات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة، والتي أخذتها الإدارة في عين الاعتبار. بالإضافة الى ذلك، كجزء من مراجعتنا الائتمانية، قمنا بتقييم ما إذا كانت المخصصات المتعلقة بأهم العملاء ضمن المرحلة ٢ والمرحلة ٣، بما في ذلك العملاء المستفيدين من تأجيل السداد، تعد تقييمات معقولة.
	بالإضافة إلى أعلاه، بالنسبة لعملاء اجارة الآجلة: قمنا بمراجعة تقارير إنجاز المشاريع لمحفظه المشاريع قيد الانشاء المقدمة من قبل فريق عمل العقارات التابع للإدارة وقمنا بالتحقق من موقف الإدارة من حالة كل مشروع على أساس العينات مقابل آخر تقرير صادر من دائرة الأراضي في دبي.

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق
الانخفاض في قيمة الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية (تتمة)	
لقد تم دمج تأثير جائحة كوفيد -١٩ وما تبعها من برامج الدعم والإعفاءات الاقتصادية التي أطلقتها حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة والمصرف المركزي في قياس البنك للخسائر الائتمانية المتوقعة. لقد قام البنك بتحديث توقعاته للاقتصاد الكلي وطبق تعديلات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مستوى المحفظة على محافظ الأفراد والشركات بناءً على المحافظ والقطاعات المتأثرة.	بالنسبة للتعرضات التي تم تحديد أنها تنخفض بشكل فردي، قمنا باختبار عينات من الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية وقمنا بفحص وتقييم تقديرات الإدارة للتدفقات النقدية المستقبلية، وقمنا بإعادة إجراء حسابات المخصصات الناتجة. بالإضافة الى ذلك، قمنا بمراجعة التقديرات والافتراضات التي استخدمتها الإدارة حول احتساب الخسائر الناتجة عن التعثر للتعرضات منخفضة القيمة بشكل فردي من خلال اختبار قابلية التنفيذ وكفاية تقييم الضمانات الأساسية والاستردادات المقدرة للتعثر.
ولقد أخذت المجموعة في الاعتبار الظروف والبيئة الاستثنائية التي خلفها تفشي الوباء، إلى جانب التدابير التي أطلقها مصرف الإمارات المركزي بموجب خطة الدعم الاقتصادي الشامل الموجهة لتحديد خسائر الائتمان المقدرة. كما أخذت المجموعة بالحسبان كذلك الإرشادات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في ٢٧ مارس ٢٠٢٠ وإرشادات لجنة بازل الصادرة في ٤ أبريل ٢٠٢٠ لتصنيف التعرضات في المراحل المختلفة وتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة ذات الصلة.	بالإضافة إلى أعلاه، بالنسبة لعملاء اجارة الآجلة: قمنا بمراجعة تقارير إنجاز المشاريع لمحفظه المشاريع قيد الانشاء المقدمة من قبل فريق عمل العقارات التابع للإدارة وقمنا بالتحقق من موقف الإدارة من حالة كل مشروع على أساس العينات مقابل آخر تقرير صادر من دائرة الأراضي في دبي.
	قمنا بمراجعة المخصص مقابل المشاريع المتوقفة حالياً والجاري العمل بها ضمن محفظة الإجارة الآجلة استناداً إلى المعايير الرئيسية التالية التي حددتها الإدارة استناداً إلى خبرتهم ومعرفتهم بالسوق:
	■ نسبة العمل المنجز؛ ■ تاريخ المطور؛ و ■ أسهم المشروع السلبية.
	قمنا بتقييم الإفصاح في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا المجال مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

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

أُمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق
التقييم العادل للعقارات الاستثمارية	
تمثل العقارات الاستثمارية ٣١٪ (٢٠١٩: ٤٤٪) من إجمالي موجودات المجموعة. يتم إدراج العقارات الاستثمارية بمبلغ ١,٢٥ مليار درهم (٢٠١٩: ٢,٣٢ مليار درهم) في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة بموجب نموذج القيمة العادلة، مع عرض التغييرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.	لقد حصلنا على توضيح للعقارات الاستثمارية للمجموعة والضوابط ذات الصلة على المدخلات والافتراضات التي تستخدمها المجموعة في تقييم العقارات الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك، تضمنت أعمالنا المنجزة للإجراءات التالية، من بين أمور أخرى بشأن تقييمات المجموعة:
تقوم الإدارة بتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس ربع سنوي واستخدمت مقيم خارجي من طرف ثالث وفقاً لتقييم RICS – وفقاً للمعايير المهنية ومتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة، وأخذت في الاعتبار، حيثما كان ذلك متاحاً، التدفقات النقدية المخصومة والأدلة على معاملات السوق للعقارات والمواقع المماثلة لتلك الخاصة بعقارات المجموعة. تشمل محفظة المجموعة على عقارات التجزئة والمكاتب والعقارات السكنية. يستند تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة إلى حد كبير على التقديرات والافتراضات، مثل قيم المبيعات القابلة للتحقيق، قيمة الإيجار، معدل الإشغال، معدل الخصم، حالة الصيانة، الاستقرار المالي للمستأجرين، ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية. نظراً لحجم وتعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد قمنا بتقييم ذلك كأمر تدقيق رئيسي.	قمنا باختبار تقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط الرئيسية للعمليات حول تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية؛
قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم والإطلاع على شروط التعاقد مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق؛	وافقنا على التقييم الكلي في تقرير المُقيّم للمبلغ المذكور في بيان المركز المالي الموحد؛
قمنا باختبار عينة، من دقة البيانات المقدمة إلى المقيم من قبل المجموعة؛	قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية للتقييمات على أساس العينة.
عندما حددنا التقديرات والافتراضات المعتمدة خارج النطاقات المقبولة، ناقشناها مع المُقيم وإدارة المجموعة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها.	قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
لمزيد من التفاصيل، راجع الإيضاحات التالية حول البيانات المالية :	
■ إيضاح ٣ – السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الإستثمارية؛	
■ إيضاح ٢-٥ – الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد في تقييم العقارات الاستثمارية؛ و	
■ إيضاح ١٣ – العقارات الاستثمارية.	

معلومات أخرى

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

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

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهريًا مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية. إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصح عنه في هذا الشأن.

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

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

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة البنك على الاستمرار كمنشأة مستمرة والافصاح، عند الاقتضاء، عن أمور الاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية البنك أو وقف أعماله، أو عند غياب بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفون بالحوكمة مسؤولون عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء

عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

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

- بتحديد وتقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.

- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

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

إننا نتواصل مع مسؤولي الحكومة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال أعمال التدقيق. إننا نُقدم أيضاً تصريحاً لمسؤولي الحكومة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، إن وجدت. وتتضمن الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع المكلفين بالحكومة، قيامنا بتحديد الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ألا يتم الإفصاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

إفصاح عن متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

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

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تجاوزت الخسائر المتراكمة للشركة ٥٠٪ من رأس مالها. وحسب ما تقضيه المادة ٣٠٢ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، في ظل هذه الظروف، يتعين على مجلس إدارة المجموعة عقد جمعية عمومية لاتخاذ قرار بشأن حل المجموعة أو الاستمرار في أنشطتها. ومن المقرر عقد هذا الاجتماع في أبريل ٢٠٢٠؛
- يظهر الإيضاح رقم ١١ حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة، الإستثمارات في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛
- يظهر الإيضاح رقم ٢٩ حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات ومبادئ إدارة تضارب المصالح؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا

أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛ و

- يبين الإيضاح رقم ٣٢ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

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

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

اكبر أحمد
رقم القيد: ١١٤١
١٥ مارس ٢٠٢١
دبي، الإمارات العربية المتحدة

البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
ايرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٤	١٦٦,٩٠٤
ايرادات الرسوم		٤,٦٥٤
ايرادات من الودائع		٥,٥٧٠
خسارة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	١٣	(١٨,٢٤١)
عوائد الإيجار	١٣	٥٧,٤٩٨
خسارة من بيع عقارات استثمارية		(١٧,٨٩٤)
الربح من سداد دين	١٧	١٢٩,٠٠٥
الدخل من سداد مع العملاء	٢-٢٠	٢٣,٣١٤
ايرادات أخرى	٥	٢١,٥٧١
	(٧٠,٧٨٨)	٢٤٣,٣٧٦
انخفاض القيمة على:		
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	١٠	(٢٠٤,٢٥٧)
عقارات استثمارية	١٣	(٦٠,١٦٥)
موجودات أخرى		(٨,٢٧٤)
دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية	١٢	(١٤٦,٠٠٠)
إطفاء أرباح القيمة العادلة الأولية من الودائع الاستثمارية	١٧	(١٢٣,٣٣١)
سداد القيمة العادلة للودائع الاستثمارية	١٧	٢١٣,١٢٥
مصاريف تشغيلية	٦	(١١٢,٠٠٨)
حصة من نتائج شركة شقيقة	١٤	١٦,٩٥٨
		(٢١٠,٢٥٣)
الخسارة قبل التوزيعات على الممولين / المستثمرين	٧	(٩٨,٥٥٦)
توزيعات على الممولين / المستثمرين		(١٠٩,٥٢٩)
الخسارة للسنة	(٤٣٧,٩٨٠)	(٣١٩,٧٨٢)
العائدة إلى:		
مساهمي الشركة الأم		(٣٢١,٤٨١)
حصص غير مسيطرة	٢٧	١٣,١٢٣
	(٤٣٧,٩٨٠)	(٣١٩,٧٨٢)
الخسارة للسهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم		
الخسارة الأساسية للسهم (درهم)	٨	(٠,٢٢)
الخسارة المخففة للسهم (درهم)	٨	(٠,٢٢)

إيضاحات	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
الخسارة للسنة	(٤٣٧,٩٨٠)	(٣١٩,٧٨٢)
الدخل الشامل الآخر		
بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقًا إلى الربح أو الخسارة:		
فروقات أسعار صرف من تحويل عملات العمليات الأجنبية	١,٩٩١	٢٣,١٧٢
	١,٩٩١	٢٣,١٧٢
الدخل الشامل الآخر للسنة	.	
إجمالي الخسارة الشامل للسنة	(٤٣٥,٩٨٩)	(٢٩٦,٦١٠)
العائد إلى:		
مساهمي الشركة الأم	(٤٤٩,١١٢)	(٢٩٨,٣٠٩)
حصص غير المسيطرة	١٣,١٢٣	١,٦٩٩
	(٤٣٥,٩٨٩)	(٢٩٦,٦١٠)

تشكل الايضاحات من ا الى ٣٤ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة“

بيان المركز المالي الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الموجودات	إيضاحات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم
نقد وأرصدة لدى البنوك	٩	١٨٩,٠٩٠	١٨٣,١١٥
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	١٠	٢,٢٦٢,٠٤٣	٢,٤٣٤,٨٥٨
أوراق مالية استثمارية	١١	٨,٤٢٠	٧,٧٦٩
عقارات استثمارية	١٣	١,٢٥١,٨٥٤	٢,٣١٩,٧٩٤
استثمار في شركة شقيقة	١٤	٢,٦١٢,٣	٢٨٨,٩٤٦
موجودات أخرى	١٥	٥٨,٤٣٨	٦١,٩٦٢
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	١٦	١٥,٢٩٩	١٠,٨٤٨
إجمالي الموجودات		٣,٩٩١,٢٦٧	٥,٣٠٧,٢٩٢
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	١٧	٣,٤٣٩,٣٥٨	٤,٠٥٦,١١٥
تمويل إسلامي لأجل	١٨	١٩٤,٣٥٤	١١٥,٠٦٢
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	٣,٤٠٦	٤,١٠٨
مطلوبات أخرى	٢٠	١٠٩,٦١٨	٣٢٣,٢٩٠
إجمالي المطلوبات		٣,٧٤٦,٧٣٦	٤,٤٩٨,٥٧٥
حقوق الملكية			
رأس المال	٢١	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
أسهم الخزينة	٢٢	-	(٨٨,٨٤٨)
الاحتياطي القانوني	٢٣	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠
الاحتياطي العام	٢٤	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠
الاحتياطي الخاص	٢٥	٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥
أداة المضاربة	٢٦	٢٠٤,٨٩٦	٢١٥,٤٧٢
احتياطي أداة المضاربة	٢٦	٧٧٠,٣٢٤	٨١٠,٠٨٨
احتياطي الانخفاض في القيمة العام		-	٤,٣١٦
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		١,٤٥٩	١,٤٥٩
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		(٢٩٩,١٠٨)	(٣٠١,٠٩٩)
خسائر متراكمة		(٢,٢٧٧,٦٠٥)	(١,٧٧٨,٩٧٥)
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		٢٤٤,٥٣١	٧٠٦,٩٧٨
الحصص غير المسيطرة	٢٧	-	١٠١,٧٣٩
إجمالي حقوق الملكية		٢٤٤,٥٣١	٨٠٨,٧١٧
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٣,٩٩١,٢٦٧	٥,٣٠٧,٢٩٢

على حسب علمنا، تظهر البيانات المالية الموحدة بشكل عادل من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للمجموعة كما في وللفترات المعروضة فيها. تمت الموافقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢١ ووقعت نيابة عنهم من قبل:


رئيس مجلس الإدارة


الرئيس التنفيذي

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
الأنشطة التشغيلية		
الخسارة للسنة	(٤٣٧,٩٨٠)	(٣١٩,٧٨٢)
تعديلات لـ:		
الاستهلاك	٥,٨٢٦	٦,٦٠٢
الحصة من نتائج شركة شقيقة	(١٩,٥٧٩)	(١٦,٩٥٨)
الانخفاض في قيمة:		
الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	٢٠٤,٢٥٧	١٠٢,٥٠٦
عقارات استثمارية	٦٠,١٦٥	-
الموجودات الأخرى	١,٥٧٩	٨,٢٧٤
دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية	-	١٤٦,٠٠٠
خسارة القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية	٤٦٢,٩٦٤	١٨,٢٤١
إطفاء سداد القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية	١٢٣,٣٣١	٩٦,٣٦٢
سداد القيمة العادلة للودائع الاستثمارية	(٢١٣,١٢٥)	-
توزيعات على الممولين / المستثمرين	٩٨,٥٥٦	١٠٩,٥٢٩
ايرادات من الودائع	(٢,٥٥٨)	(٥,٥٧٠)
الخسارة المحققة من بيع العقارات الاستثمارية	٨٤,٢٤٢	١٧,٨٩٤
الربح من سداد دين	(١٢٩,٠٠٥)	-
الربح من سداد دفعات مقدمة للعقارات الاستثمارية	-	(٢١,٢٧٤)
الربح من بيع أسهم في شركة شقيقة	(٧,٥١٧)	-
الربح من سداد ذمم مدينة / التزامات	(٨٧,٣٨٣)	-
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٦٠٩	١,١٦٣
الربح التشغيلي قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	١٤٤,٣٩٢	١٤٢,٩٨٧
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٤,٠٥٧	١٤١,٤٨٦
موجودات أخرى	١,٩٤٦	٢,٩١٩
مطلوبات أخرى	(٧٠,٧٢٥)	٢٠,٠٤٨
النقد الناتج من العمليات	٧٩,٦٧٠	٣٠٧,٤٤٠
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(١,٣٢١)	(١,٤٥٣)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٧٨,٣٤٩	٣٠٥,٩٨٧

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

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
(٤٧,٠٨٨)	٢٨,٩٢٨	الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله احتياطي تحويل العملات الأجنبية
١٨,١١٣	(٣,٣٩٥)	
٨٧,٠٨٦	٥٨,١١١	النقد وما يعادله في بداية السنة
٥٨,١١١	٨٣,٦٤٤	النقد وما يعادله في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية
–	١١١,٥٧٧	تحويل العقارات الاستثمارية إلى حقوق الأقلية
–	٨٦,٢٠٤	تحويل العقارات الاستثمارية لتسوية مطلوبات

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
		الأنشطة الاستثمارية
١٦,٥٥٧	١١,٥٩٢	توزيعات أرباح من شركة شقيقة
–	٩٨,٣٢٧	عائدات من بيع سهم في شركة شقيقة
٧٥,٦٣٤	٣٠٧,١٥٣	بيع عقارات استثمارية
٤٣,٨٩٧	١٩,٥٥٨	الحركة في تدفقات النقد المقيد
(١٩٢,٢٧١)	(٥,٣٩٢)	إضافات لعقارات قيد التطوير
١٢,٧٥٢	–	سداد ذمم مدينة من العملاء
–	١٤,٦٨٤	سداد دفعات مقدمة للعقارات
٢,٥٤٠,٠٠٠	٢,١٢٥,٠٠٠	عائدات من ودائع وكالة
(٢,٥١٥,٠٠٠)	(٢,١٩٤,٠٠٠)	إيداع ودائع وكالة
(١٧٧)	(١,٩٩٤)	شراء أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية
٥,٥٧٠	٢,٥٥٨	ايرادات من الودائع
(١٣,٠٣٨)	٣٧٧,٤٨٦	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

		الأنشطة التمويلية
٥٠,٩٦٣	١٠٩,٨٠٣	استلام تمويل إسلامي لأجل
(٢٨,٨٠٨)	(٣٢,٧١٥)	سداد تمويل إسلامي لأجل
(٣٥٦,٦٠٥)	(٤٨٥,٢٣٥)	ودائع استثمارات وتمويلات إسلامية أخرى
–	(١٩,٢٩١)	استرداد أداة مضاربة
(٦,٢٩٥)	(٥,٤٠٤)	دفعات للحصص غير المسيطرة
(١,١٥٩)	–	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
١,٨٦٧	٥,٩٣٥	عائدات بيع أسهم خزينة
(٣٤٠,٠٣٧)	(٤٢٦,٩٠٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم						
رأس المال	أسهم الخزينة	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	الاحتياطي الخاص	أداة مضاربة	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٠٠,٠٠٠	(٨٨,٨٤٨)	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢١٥,٤٧٢	الرصيد المعدل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
-	-	-	-	-	-	الخسارة للسنة
-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة*
-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
-	-	-	-	-	-	الأموال المدفوعة لمالك المشروع**
-	-	-	-	-	-	مخصص تنظيمي لمخاطر الائتمان
-	-	-	-	-	(١٠,٥٧٦)	سداد دين
-	-	-	-	-	-	تعديل (إيضاح ١٧-٢)
-	-	-	-	-	-	الربح من سداد دين من خلال أسهم ملكية (إيضاح ١٧-٢)
-	٨٨,٨٤٨	-	-	-	-	بيع أسهم الخزينة
-	-	-	-	-	-	خسائر من بيع أسهم الخزينة
-	-	-	-	-	-	فائدة غير مسيطرة مدفوعة
١,٥٠٠,٠٠٠	-	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢٠٤,٨٩٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم							
احتياطي أداة المضاربة	الاحتياطي العام لانخفاض القيمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	الخسائر المتراكمة	الإجمالي	حصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨١٠,٠٨٨	٤,٣١٦	١,٤٥٩	(٣٠,١٠٩٩)	(١,٧٧٨,٩٧٥)	٧٠,٦,٩٧٨	١٠١,٧٣٩	٨٠٨,٧١٧
-	-	-	-	(٤٥١,١٠٣)	(٤٥١,١٠٣)	١٣,١٢٣	(٤٣٧,٩٨٠)
-	-	-	١,٩٩١	-	١,٩٩١	-	١,٩٩١
-	-	-	١,٩٩١	(٤٥١,١٠٣)	(٤٤٩,١١٢)	١٣,١٢٣	(٤٣٥,٩٨٩)
-	-	-	-	-	-	(٥,٤٠٥)	(٥,٤٠٥)
-	(٤,٣١٦)	-	-	٤,٣١٦	-	-	-
(٣٩,٧٦٤)	-	-	-	-	(٥٠,٣٤٠)	-	(٥٠,٣٤٠)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	٣١,٠٥٠	٣١,٠٥٠	-	٣١,٠٥٠
-	-	-	-	-	٨٨,٨٤٨	-	٨٨,٨٤٨
-	-	-	-	(٨٢,٨٩٣)	(٨٢,٨٩٣)	-	(٨٢,٨٩٣)
-	-	-	-	-	-	(٥٧١٠٩,٤)	(١٠٩,٤٥٧)
٧٧٠,٦٢٤	-	١,٤٥٩	(٢٩٩,١٠٨)	(٢,٢٧٧,٦٠٥)	٢٤٤,٥٣١	-	٢٤٤,٥٣١

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم							
احتياطي أداة مضاربة	الاحتياطي العام لانخفاض القيمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	الخسائر المتراكمة	الإجمالي	حصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨١٠,٠٨٨	٤,٣١٦	١,٤٥٩	(٣٢٤,٢٧١)	(١,٤٥٤,٠٣٣)	١,٠٠٤,٥٤٨	١٠٦,٣٣٥	١,١١٠,٨٨٣
-	-	-	-	(٣٢١,٤٨١)	(٣٢١,٤٨١)	١,٦٩٩	(٣١٩,٧٨٢)
-	-	-	٢٣,١٧٢	-	٢٣,١٧٢	-	٢٣,١٧٢
-	-	-	٢٣,١٧٢	(٣٢١,٤٨١)	(٢٩٨,٣٠٩)	١,٦٩٩	(٢٩٦,٦١٠)
-	-	-	-	-	-	(٦,٢٩٥)	(٦,٢٩٥)
-	-	-	-	-	-	-	٤,٢٠٠
-	-	-	-	(٢,٣٠٢)	(٢,٣٠٢)	-	(٢,٣٠٢)
-	-	-	-	(١,١٥٩)	(١,١٥٩)	-	(١,١٥٩)
٨١٠,٠٨٨	٤,٣١٦	١,٤٥٩	(٣٠١,٠٩٩)	(١,٧٧٨,٩٧٥)	٧٠٦,٩٧٨	١٠١,٧٣٩	٨٠٨,٧١٧

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم					
رأس المال	أسهم الخزينة	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	الاحتياطي الخاص	أداة مضاربة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٥٠٠,٠٠٠	(٩٣,٠٤٨)	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢١٥,٤٧٢
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
١,٥٠٠,٠٠٠	(٨٨,٨٤٨)	١٢٢,٦٥٠	١٢٢,٦٥٠	٩٩,٢٦٥	٢١٥,٤٧٢

الرصيد المعدل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الخسارة للسنة

الدخل الشامل الآخر للسنة*

إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

الأموال المدفوعة لمالك المشروع**

بيع أسهم الخزينة

خسائر من بيع أسهم الخزينة

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة (إيضاح ٣٠)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١- الأنشطة

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

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

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة

٢-١ تقييم افتراضات مبدأ الاستثمارية

بسبب عدم اليقين في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، بدأت المجموعة عقد مفاوضات مع مموليهـا التجاريين في يناير ٢٠١٩ لإعادة هيكلة اتفاقية الشروط العامة المبرمة في ٢٠١٤ والمعدلة في ٢٠١٦. إعادة الهيكلة في ٢٠١٤ والشروط المعدلة في ٢٠١٦ من خلال خطة أعمال جديدة قد سمحت باستئناف الأنشطة التجارية الاعتيادية التي مكنت من مواصلة عملية السداد بنجاح لنسبة ٤٨٪ من إجمالي ديون المجموعة على مدى ٤ سنوات بموجب خطة إعادة الهيكلة التي تبلغ مدتها ١٢ سنة. ومع مرور الوقت وبالنظر إلى التغييرات في ديناميكيات السوق وعوامل الاقتصاد الكلي، أثبتت خطة الأعمال الجديدة أنها أقل قابلية للتطبيق وغير نافعة للمجموعة على المدى الطويل. ونتيجة لذلك، تواصلت إدارة المجموعة بمموليها التجاريين لإعادة التفاوض على شروط التمويل للسماح بمزيد من المرونة في التكيف مع ظروف السوق الحالية. تم تطوير خطة أعمال معدلة مع اتفاقية الشروط العامة المعدلة من قبل المجموعة وتم عرضها على جميع الممولين، والتي نالت موافقة تامة بنسبة ١٠٠ ٪. استنادًا إلى اتفاقية الشروط العامة المعدلة المعمول بها والسارية اعتبارًا من ٢٥ يونيو ٢٠٢٠، فقد تم إعادة التفاوض على ودائع استثمارية بقيمة ٤,٢ مليار درهم، وتتضمن الميزات الرئيسية التالية:

- تم تأجيل الأقساط الشهرية الرئيسية للممولين التجاريين من ٢٥ يناير ٢٠١٩ حتى ٢٥ يوليو ٢٠٢٠.
- يتم سداد ١,٣٦ مليار درهم على ٧٤ قسطًا شهريًا اعتبارًا من ٢٥ أغسطس ٢٠٢٠، والمبلغ المتبقي المستحق السداد في أكتوبر ٢٠٢٦.

- تقوم المجموعة بتطبيق ٧٥٪ من عائدات بيع الموجودات العقارية المؤهلة في السداد المسبق للموجود في ترتيب عكسي للاستحقاق.
- لا يوجد تغيير في معدل الربح بنسبة ٢٪ في السنة وفترة إعادة الهيكلة الأصلية.

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

٢-٢ أسس الإعداد

لقد تفتشت جائحة كوفيد-١٩ بوتيرة متسارعة في عام ٢٠٢٠، وذلك في ظل اكتشاف عدد كبير من الحالات. ولقد أُلقت الإجراءات التي اتخذتها مختلف الحكومات بهدف احتواء تفشي الفيروس بظلالها على جميع الأنشطة الاقتصادية بشكل عام وعلى أعمال المجموعة المرتبطة محفظتها العقارية بشكل خاص. تكبدت المجموعة خسارة قدرها ٤٣٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: خسارة ٣٢٠ مليون درهم) وشهدت انخفاضًا في حقوق الملكية بمبلغ ٤٦٢ مليون درهم. تُعزى الخسارة بشكل أساسي إلى خطي أعمال المجموعة، أولاً المحفظة العقارية التي تأثرت بشدة جراء تفشي جائحة كوفيد-١٩ وشهدت خسارة في القيمة العادلة قدرها ٤٦٣ مليون درهم؛ ثانيًا، انخفاض قيمة الموجودات التمويلية والاستثمارية حيث تكبدت المجموعة خسارة قدرها ٢٠٤ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٢ أسس الإعداد (تتمة)

اتخذت إدارة المجموعة عدة خطوات لمعالجة الموقف، تضمنت ما يلي:

- تخطيط الإدارة لمواصلة الدعوة لسداد الديون حيث حققت تلك الدعوات عام ٢٠٢٠ صافي ربح قدره ١٠٥ مليون درهم.
- استعراض تأثير جائحة كوفيد-١٩ على وضع التدفقات النقدية، وترى المجموعة أنه تمتلك موارد كافية لتحمل التأثير الناتج من تفشي الجائحة ودعم أنشطتها التشغيلية في المستقبل المنظور.
- مخطط لبيع المحفظة العقارية.

بعد نهاية العام، وجدت الإدارة طلبًا متزايدًا على العقارات الاستثمارية للمجموعة وتتوقع أن يستمر ذلك نظرًا للمبادرات الحكومية المختلفة ومعرض إكسبو ٢٠٢٠ الذي سيقام خلال عام ٢٠٢١ وهو ما سيكون له إسهامات على الربح في نهاية المطاف.

أشار البنك المركزي في تقرير الفحص الخاص به إلى أنه في ظل الوضع الوبائي الحالي ، من المحتمل أن تتكبد المجموعة المزيد من الخسائر وليس لديها رأس مال إجمالي كافٍ لاستيعاب أي خسائر أخرى ، لذلك نصح البنك المركزي بضرورة الامتناع عن الاكتتاب في أي أنشطة تمويلية جديدة. من وجهة النظر التنظيمية ، استبعد البنك المركزي أداة المضاربة لحساب إجمالي رأس مال المجموعة. وجه البنك المركزي الشركة بتقديم خطة بحلول ٣١ مارس ٢٠٢١ لزيادة إجمالي رأس المال عن طريق التحويل المبكر لأداة المضاربة إلى رأس مال.

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

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

بيان التوافق

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

أسس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية لشركة أملاك للتمويل ش.م.ع والشركات التابعة لها (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنح المجموعة القدرة الحالية على توجيه أنشطة ذات علاقة في الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض للعوائد المتغيرة، أو الحقوق للحصول على العوائد المتغيرة، بسبب ارتباطها بالشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام السلطة على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

يتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاستحواذ باعتباره التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيد البيانات حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقارير للشركة الأم وذلك باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. عند الضرورة يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياستها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والدخل والمصاريف والأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح ضمن المجموعة الناتجة عن المعاملات ضمن المجموعة يتم استبعادها بالكامل.

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

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

إذا خسرت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها:

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)
أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

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

الشركة	أسس توحيد البيانات	بلد التأسيس	نسبة المساهمة
أملاك للتمويل شركة مصر ش.م.م	شركة تابعة	مصر	٢٠,٢٪
إي إف أس للخدمات المالية ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٥٧,٥٪
أملاك سكاي جاردنز ذ.م.م إيضاح (٢٧-١)	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	١٠,١٪
أملاك القابضة المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	١٠,١٪
مرتفعات الورقاء ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	١٠,١٪
أملاك كابيتال ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	١٠,١٪
أملاك للاستثمار العقاري ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	١٠,١٪
أملاك المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	١٠,١٪
أملاك مدينة نصر للعقارات الاستثمارية	شركة تابعة	مصر	١٠,١٪

٢-٣ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية
تم إصدارها وسري العمل بها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، في هذه البيانات المالية الموحدة. وقامت المجموعة في هذه السنة بتطبيق عدد من التعديلات والتفسيرات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي سوف تصبح فعّالة بشكل إلزامي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.

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

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة ملخص والمعدّلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير التغييرات:

- المالية رقم ٩ الأدوات المالية، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية؛ الاعتراف والقياس والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ إفصاحات الأدوات المالية المتعلقة بإعادة تشكيل معيار معدل الفائدة
- تعديل متطلبات محاسبة التحوط المحددة، بحيث تطبق المنشآت متطلبات محاسبة التحوط بافتراض أن معيار معدل الفائدة الذي تستند إليه تحوط التدفقات النقدية والتدفقات النقدية من أداة التحوط لن يتغير نتيجة إعادة تشكيل معيار معدل الفائدة؛ إلزام جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة؛ ليس الغرض منها تقديم إعفاء من أي عواقب أخرى ناتجة عن إعادة تشكيل معيار معدل الفائدة (إذا لم تعد علاقة التحوط تستوفي بمتطلبات محاسبة التحوط لأسباب أخرى غير تلك المحددة في التعديلات، فإن التوقف عن محاسبة التحوط مطلوب)؛ و تتطلب إفصاحات محددة حول مدى تأثر علاقات التحوط الخاصة بالمنشآت بالتعديلات .

٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٣ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (تتمة)
تم إصدارها وسري العمل بها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠ (تتمة)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	ملخص
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ إندماج الاعمال المتعلق بتعريف الأعمال	تعديلات في تعريف الأعمال التجارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣) هي تغييرات على الشروط المحددة في الملحق أ، "دليل التطبيق"، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ فقط. هي: - توضيح أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء نواتج؛ - تضييق تعريفات الأعمال والنواتج بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛ إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إن كان تم الإستحواذ على عملية جوهرية؛ - إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية جوهرية؛ - إزالة تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات؛ و - إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ليست أعمال تجارية.
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ التغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية المتعلقة بتعريف المادية	تجدر الإشارة بشكل خاص إلى ثلاثة جوانب جديدة للتعريف الجديد: - التعقيم. ركز التعريف الحالي فقط على حذف أو تحريف، ومع ذلك، خلص المجلس إلى أن إخفاء المعلومات الجوهرية بالمعلومات التي يمكن حذفها يمكن أن يكون له تأثير مماثل. على الرغم من أن مصطلح التعقيم جديد في التعريف، إلا أنه كان بالفعل جزءًا من المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعيار المحاسبي الدولي ٣٠. أ١). - من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر التعريف الحالي المشار إليه «يمكن أن يؤثر» والذي شعر المجلس أنه قد يُفهم على أنه يتطلب الكثير من المعلومات حيث أن أي شيء تقريبًا «يمكن» أن يؤثر على قرارات بعض المستخدمين حتى لو كانت الاحتمالية بعيدة. - المستخدمون الأساسيون. يشير التعريف الحالي فقط إلى "المستخدمين" الذين يخشى المجلس مرة أخرى أنه قد يُفهم على نطاق واسع للغاية على أنه يتطلب مراعاة جميع المستخدمين المحتملين للبيانات المالية عند تحديد المعلومات التي يجب الإفصاح عنها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (تتمة)

تم إصدارها وسري العمل بها للفترات المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠ (تتمة)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	ملخص
تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ الدفع على أساس السهم، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ إندمجات الأعمال، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٦ استكشاف وتقييم الموارد الطبيعية، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ التقارير المالية المرحلية، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨ الموجودات غير الملموسة، تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ ترتيبات امتياز الخدمة، تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ تسديد الإلتزامات المالية بأدوات حقوق الملكية، تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٠ تكاليف التصفية في مرحلة الإنتاج لمنجم سطحي، تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٢ المعاملات بعملة اجنبية والبدل المستلم أو المدفوع مقدماً، والتفسير رقم ٣٢ الموجودات غير الملموسة- تكاليف الموقع الإلكتروني – لتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والإقتباس من الإطار أو للإشارة إلى ذلك عندما يتم الإشارة إلى إصدار مختلف من الإطار المفاهيمي.	قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ٢، ٦، ١٥، المعايير المحاسبية الدولية أرقام ١، ٨، ٣٤، ٣٧، ٣٨، وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٩، ٢٠ و ٢٢، والتفسير رقم ٢١ في السنة الحالية.
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار المتعلق بكوفيد – ١٩ – إمتيازات الإيجار ذات العلاقة	يوفر التعديل للمستأجرين إعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بكوفيد-١٩ هو تعديلاً لعقد الإيجار

بخلاف ما ورد أعلاه، لا توجد معايير دولية أخرى جوهرية للتقارير المالية والتعديلات التي كانت سارية لأول مرة للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.

٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ تعريفات

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

الاستثناء

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

الإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك)

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

الإجارة الآجلة (إجارة موصوفة في الذمة)

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

شركة الملك

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

المرابحة لصاحب أمر الشراء

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

المضاربة

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

الشريعة

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

استثمارات الوكالة

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

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

أداة المضاربة

هي أداة أصدرت لصالح وكيل التسهيل، بصفته ممثلاً عن الممولين ونائباً عنهم (كوكيل) فيما يتعلق بحصتهم في محفظة التمويل العقاري والتي بموجبها يقوم الوكيل بنقل الحقوق والفوائد والمزايا والمستحقات في محفظة التمويل العقاري لشركة أملاك شاهين المحدودة (كمصدر). دخلت الشركة والمصدر (كرب للمال) في المضاربة حيث سيتم الاستثمار في محفظة التمويل العقاري على أنها رأس مال المضاربة من قبل الشركة.

ويتم تحصيل أداة المضاربة من خلال إجراء المجموعة دفعة بموجب عقد مضاربة للمصدر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية استخدام التقديرات

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

فيما يلي البنود الهامة التي تتطلب استخدام التقديرات والأحكام:

(١) الأدوات المالية

إن الأحكام الصادرة في تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ تتعلق بـ:

- تصنيف الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية هي عبارة فقط عن دفع المبلغ الأساسي وربح المبلغ الأساسي القائم.
- احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة: تتعلق التغيرات في الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة والتي لها تأثير جوهري على الخسارة الائتمانية المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يعود التأثير بشكل رئيسي إلى المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة في احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب منهجية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لإحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

عوامل الاقتصاد الكلي والمعلومات التطلعية والسيناريوهات المتعددة (تتمة)

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

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

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

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

للخسائر الائتمانية المتوقعة بنفس الاحتمالات.

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

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

تعريف التعثر:

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

العمر المتوقع

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

الحوكمة

بالإضافة إلى إطار إدارة المخاطر القائمة، أنشأت المجموعة لجنة مجموعة عمل داخلية للإشراف على عملية الانخفاض في القيمة في إطار

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. تتكون مجموعة العمل من ممثلين رفيعي المستوى من الإدارة المالية وإدارة المخاطر، وسوف تكون مسؤولة عن مراجعة واعتماد المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقديرات المجموعة المتعلقة بخسارة الائتمان المتوقعة. كما تقوم بتقييم مدى ملاءمة نتائج المخصصات الإجمالية التي يتم إدراجها في البيانات المالية للمجموعة.

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

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

(٥) تقييم استثمارات الأسهم غير المتداولة

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

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

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

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

(٧) المخصصات والمطلوبات الطارئة والالتزامات

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

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

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

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

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

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

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

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

الأحكام

بالإضافة إلى المخصصات المحددة مقابل القروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويلات الاسلامية الجوهرية بصورة فردية، تقوم المجموعة أيضًا بتكوين مخصص جماعي للانخفاض في القيمة لقيد بأنه في أي تاريخ لاعداد التقارير، سيكون هناك مبلغ للقروض والذمم المدينة والذمم المدينة للتمويلات الاسلامية التي انخفضت قيمتها حتى لو لم يظهر بعد الدليل الذي يعد سبباً قائماً لقيد الخسارة (والتي تعرف بـ«مدة الظهور»).

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية تقوم المجموعة بمراجعة موجوداتها غير المالية لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان يوجد مؤشر للانخفاض في القيمة. لتحديد فيما إذا كان الانخفاض في القيمة يجب الإعلان عنه في بيان الدخل، تقوم المجموعة بإجراء الأحكام سواء كانت هناك أية معلومات يمكن ملاحظتها تدل على وجود انخفاض في القيم المدرجة للموجودات غير المالية.

استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة لقيد الإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء ونصوص القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تثبت المجموعة الإيرادات مع مرور الوقت، وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم قيد الإيرادات في وقت محدد.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذه الاجراءات، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

لتحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالاً» طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥١ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع الى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد

إن بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات لا يسري مفعولها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، مع عدم اختيار المجموعة اتباعها في وقت مبكر. وبالتالي، لم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة
١ يناير ٢٠٢١	إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة – المرحلة ٢ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الإعراف والقياس، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية الإفصاحات، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار)
	توفر التعديلات في إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة – المرحلة ٢ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) وسيلة عملية للتعديلات التي تتطلبها إعادة التشكيل، وتوضح أن محاسبة التحوط لم يتم إيقافها فقط نتيجة لإعادة تشكيل ايبور، وإدخال الإفصاحات التي تسمح للمستخدمين بفهم طبيعة ومدى المخاطر الناشئة عن إعادة تشكيل ايبور الذي تتعرض له المنشأة وكيفية إدارة المنشأة لتلك المخاطر بالإضافة إلى تقدم المنشأة في الانتقال من ايبور إلى معدلات مرجعية بديلة، وكيف تدير المنشأة هذا الانتقال.
١ يناير ٢٠٢٢	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣: إندماج الأعمال المتعلقة بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي
	تهدف التعديلات إلى تحديث مرجع قديم للإطار المفاهيمي في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ دون تغيير جوهري في متطلبات المعيار.
١ يناير ٢٠٢٢	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات المتعلق بالعائدات قبل الاستخدام المقصود
	تمنع التعديلات أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع الأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادرًا على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكلفة إنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة.
١ يناير ٢٠٢٢	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة المتعلق بالعقود المثقلة بالإلتزامات – تكلفة تنفيذ العقد
	تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة والمواد المباشرة) أو تخصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال تخصيص رسوم الإهلاك لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد (تتمة)

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
	تهدف التعديلات إلى تعزيز الاتساق في تطبيق المتطلبات من خلال مساعدة الشركات على تحديد ما إذا كان يجب تصنيف الديون والمطلوبات الأخرى التي لها تاريخ تسوية غير مؤكد كمتداولة أو غير متداولة (مستحقة أو يحتمل أن تكون مستحقة السداد خلال سنة واحدة) في بيان المركز المالي.
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
	يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، بحيث تكون الشركات مطالبة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
١ يناير ٢٠٢٢	دورة التحسينات السنوية ٢٠١٨-٢٠٢٠ على المعايير الدولية للتقارير المالية تقوم بإجراء تعديلات على المعايير التالية:
	■ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى – يسمح التعديل للشركة التابعة التي تطبق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ لقياس فروق الترجمة التراكمية باستخدام المبالغ المدرجة من قبل الشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية.
	■ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية – يوضح التعديل الرسوم التي تفرضها المنشأة عندما تقوم بتطبيق اختبار "١٠٪" في الفقرة ب ٣,٣,٦ من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في تقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي. تقوم المنشأة بإدراج فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المنشأة أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر.
	■ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار – يزيل التعديل على المثال التوضيحي رقم ١٣ المرفق للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ من المثال التوضيحي لسداد التحسينات على عقد الإيجار من قبل المؤجر من أجل حل أي لبس محتمل فيما يتعلق بمعالجة حوافز الإيجار التي قد تنشأ بسبب الكيفية التي يتم بها توضيح حوافز الإيجار في ذلك المثال.
	■ المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة – يزيل التعديل المتطلبات 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد (تتمة)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ أن يتم قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء بالإلتزامات ويوفر نهجاً أكثر توحيداً للقياس والعرض لجميع عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف قائم على مبدأ محاسبي متسق لعقود التأمين. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين كما في ١ يناير ٢٠٢٣	
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ بتعديل معالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين في سنة ٢٠١٧. فيما يلي التغييرات الرئيسية:	
- تأجيل تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ لمدة سنتين إلى الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. - استبعاد نطاق إضافي لعقود بطاقات الائتمان والعقود المماثلة التي توفر تغطية تأمينية بالإضافة إلى استبعاد نطاق اختياري لعقود القروض التي تنقل مخاطر تأمين كبيرة. - الاعتراف بالتدفقات النقدية لإستحواذ التأمين المتعلقة بالتجديدات المتوقعة للعقد، بما في ذلك أحكام الانتقال والتنفيذ وتوجيه التدفقات النقدية لإستحواذ التأمين المعترف بها في الأعمال المستحوذة في اندماج الأعمال. - توضيح تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ في البيانات المالية المرحلية، مما يسمح باختيار السياسة المحاسبية على مستوى المنشأة. - توضيح تطبيق هامش الخدمة التعاقدية العائد إلى خدمة عائد الاستثمار والخدمات المتعلقة بالاستثمار والتغييرات في متطلبات الإفصاح. - توسيع خيار تخفيف المخاطر ليشمل عقود إعادة التأمين المبرمة والمشتقات غير المالية. - تعديلات تتطلب من المنشأة عند الاعتراف المبدئي بالإعتراف بالخسائر في عقود التأمين المثقلة بالإلتزامات الصادرة للإعتراف بالربح في عقود إعادة التأمين المحتفظ بها. - عرض مبسط لعقود التأمين في بيان المركز المالي بحيث تقدم الجهات موجودات ومطلوبات عقود التأمين في بيان المركز المالي المحدد باستخدام محافظ عقود التأمين بدلاً من مجموعات عقود التأمين. - تخفيفات انتقالية إضافية لإندماج الأعمال وتخفيفات إنتقالية إضافية لتاريخ تطبيق خيار تخفيف المخاطر واستخدام نهج انتقال القيمة العادلة.	
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة.	تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. لا يزال التطبيق مسموح به.

قامت المجموعة بتقييم تأثير المعايير أعلاه. وبناءً على ذلك التقييم، فليس للمعيار أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في تاريخ التقرير.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

الإعتراف بالإيرادات

يتم الإعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن عندها قياس الإيرادات بصورة معقولة. بغض النظر عن الزمن الذي تم فيه سداد الدفعة. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المقبوضة أو المستحقة القبض مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفعات التعاقدية المحددة. استنتجت المجموعة أنها تعمل كمورد أساسي في جميع ترتيبات إيراداتها لأنها ملتزم الرئيسي في جميع ترتيبات الإيرادات ولها حق في التسعير وتكون معرضة أيضاً لمخاطر الائتمان. يتم قيد الإيرادات في بيان الدخل كما يلي:

الإجارة

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

شركة الملك

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

المرابحة

يتم احتساب أرباح المرباحة المؤجلة على أساس الفترة الزمنية على مدى فترة العقد استناداً لصافي مبالغ المرباحة القائمة.

المضاربة

يتم احتساب الإيرادات أو الخسائر من تمويل المضاربة على أساس الفترة الزمنية إذا كان يمكن تقديرها بصورة معقولة. عدا ذلك يتم قيد الإيرادات عند توزيعها من قبل المضارب، بينما يتم إدراج الخسائر في بيان الدخل عند الإعلان عنها من قبل المضارب.

المشاركة

يتم احتساب الدخل على أساس صافي رأسمال المشاركة المستثمر على مدى الفترة الزمنية التي تمثل العائد الفعلي على بند الموجودات.

رسوم المعاملات

يتم قيد رسوم المعاملات المقدرة لتغطية تكاليف المعاملات عند الموافقة على التسهيلات.

الإيرادات من عقود العملاء

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) النقد وما يعادله (تتمة)

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

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

العقارات الاستثمارية

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

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

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

توزيعات الأرباح

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

ايرادات الودائع

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

تخصيص الأرباح

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

النقد وما يعادله

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

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

- حصول العميل واستهلاكه في وقت متزامن للمنافع المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
- أن ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
- ألا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

الإيرادات من عقود العملاء

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

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

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

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

دخل الإيجار

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

العقارات قيد التطوير

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

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

يعرف الانتهاء كإصدار مبكر لشهادة الإنجاز العملي، أو عندما تعتبر الإدارة أن المشروع أنجز. عند الانتهاء، فإن التكلفة فيما يتعلق بالعقارات لغرض البيع أو زيادة رأس المال / الإيجارات يتم حذفها من العقارات قيد الإنشاء وتحويلها إلى العقارات المحتفظ بها للبيع بسعر التكلفة.

الأوراق المالية الاستثمارية

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

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

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بعد القيد الأولي، يتم إعادة قياس الاستثمارات المصنفة على أنها «بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر» بالقيمة العادلة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة تدرج كعنصر منفصل من حقوق

الملكية إلى أن يتم التوقف عن قيد الاستثمار، أو تحديده على أنه منخفض القيمة. يتم تحويل الأرباح والخسائر التراكمية لأدوات حقوق الملكية المثبتة في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح غير الموزعة عند استبعاد الاستثمار.

الاستثمارات في الشركات الشقيقة والعمليات المشتركة

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

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

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاستثمارات في الشركات الشقيقة والعمليات المشتركة (تتمة)

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

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

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

مكاتب	٢٥ سنة
الأثاث والتركيبات	٤-٧ سنوات
أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية	٣-٥ سنوات

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

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات الثابتة بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة المدرجة بها. عند وجود مثل هذا المؤشر وعندما تزيد القيمة المدرجة عن القيمة الممكن تحصيلها فإنه يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى المبلغ الممكن تحصيله باعتباره الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة.

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

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم قيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المرجح أن يكون تدفق خارج للموارد المتضمنة للمزايا الاقتصادية ضرورياً لسداد الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

عقود الإيجار

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

يتم قيد أدوات حقوق الملكية التي يتم إعادة شراؤها (أسهم الخزينة) بالتكلفة ويتم خصمها من حقوق الملكية. لا يتم قيد أية أرباح أو خسائر في بيان الأرباح أو الخسائر عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية للمجموعة. يتم قيد أي فرق بين القيمة الدفترية والمبالغ، في حالة إعادة إصدارها، في حقوق الملكية.

احتساب تاريخ المتاجرة والسداد

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية «بالطريقة العادية» يتم قيدها «بتاريخ المتاجرة» أي تاريخ شراء أو بيع المجموعة لبند الموجودات. إن المشتريات أو المبيعات بالطرق العادية تمثل المشتريات أو المبيعات للموجودات المالية التي تتطلب توصيل الموجودات خلال فترة زمنية محددة حسب النظام أو العرف المتبع في السوق.

الأدوات المالية

(١) الإعراف الأولي والقياس

أ) الموجودات المالية الإعراف الأولي

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

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

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

القياس اللاحق

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

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

أداة الدين

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

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن يترتب على الشروط التعاقدية للأصل المالي توفر تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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

أداة الدين

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

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

حقوق الملكية

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) حقوق الملكية (تتمة)

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

شروط الدفع المسبق والتمديد؛

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

إعادة تصنيف

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

إلغاء الإعراف

- يتم إلغاء الإعراف بالأصل المالي (أو، حيثما ينطبق، الجزء من بند موجودات المالية أو الجزء من مجموعة موجودات مالية ماثلة) عندما:
 - تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات

- تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند الموجودات أو عندما تأخذ على عاتقها الالتزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب ترتيب «تمرير»؛ وإما
- أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، أو

- ب) لا تكون المجموعة قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات، إلا أنها حوّلت السيطرة على بند الموجودات.

عندما تحول المجموعة حقوقها في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو تدخل في ترتيب تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا وإلى أي مدى احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية. وعندما لا تكون المجموعة قد حوّلت أو احتفظت فعلياً بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات، ولم تحول السيطرة على بند الموجودات، تستمر المجموعة بقيد بند الموجودات ضمن نطاق استمرار المجموعة باستخدام بند الموجودات. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بقيد مطلوبات مرتبطة به. يتم قياس بند الموجودات المحول والمطلوبات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الشطب

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

التمويل والسلفيات

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

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

إستثمارات في الأوراق المالية

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

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

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

ب) المطلوبات المالية

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

الإعتراف الأولي

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

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

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

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

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة عندما تكون قد أصدرت أساساً لتحقيق ربح قصير الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو تشكل جزءاً من محفظة الأدوات المالية التي تدار معاً والتي يوجد بها دليل على تحقيق الأرباح على المدى القصير مؤخراً. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد للسنة التي تنشأ فيها.

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

إن المطلوبات المالية المصنفة عند الإعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تصنيفها بتاريخ قيدها الأولي فقط إذا تم استيفاء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. تتألف المطلوبات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر من مشتقات أسعار التمويل المنقسمة من اتفاقية التمويل.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) القياس اللاحق (تتمة)

التمويل

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

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

عقود الضمانات المالية

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

إلغاء الإعتراف

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

(٢) الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بالإعتراف بمخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالث لفة المطفأة والالتزامات الصادرة.

تقوم المجموعة بقياس مخصص الانخفاض في قيمة مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. باستثناء تلك الأدوات المالية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ القيد الأولي، وفي هذه الحالة يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

تعتبر خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات تعثر محتملة على أداة مالية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد التقرير.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

إن خسائر الائتمان المتوقعة تعتبر التقدير الأكثر احتمالاً لخسائر الائتمان، وتقاس على النحو التالي:

- الموجودات المالية التي لا تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: كالقيمة الحالية للعجز في السيولة النقدية (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها).
- الموجودات المالية المنخفضة القيمة الائتمانية في تاريخ التقرير: كالفرق بين إجمالي القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المقدرة المستقبلية؛
- التزامات التمويل غير المسحوبة: كالقيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة في حالة سحب الالتزام والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية:

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية للديون المدرجة بالقيمة العادلة من بنود الدخل الشامل الآخر منخفضة القيمة الائتمانية. ويكون بند الموجودات المالية «منخفض القيمة الائتمانية» عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالي.

يتضمن الدليل على انخفاض قيمة أحد بند الموجودات المالية وجود البيانات الملحوظة التالية:

- تعرض العميل إلى صعوبات مالية كبيرة؛
- الإخلال بأحد العقود، مثل حالة التعثر أو التخلف عن السداد؛
- اعادة هيكلة تمويل أو سلفة نقدية ما من قبل المجموعة وفق شروط لم تكن المجموعة لتوافق على غيرها؛
- عندما يصبح من المحتمل ان يتعرض العميل للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- انحسار أحد الأسواق النشطة للحصول على ضمانات نتيجة الصعوبات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) المطلوبات الطارئة (تتمة)

العملات الأجنبية

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

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

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار التحويل كما بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية معينة باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة يتم معاملتها بما يتماشى مع قيد الأرباح أو الخسائر من التخيير في القيمة العادلة للبند (على سبيل المثال، فروقات التحويل للبنود حيث يتم قيد أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو يتم قيد الأرباح أو الخسائر أيضاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو الأرباح أو الخسائر، على التوالي).

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

التقارير القطاعية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية (تتمة)

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، يمثل انخفاض القيمة الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة، ناقصاً أي خسارة انخفاض في القيمة تم الاعتراف بها سابقاً في بيان الدخل؛

ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل؛ و

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

(٣) سداد الأدوات المالية

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

المطلوبات الطارئة

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

قياس القيمة العادلة

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

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

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر تفضيلاً للموجودات أو المطلوبات

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- إيرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

الموجودات التمويلية:	٢٠٢٠	٢٠١٩
إجارة	١٤٥,٩٣٨	١٤٣,٥٩٥
إجارة آجلة	٦,٦٣٧	٥,٦٠٣
شركة الملك	٩,٨٥٠	١٣,٢٧٦
أخرى	٢٢٧	٢٣٢
	١٦٢,٦٥٢	١٦٢,٧٠٦
الموجودات الاستثمارية:		
وكالة	٢,٠٥٨	٤,١٩٨
	١٦٤,٧١٠	١٦٦,٩٠٤

٥- إيرادات أخرى

	٢٠٢٠	٢٠١٩
عكس مطلوبات لم تعد مستحقة الدفع	٢٥,١٩٠	١٣,١٩٤
الربح من بيع حصة في شركة شقيقة (إيضاح ١٤)	٧,٥١٧	–
استرداد الدعوى القانونية	٤,٤١٥	–
أخرى	٨,٨٩٥	٨,٣٧٧
	٤٦,٠١٧	٢١,٥٧١

٦- المصاريف التشغيلية

	٢٠٢٠	٢٠١٩
مصاريف موظفين	٢٨,٦٠٩	٤٣,٧٩٠
استشارات قانونية ومهنية	١٥,٨٦٠	١٦,٤١٤
سياق الأعمال	٩,٠٤٥	١١,٧٢٥
إدارة عقارات (إيضاح ١٣)	٢,٣٩٧	٢١,٥٤٣
إيجار	٣,٨١٠	٣,٩٥٧
مصاريف تتعلق بتكنولوجيا المعلومات	٣,٥٥٦	٣,٤٣٠
استهلاك	٥,٨٢٦	٦,٦٠٢
أخرى	٢٤,٩٠٥	٩,٩٨٤
	١١٢,٠٠٨	١١٧,٤٤٥

٧- التوزيعات للممولين/للمستثمرين

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

٨- الخسارة الأساسية والمخففة

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

يتم احتساب الخسارة المخففة للسهم بتقسيم الخسارة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم المحتملة العادية المخففة إلى أسهم عادية.

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
(٤٥١,١٠٣)	(٣٢٢,٦٤٠)	(خسائر) السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم، بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة والزكاة (بالألف)
١,٤٨٣,٩٤٩	١,٤٧٥,٢٣٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم لاحتساب الربح الأساسي للسهم (بالألف)
١,٤٩٩,٥٥٠	١,٥١١,٨٥٧	تأثير التخفيف:
		أداة المضاربة (بالألف)
٢,٩٨٣,٤٩٩	٢,٩٨٧,٠٨٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لتأثير التخفيف
(٠,٣٠)	(٠,٢٢)	عائدة لمساهمي الشركة الأم:
(٠,٣٠)	(٠,٢٢)	الخسارة الأساسية للسهم (درهم)
		الخسارة المخففة للسهم (درهم)

تم تخفيض المتوسط المرجح لعدد الأسهم للربح الأساسي للسهم من خلال شراء المجموعة لأسهمها خلال سنة ٢٠٠٨ (إيضاح ٢٢). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ تم بيع أسهم خزينة بقيمة ٢,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤,٢ مليون درهم).

تم قيد الخسارة المخففة للسهم الواحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بنفس الخسارة الأساسية للسهم في هذه البيانات المالية الموحدة، حيث أن تأثير الأسهم العادية المحتملة هو مضاد للتخفيف.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩- النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٥٨	٦٠
٨٣,٥٨٧	٦٣,٢٩٧
١٠٥,٤٤٥	١١٩,٧٥٨
١٨٩,٠٩٠	١٨٣,١١٥
(٣٥,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)
(٧٠,٤٤٦)	(٩٠,٠٠٤)
٨٣,٦٤٤	٥٨,١١١

نقد في الصندوق

أرصدة لدى البنوك

ودائع لدى البنوك

نقد وأرصدة لدى البنوك

ناقصاً: النقد المقيّد والودائع

ودائع تنظيمية بدون فترة استحقاق (إيضاح ٩-١)

نقد مقيّد (إيضاح ٩-٢)

النقد وما يعادله

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

٩-٢ أدرجت المجموعة في نهاية السنة مبلغ ٧٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٠ مليون درهم) من النقد المقيّد. وهذا يمثل حصة المجموعة من النقد المحتفظ به وتحت سيطرة مشروع مشترك (إيضاح ١٣).

١٠- الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٢,١٩١,٠٦٣	٢,٢٦٩,٦٤٥
٢١٢,٢٨٤	٢٤٤,٥٩٤
١٦٦,٣٧٢	١٧٠,٥١٤
٥٠٣	٨١٧
٧٥,٧٩١	٦٥,٠٣٩
٢,٦٤٦,٠١٣	٢,٧٥٠,٦٠٩
(٦٢٧,٩٧٠)	(٤٩٠,٧٥١)
٢,٠١٨,٠٤٣	٢,٢٥٩,٨٥٨
٢٤٤,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٢٤٤,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٢,٢٦٢,٠٤٣	٢,٤٣٤,٨٥٨

الموجودات التمويلية

إجارة

إجارة آجلة

شركة الملك

مرابحة عقارات

أخرى

مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢-٦)

مجموع الموجودات التمويلية

الموجودات الاستثمارية:

وكالة

مجموع الموجودات الاستثمارية

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٢,٠٤٢,٤٦٢	٢,٢٩٠,١٧٠
٢١٩,٥٨١	١٤٤,٦٨٨
٢,٢٦٢,٠٤٣	٢,٤٣٤,٨٥٨

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

إن الحركة في مخصص الانخفاض في القيمة هو كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
الخسائر الائتمانية المتوقعة	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٩٠,٧٥١	٤٨٥,١٧٤
٢٠٨,٠٦٣	١٠٦,٣٥٤
(٣,٨٠٦)	(٣,٨٤٨)
٢٠٤,٢٥٧	١٠٢,٥٠٦
(٦٥,٦٨٧)	(٨٩,٦٩٦)
(١,٣٥١)	(٧,٢٣٣)
٦٢٧,٩٧٠	٤٩٠,٧٥١

الرصيد في ١ يناير

مخصصات لانخفاض القيمة مرصودة خلال السنة

تسديدات / مستردت خلال السنة

مبالغ مشطوبة خلال السنة

سعر تسويات صرف العملة وتسويات أخرى

الرصيد الختامي

١٠-١ يشتمل مخصص الانخفاض في القيمة على مبلغ ١٠٢ مليون درهم (٢٠١٩: ٦٨ مليون درهم) بخصوص الأرباح المعلقة للموجودات التمويلية والاستثمارية المنخفضة القيمة.

١٠-٢ يعد مخصص الانخفاض في القيمة هو أفضل تقدير للإدارة ويستند على الافتراضات التي تأخذ في الاعتبار عدة عوامل وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

١٣- العقارات الاستثمارية	
٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٢,٣١٩,٧٩٤	١,٩٨٩,٠٧١
٣٨,٨٩٣	١٩٢,٢٧١
(٤٦٧,٥٣٣)	(٩٤,٧٢٨)
(٤٦٢,٩٦٤)	(١٨,٢٤١)
(١١١,٥٧٧)	-
-	٢٣٠,٨٤٥
(٨,٣٣٨)	-
٣,٧٤٤	٢٠,٥٧٦
(٦٠,١٦٥)	-
١,٢٥١,٨٥٤	٢,٣١٩,٧٩٤

تتألف العقارات الاستثمارية من الأراضي والفلل ووحدات المباني المحتفظ بها للإيجار أو البيع. وفقاً لسياساتها 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. خلال السنة، استخدمت الإدارة النطاق المنخفض للقيم العادلة ل العقارات الاستثمارية حيث تم استخدام أ ثر من واحد من مقيمي القيمة العادلة.

تم تسجيل مخصصات بقيمة ٦٠ مليون درهم على العقارات المحجوزة خلال العام وفقاً لتوصيات المصرف المركزي.

تشتمل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على قطعة أرض ووحدة٢ن (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: وحدتان) في مصر مملوكة من قبل الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ ١٩٨ مليون درهم (٢٠١٩: ١٩٥ مليون درهم). وتقع جميع العقارات الاستثمارية الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتضمن القيمة المدرجة بمبلغ ١٩٨ مليون درهم (٢٠١٩: ١٩٥ مليون درهم) أرباح تحويل العملات الأجنبية ناتجة عن تحويل عملات العقارات الاستثمارية في مصر والتي تم تضمينها في حقوق الملكية.

باستثناء العقارات الإستثمارية في مشروع مشترك، يتم تصنيف العقارات الاستثمارية في المستوى ٢ لقياس القيمة العادلة حيث تم الحصول عليها باستخدام نهج مقارنة الأسعار على أساس معاملات مماثلة لعقارات مشابهة. يتم تعديل أسعار بيع العقارات المماثلة حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار وموقعه. إن أهم المدخلات إلى نهج التقييم هو السعر المقدر للقدم المربع الواحد لكل موقع معين. لم يتم إجراء أية تحويلات من أو إلى المستوى ٢ خلال السنة.

تعتمد تقنية التقييم المستخدمة في العقارات الاستثمارية في المشروع المشترك على طريقة الدخل التي تستخدم مدخلات هامة لا يمكن ملاحظتها، وبالتالي يتم تصنيفها في المستوى ٣. تتضمن المدخلات المستخدمة من قبل المقيم سعر بيع يتراوح ما بين ١٠٥ درهم إلى ١٧٠ درهم لكل متر مربع بفترة استهلاك لمدة ٤ سنوات بنسبة ١٠٪ من سعر القيمة العادلة.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فإن العقارات الاستثمارية التي لها قيمة عادلة بمبلغ ٨٩٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,٥٠٩ مليون درهم) تم رهنها / التنازل عنها لصالح وكيل الضمان كجزء من إعادة الهيكلة (إيضاح ١٧).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١١- الأوراق المالية الاستثمارية	
٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٨,٤٢٠	٧,٧٦٩

الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة			
الإجمالي	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨,٤٢٠	-	-	٨,٤٢٠

الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة			
الإجمالي	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧,٧٦٩	-	-	٧,٧٦٩

الأسهم (القيمة العادلة لبنود الدخل الشامل الآخر)

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

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

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٧,٧٦٩	٧,٧١٤
١٠	٥٥
٦٤١	-
٨,٤٢٠	٧,٧٦٩

الرصيد في ١ يناير

حركة صرف العملات الأجنبية

إضافة خلال السنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٢- الدفعات مقدما على العقارات الاستثمارية

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٢٩٢,٧٨١	٣٢٢,٨١٨
-	(٣٠٠,٣٧)
(٢٩٢,٧٨١)	(٢٩٢,٧٨١)
-	-
(٢٩٢,٧٨١)	(١٤٦,٧٨١)
-	(١٤٦,٠٠٠)
(٢٩٢,٧٨١)	(٢٩٢,٧٨١)

في ١ يناير

مسددة خلال السنة

مخصص*

في ٣١ ديسمبر

في ١ يناير

متكبدة للسنة

الختامي

هذه تمثل الدفعات مقدماً من قبل المجموعة بشأن الاستحواذ على الوحدات في مشروعين عقاريين قيد التطوير في دبي. تم تأجيل كلا المشروعين لعدد من السنوات وإن تاريخ الانتهاء غير محدد بعد. قامت المجموعة بالبدء في إجراءات تحكيم في ٢٠١٣ بمطور واحد لتسهيل إرجاع المبالغ المدفوعة مقدماً بمبلغ ٧٨٠ مليون درهم وبقيمة مدرجة صفر درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: صفر درهم). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم منح التحكيم لصالح المجموعة من خلال إلغاء اتفاقيات مع إتفاقية بيع وشراء الأصلية والإضافة إليها. يتم تقديم السلف المدفوعة من قبل المجموعة للمطور بالكامل وفقاً لتوصيات البنك المركزي والمصادقة عليها من قبل مجلس الإدارة بناءً على التقييم.

وبناءً على حكم صادر من المحكمة، تم سداد السلف على العقارات الإستثمارية بقيمة ٣٠ مليون درهم بموجب استثناء مع مؤسسة مالية والتزامات مرتبطة بمبلغ ٣٩ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٤٢,١١٥	٥٧,٤٩٨
(٢٠,٣٩٧)	(٢١,٥٤٣)
٢١,٧١٨	٣٥,٩٥٥

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بتحويل العقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية بسبب التغيير في استخدام العقارات قيد التطوير.

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

تبلغ حصة المجموعة في هذا الرصيد النقدي المقيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ٧٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٠ مليون درهم). تمثل العقارات الاستثمارية في رصيد المشروع المشترك لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٩، ٢٣١ مليون درهم، تحويل من عقارات قيد التطوير، إضافة ٩,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨١ مليون درهم) على تشييد المباني و ٣٦ مليون درهم خسارة القيمة العادلة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٠٩ مليون ربح من القيمة العادلة) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٢٤٠,٩٦٥	٤١٩,٦٢٥
٧٠,٤٤٦	٩٠,٠٠٤
١١,١٣٧	٥,١٣٧
(١٥,٨٩٨)	(٣٣,٧٣٦)
٣٠,٦٦٥	٤٨١,٠٣٠
٩,٣٥٣	-
١,٣٠٠	٣,٦٧٧
٣,٧٧٢	٥,٠٨٦
(٦,٤٦٣)	-
(١,١٤٢)	(١٦١)
٦,٨٢٠	٨,٦٠٢

* تتعلق بجزء من الأرض المباعة متعلق باتفاقية البيع القديمة.

١٣- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١٣-١ تأثير كوفيد-١٩ على العقارات الاستثمارية

في ١١ مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن السلالة الجديدة من فيروس كورونا المستجد، أو كوفيد-١٩، جائحة عالمية وأوصت باتخاذ تدابير لاحتواء انتشاره والتخفيف من حدته في جميع أنحاء العالم. يواصل جائحة كوفيد-١٩ التأثير سلبيًا على النشاط الاقتصادي في قطاع العقارات وساهم في تقلبات كبيرة وضغط هبوطي على القيم العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة. لقد تطور تأثير الفيروس بسرعة ونتيجة لذلك قد يؤثر ذلك على قدرة المجموعة على الاعتراف بالإيرادات بسبب التغييرات في احتمالية التحصيل وخفض العوائد الإيجابية.

عند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أخذت المجموعة في الحسبان التأثير المحتمل (استنادًا إلى أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم اليقين التي أحدثتها تفشي جائحة كوفيد-١٩ وأخذت في الاعتبار شمول المستأجرين بالتدابير الاقتصادية والإغاثية.

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

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

١٤- استثمار في شركة شقيقة

نسبة المساهمة		٢٠٢٠	٢٠١٩
٢٠٢٠	٢٠٢٠	ألف درهم	ألف درهم
٧١٨,٣٥٪	٢٢٦,٢١٪	٢٠,٦١٢٣	٢٨٨,٩٤٦

شركة
أملاك الدولية للعقارات، شركة تمويل،
المملكة العربية السعودية

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣,٨٦٥,٧٤٢	٣,٢٨٥,١٦٩
(٢,٦٦٧,٦٥٣)	(٢,١٩٦,٦٣٣)
١,١٩٨,٠٨٩	١,٠٨٨,٥٣٦
٢٠,٦١٢٣	٢٨٨,٩٤٦
٢٨٤,٠٠٢	٢٨٧,٠٦٨
٩٧,٦١٩	٦٥,٤٨٨
١٩,٥٧٩	١٦,٩٥٨

الموجودات

المطلوبات

حقوق الملكية

القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة

الإيرادات

الأرباح للسنة

حصة المجموعة في الربح

خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح بمبلغ ١١,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ١٦,٦ مليون درهم) من شركة أملاك الدولية للعقارات. تستند المعلومات المالية ونتائج شركة أملاك الدولية للعقارات على أحدث حسابات الإدارة المتوفرة كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: كما في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩). وتم استقرارها للشهر المتبقي (٢٠١٩: شهرين) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

قامت المجموعة خلال السنة ببيع نسبة ٣٠٪ من حصتها في الشركة الزميلة من خلال الاكتتاب العام الأولي الذي أطلقتته شركة AIRE للتمويل وسجلت ربحًا قدره ٧,٥ مليون درهم من هذه الصفقة في الإيرادات الأخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥- الموجودات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١,٦٨٦	٢,٩٦٤
-	٦,٠٠٠
٩,٦٩٦	١١,٣٤٨
٢,٥٠٩	٢,٣٤٢
١٦٦	٣١٠
٢٣,٥٩١	٢٣,٠٠٥
-	٩,٠٦٥
٢٠,٧٩٠	٦,٩٢٨
٥٨,٤٣٨	٦١,٩٦٢

- ١٥-١ تم تسوية المبلغ مع العميل خلال السنة وسجلت المجموعة ربحًا بقيمة ٩ مليون درهم من عملية التسوية.
- ١٥-٢ إن هذا يمثل القيمة العادلة للوحدات المحتفظ بها فيما يتعلق بسداد الموجودات التمويلية حيث سيتم تحويل الوحدات إلى العقارات الاستثمارية في الفترة اللاحقة بعد الإنتهاء من إجراءات نقل الملكية مع إدارة الأراضي في دبي.
- ١٥-٣ يتضمن الرصيد ١١,١٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٥,١٤ مليون درهم) يتعلق بضمم مدينة الوراق جاردنز ش.م.م (إيضاح ١٣).

١٦- الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٣,٧٠٦	١٠,٤٢٤
١,٥٩٣	٤٢٤
١٥,٢٩٩	١٠,٨٤٨

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

١٦- الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية (تتمة)

١٦-١ فيما يلي بنود الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية:
٢٠٢٠:

المركز الرئيسي	أثاث وتركيبات	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	١٥,٩٦١	٦٧,٣٨٤	٨٣,٣٤٥
-	١٣٣	٦٩٢	٨٢٥
٨,٣٣٨	-	-	٨,٣٣٨
-	(٤٠٠)	(١,٢٥١)	(١,٦٥١)
-	٨	(٤٢٣)	(٤١٥)
٨,٣٣٨	١٥,٧٠٢	٦٦,٤٠٢	٩٠,٤٤٢
-	١٤,٩١٦	٥٨,٠٠٥	٧٢,٩٢١
١٦٧	٣٢٩	٥,٣٣٠	٥,٨٢٦
-	(٤٠٠)	(١,٢٥١)	(١,٦٥١)
-	٦	(٣٦٦)	(٣٦٠)
١٦٧	١٤,٥٨١	٦١,٧١٨	٧٦,٧٣٦
٨,١٧١	٨٥١	٤,٦٨٤	١٣,٧٠٦

أثاث وتركيبات	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٦,٠٢٢	٦٦,٩٢٣	٨٢,٩٤٥
٩	٣٤٥	٣٥٤
-	(٢)	(٢)
(٧٠)	١١٨	٤٨
١٥,٩٦١	٦٧,٣٨٤	٨٣,٣٤٥
١٤,٦٢١	٥١,٥٨٢	٦٦,٢٠٣
٢٦٨	٦,٣٣٤	٦,٦٠٢
-	(٢)	(٢)
٢٧	٩١	١١٨
١٤,٩١٦	٥٨,٠٠٥	٧٢,٩٢١
١,٠٤٥	٩,٣٧٩	١٠,٤٢٤

١٦-٢ يتعلق المبلغ بمشاريع تكنولوجيا المعلومات الجارية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى

تكرار الأقساط	تاريخ القسط النهائي	نسبة الأرباح	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
المربحة	شهرياً	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦	–	٢٠٧,٢٢٨
الوكالة	شهرياً	٤ يوليو ٢٠٢٠	–	٤٩,٩٢٣
أخرى	شهرياً	٤ يوليو ٢٠٢٠	–	١١٤,٤٣٠
سعر الشراء المستحق الدفع	شهرياً	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦	٣,٨٥٦,٣٩٩	٤,٠١١,٧٨١
عدم إطفاء تعديل القيمة العادلة (إيضاح ١٧-١)			٣,٨٥٦,٣٩٩	٤,٣٨٣,٣٦٢
			(٤١٧,٠٤١)	(٣٢٧,٢٤٧)
			٣,٤٣٩,٣٥٨	٤,٠٥٦,١١٥

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

١٧-١ تعديل القيمة العادلة المطفأة

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
في ١ يناير	٤٢٣,٦٠٩
الإطفاء المحمل للسنة	(١٢٣,٣٣١)
عكس قيمة عادلة غير مطفأة نتيجة إعادة الهيكلة	(٢٨٤,٠٥٢)
ربح من إعادة هيكلة القيمة العادلة	٤٩٧,١٧٧
٤١٧,٠٤١	٣٢٧,٢٤٧

تم تغيير طبيعة ودائع الشركة جوهرياً نتيجة لإعادة الهيكلة المنتهية في ٢٠١٤، مما أدى إلى التزام ثابت يدفع إلى الممولين التجاريين ومقدمي دعم السيولة، ووفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وبسبب التخيرات الجوهرية في شروط الودائع الاستثمارية من خلال إعادة الهيكلة، تم إجراء تقييم القيمة العادلة للالتزامات المعاد هيكلتها على أساس صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتعاقد عليها. كما في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤، تم قيد الالتزامات المعاد هيكلتها في البداية بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي ما أدى لتعديل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ٩١١ مليون درهم وتم تسجيلها في بيان الدخل الموحد.

في يونيو ٢٠٢٠، قامت الشركة مرة أخرى بإعادة هيكلة ودائع الممولين التجاريين؛ حيث بلغت القيمة الاسمية للالتزامات الثابتة المعاد هيكلتها في نهاية الفترة ٤,٢١٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤,٢١٩ مليون درهم). عند إعادة الهيكلة المعدلة، تم تغيير طرق السداد بشكل جوهري مما أدى إلى وجود سداد أقساط مجدولة وغير مجدولة. يتناول إيضاح ٢-١ شروط السداد.

يتم احتساب تعديل القيمة العادلة باستخدام معدل الربح الفعلي الأصلي البالغ ٤,٨٩٪. بلغت القيمة التراكمية لأرباح القيمة العادلة المطفأة حتى ٣ يونيو ٢٠٢٠ ما قيمته ٦٢٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٥٨٤ مليون درهم) مما يوفر أرباح في القيمة العادلة المتبقية بقيمة ٢٨٤ مليون درهم كما في ٣ يونيو ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٢٨ مليون درهم). ومع ذلك، عند إعادة الهيكلة في عام ٢٠٢٠، تمت زيادة أرباح القيمة العادلة المتبقية كما في ٣ يونيو ٢٠٢٠ إلى ٤٩٧ مليون درهم والتي سيتم عكسها بالكامل على مدى فترة السداد حتى أكتوبر ٢٠٢٦، مع تحميل ناتج على بيان الدخل الموحد كل سنة.

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

١٧- الودائع الاستثمارية والتمويلات الإسلامية الأخرى (تتمة)

١٧-٢ تسوية دين

بناءً على اتفاقية الشروط العامة المعدلة، أنهت المجموعة عرض تسوية الديون في ٢٤ سبتمبر ٢٠٢٠ و ١٤ ديسمبر ٢٠٢٠. تم عرض مقابل نقدي قدره ٩٦ مليون درهم للممولين مقابل تسوية تعرضاتهم وقام بعض الممولين بتسوية تعرضهم البالغ ٢٥٧ مليون درهم والتي تشمل ودائع استثمارية بقيمة ٢٠٥ مليون درهم، وأداة المضاربة بقيمة ٥٠ مليون درهم، والأرباح العينية ١٥ مليون درهم. ونتيجة لهذه التسوية، سجلت المجموعة ربحاً بقيمة ١٠٥ مليون درهم في بيان الدخل بعد تسوية إطفاء تعديل القيمة العادلة من إعادة الهيكلة بمبلغ ٢٤ مليون درهم، كما سجلت ربحاً بقيمة ٣١ مليون درهم يتعلق بأداة المضاربة في بيان التخيرات في حقوق الملكية.

١٨- تمويل إسلامي لأجل

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
١١٣,٩٢٢	٨٥,٦٤٨
٤٣,٢٢٨	٢٠,٧٣٥
٢٧,٤٦٠	٨,٦٧٩
٩,٧٤٤	–
١٩٤,٣٥٤	١١٥,٠٦٢

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (إيضاح أ)

البنك العقاري المصري العربي (إيضاح ب)

قناة السويس – مصر

البنك الأهلي المصري

أ) الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

كما في نهاية السنة، بلغت التسهيلات طويلة الأجل المقدمة من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري للشركة التابعة للمجموعة في مصر مبلغ ٤٨٩ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٧٥ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل أرباح بنسبة تتراوح من ١٪ إلى ١٩٪ سنوياً (٢٠١٩: من ١٪ إلى ٢١٪ سنوياً) تستحق الدفع على أساس شهري لمدة أقصاها ٢٠ سنة.

ب) البنك العقاري المصري العربي

كما في نهاية السنة، بلغت التسهيلات طويلة الأجل المقدمة من البنك العقاري المصري العربي للشركة التابعة للمجموعة في مصر مبلغ ١٨٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩١ مليون جنيه مصري) لتمويل أنشطة الشركة التابعة. يترتب على هذه التسهيلات معدل ربح بحد أقصى ١,٥٪ سنوياً إلى متوسط سعر كوريدور من البنك المركزي المصري (٢٠١٩: لا شيء) ويستحق على أساس شهري خلال فترة أقصاها ٧ سنوات.

١٩- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٤,١٠٨	٤,٣٩٨
٦١٩	١,١٦٣
(١,٣٢١)	(١,٤٥٣)
٣,٤٠٦	٤,١٠٨

في ١ يناير

المخصص خلال السنة

المدفوع خلال السنة

في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠- المطلوبات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
مخصصات ومبالغ مستحقة الدفع	٥٤,٥٣٠
عوائد الإيجار غير مكتسب	٧,٢٨٨
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٦,٥٥٩
أرباح متوقعة مستحقة على ودائع الاستثمارات والتمويلات الإسلامية الأخرى	٤,٧٦٣
مخصص مطالبات قضائية (إيضاح ٢٠-١)	١٣,٧٧٠
ذمم دائنة لعملاء (إيضاح ٢٠-٢)	١٥٤,٣١٤
زكاة مستحقة الدفع	٥٦
ودائع التأمين	٧,٣٧٠
ذمم مستحقة السداد عن إدارة العقارات	٢,٨٧٣
التزامات إيجارية	٩,٠٦٥
ذمم دائنة أخرى (إيضاح ٢٠-٣)	٦٢,٧٠٢
١٠٩,٦١٨	٣٢٣,٢٩٠

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

٢٠-٢ أبرمت المجموعة في عام ٢٠٠٨ اتفاقية بيع وشراء مع أحد المطورين مطور لشراء العديد من المباني قيد التطوير. وعند الانتهاء من هذه الاتفاقية، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء منفصلة مع أحد العملاء تم بموجبها بيع جزء معين من المبنى لهذا العميل مقابل ١٥٤ مليون درهم. وقامت المجموعة خلال العام بتسوية التزامها تجاه العميل وسجلت أرباحًا بلغت ٧٩ مليون درهم. قامت المجموعة أيضًا بالتسوية مع أحد العملاء وسجلت أرباحًا بقيمة ٩ مليون درهم إماراتي (إيضاح ١٥,١).

٢٠-٣ يتضمن ذلك مبلغ ١٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٤ مليون درهم) يتعلق بالإيرادات المؤجلة والمطلوبات الأخرى لشركة الورقاء جاردنز ذ.م.م (إيضاح ١٣).

٢١- رأس المال

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم ١ درهم	
(٣١ ديسمبر ٢٠١٩ – ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي قيمة السهم ١ درهم)	
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠

أداة المضاربة

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

٢٢- أسهم الخزينة

خلال عام ٢٠٠٨، قامت المجموعة بشراء ٢٥ مليون سهم من أسهمها، أي ما يعادل ١,٦٧٪ من رأس المال المصدر. تم تسجيل هذه الأسهم في بيان المركز على أنها أسهم خزينة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ تم بيع أسهم الخزينة بقيمة ٢,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤,٢ مليون درهم).

٢٣- الاحتياطي القانوني

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

٢٤- الاحتياطي العام

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

٢٥- الاحتياطي الخاص

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

٢٦- أداة المضاربة

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
أداة المضاربة (القيمة الاسمية)	
احتياطي أداه المضاربة	١,٠٢٥,٥٦٠
(٧٧٠,٣٢٤)	(٨١٠,٠٨٨)
٢٠٤,٨٩٦	٢١٥,٤٧٢

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

تتألف أداة المضاربة في وقت الإصدار من:

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٦- أداة المضاربة (تتمة)

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

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

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

في ١٢ أغسطس ٢٠١٥، اختار مجلس إدارة الشركة طوعاً سداد ٢٠٠ مليون درهم مقابل أداة المضاربة مما أدى إلى انخفاض أداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة بمبلغ ٤٢ مليون درهم و ١٥٨ مليون درهم على التوالي. إن القيمة الاسمية القائم لأداة المضاربة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بلغ ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,٠٠٠مليون درهم). دفعت الشركة أيضاً ٩ ملايين درهم بشأن مصاريف الدفعات العينية المستحقة نتيجة لسداد أداة المضاربة على التوالي بنسبة ١٪ من أداة المضاربة القائمة من تاريخ إعادة الهيكلة لتاريخ السداد. قد سجل هذا التحمل في الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية.

في ٢٣ نوفمبر ٢٠١٧، اختار مجلس إدارة الشركة طوعاً سداد ٧٥ مليون درهم مقابل أداة المضاربة التي خفضت أداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة بمبلغ ١٦ مليون درهم و ٥٩ مليون درهم على التوالي. تبلغ القيمة الاسمية لأداة المضاربة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١,٠٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,٠٢٦ مليون درهم). كما دفعت الشركة مبلغ ٢٥ مليون درهم بشأن أرباح الدفعات العينية نتيجة لسداد رأس المال بموجب أداة المضاربة حيث بلغت نسبة ١٪ من أداة المضاربة القائمة من تاريخ السداد الأول إلى تاريخ السداد الثاني. قد سجل هذا التحمل في الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية.

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

كان الحد الأقصى لعدد الأسهم التي قد تحول بموجب الأداة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ هو ١,٤٣٨ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,٥١٢ مليون).

٢٧- الشركات التابعة الجوهريّة المملوكة بشكل جزئي

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

إيضاح	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
أمالك سكاي جاردنز ذ.م.م	-	١١٣,٤٤٩
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م	-	(١١,٧١٠)
	-	١٠١,٧٣٩

الأرباح/ (الخسائر) المخصصة للحصة غير المسيطرة الجوهريّة:

إيضاح	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
أمالك سكاي جاردنز ذ.م.م	١,٤١٣	(٧,٨٠٥)
إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م	١١,٧١٠	٩,٥٠٤
	١٣,١٢٣	١,٦٩٩

٢٧-١ تمتلك المجموعة حصة رأس مال بنسبة ١٠٠٪ من شركة أمالك سكاي جاردنز ذ.م.م. استخدمت المجموعة شركة أمالك سكاي جاردنز ذ.م.م كمنشأة ذات غرض خاص، للاستحواذ بالاشتراك مع طرف آخر على شقق معينة في بناية تدعى مشروع سكاي جاردنز («المشروع»). تملك المجموعة الآن حصة بنسبة ٦٧٪ من المشروع. بموجب أحكام اتفاقية المشروع مع الطرف المقابل، سيتم اقتسام أرباح بنسبة ٦٧٪ للمجموعة و ٣٣٪ للطرف الآخر. التمويل المقدم تم تصنيفه كحقوق ملكية ضمن أمالك سكاي جاردنز وبالتالي زيادة الحصص غير المسيطرة على مستوى المجموعة. وخلال عام ٢٠٢٠، قام المشروع بتوزيع الموجودات وتم نقل ٣٣٪ من الوحدات في المبنى المتعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة إليها. تم فصل الوحدات في المبنى وتم شطب الحقوق غير المسيطرة بعد نقل ملكية العقارات في ٢٩ فبراير ٢٠٢٠.

٢٧-٢ وافق المساهمون على إنهاء أنشطة الشركة وتصفية أعمالها، وخلال عام ٢٠٢٠ تم حل الشركة وتصفيتها بموجب قرار مصدق من الكاتب العدل في دبي. وقد تمت تسوية جميع موجودات ومطلوبات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بيان الإيرادات الملخص

٢٠٢٠:

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

٢٠٢٠:

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

٢٧- الشركات التابعة الجوهريّة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

بيان المركز المالي الملخص

٢٠٢٠:

أمالك سكاي جاردنز ذ.م.م	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م
ألف درهم	ألف درهم
١٠,٥٤	-
١٣٩,٣٤٣	-
١٠,٠٠٠	-
٥٦٦	-
(٤٩٥,٤٢٠)	-
(٧٠٦)	-
(٣٣٦,١٦٣)	-
(٣٣٦,١٦٣)	-
-	-
(٣٣٦,١٦٣)	-

٢٠١٩:

أمالك سكاي جاردنز ذ.م.م	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م
ألف درهم	ألف درهم
٨,٥٠٦	-
٣٤٠,٧٤٠	-
٦٤٣	٦,١٢
-	(٣٣,١٥٧)
(٨,٦١٤)	(٤٠٩)
٣٤١,٢٧٥	(٢٧,٥٥٤)
٢٢٧,٨٢٦	(١٥,٨٤٤)
١١٣,٤٤٩	(١١,٧١٠)
٣٤١,٢٧٥	(٢٧,٥٥٤)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

بيان التدفقات النقدية الملخص

٢٠٢٠:

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

٢٠١٩:

التشغيلية	أمالك سكاي جاردنز ذ.م.م ألف درهم	إي إف إس للخدمات المالية ذ.م.م ألف درهم
الإستثمارية	١٠,٦٥	١,٩٠١
التمويلية	-	١٢,٧٥٢
صافي النقص في النقد وما يعادله	(٢٨,٨٨٩)	(١٤,٦٥٣)
	(١٨,٨٢٤)	-

٢٨- المعلومات القطاعية

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

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

القطاعات التشغيلية

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

٢٠٢٠:	تمويل عقاري ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل التشغيلي	٢١١,٢١٩	(٣٤٥,٤٥٩)	٦٣,٤٥٢	(٧٠,٧٨٨)
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	(٢٨,٥٨١)	(٥٠,٧٩٨)	(١٩,١٧٧)	(٩٨,٥٥٦)
مخصصات الانخفاض في القيمة	(٢٦٤,٩٠١)	(٣٧٦)	(٧٢٤)	(٢٦٦,٠٠١)
تسوية القيمة العادلة على الودائع الاستثمارية	٢١٣,١٢٥	-	-	٢١٣,١٢٥
إطفاء أرباح القيمة العادلة	(٦٨,٧٦٧)	(٤٧,٨٦٦)	(٦,٦٩٨)	(١٢٣,٣٣١)
مصاريف (تشمل مصاريف مخصصة)	(٦٧,٤٧٩)	(٣٣,٥٨٨)	(١٠,٩٤١)	(١١٢,٠٠٨)
الحصة من نتائج الشركة الشقيقة	-	-	١٩,٥٧٩	١٩,٥٧٩
نتائج القطاع	(٥,٣٨٤)	(٤٧٨,٠٨٧)	٤٥,٤٩١	(٤٣٧,٩٨٠)
الحصص غير المسيطرة				(١٣,١٢٣)
				(٤٥١,١٠٣)

٢٠١٩:	تمويل عقاري ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل التشغيلي	١٠٣,٨٠٠	٩٦,٦٨٣	٤٢,٨٩٣	٢٤٣,٣٧٦
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	(٤٤,٥٦١)	(٤٧,٠٤٢)	(١٧,٩٢٦)	(١٠٩,٥٢٩)
مخصصات الانخفاض في القيمة	(١٠٧,١٢٣)	(١٤٨,٥٤٠)	(١,١١٧)	(٢٥٦,٧٨٠)
إطفاء أرباح القيمة العادلة	(٣٥,٥٤١)	(٥١,٥٢٠)	(٩,٣٠١)	(٩٦,٣٦٢)
مصاريف (تشمل مصاريف مخصصة)	(٧٧,٩١٥)	(٢٩,٨٥٦)	(٩,٦٧٤)	(١١٧,٤٤٥)
الحصة من نتائج الشركة الشقيقة	-	-	١٦,٩٥٨	١٦,٩٥٨
نتائج القطاع	(١٦١,٣٤٠)	(١٨٠,٢٧٥)	٢١,٨٣٣	(٣١٩,٧٨٢)
الحصص غير المسيطرة				(١,٦٩٩)
				(٣٢١,٤٨١)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٨- المعلومات القطاعية (تتمة)

الموجودات والمطلوبات القطاعية

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

٢٠٢٠:	تمويل عقاري ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات وأخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات القطاعية	٢,٣٠٦,٣٢٠	١,٢٣٤,١٨٥	٤٥٠,٧٦٢	٣,٩٩١,٢٦٧
المطلوبات القطاعية	٢٣٩,٢٣٦	٣٠,٧٦,٧١	٤٣٠,٧٩٠	٣,٧٤٦,٧٣٦
الاستهلاك	٥,٥٦٣	-	٢٦٣	٥,٨٢٦
المصاريف الرأسمالية	١,٤٣٨	-	٥٥٦	١,٩٩٤

٢٠١٩:	تمويل عقاري ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	تمويل استثمارات في شركات وأخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات القطاعية	٣,٠٢١,٩٤١	١,٨٣١,١١١	٤٥٤,٢٤٠	٥,٣٠٧,٢٩٢
المطلوبات القطاعية	٩٣٨,٩٠٠	٣,٠٨١,٨٨٨	٤٧٧,٧٨٧	٤,٤٩٨,٥٧٥
الاستهلاك	٦,٣٠٩	-	٢٩٣	٦,٦٠٢
المصاريف الرأسمالية	٣٠٦	-	-	٣٠٦

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:	مساهمين رئيسيين ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	المجموع ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك	-	-	١٠,٦٠٩	١٠,٦٠٩
الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	-	١٠,١٠١	٣,٦١٧	١٣,٧١٨
الأوراق المالية الاستثمارية	١١٣,١٣٠	-	٩٠٥,٣١٣	١,٠١٨,٤٤٣
مطلوبات أخرى	٤٤	-	٣٥٢	٣٩٦

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩:	مساهمين رئيسيين ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	المجموع ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك	-	-	١,٦٨٢	١,٦٨٢
الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	-	١٣,٦٠٦	٥,٦٨٢	١٩,٢٨٨
الأوراق المالية الاستثمارية	١١٧,٦٨٨	-	٩٤١,٧٨٩	١,٠٥٩,٤٧٧
مطلوبات أخرى	١١٨	-	٩٤٦	١,٠٦٤

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:	مساهمين رئيسيين ألف درهم	الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	-	٢٤٥	١٧٥	٤٢٠
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	٢,٣٨٤	-	١٩,٠٧٧	٢١,٤٦١

٣١ ديسمبر ٢٠١٩:	مساهمين رئيسيين ألف درهم	الإدارة والإدارة العليا ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الدخل من الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية	-	٣٧٢	٢٨٥	٦٥٧
توزيعات للممولين/ للمستثمرين	٢,٤٥٩	-	١٩,٦٧٧	٢٢,١٣٦

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة كما يلي:

ألف درهم	ألف درهم
رواتب ومزايا أخرى	٩,٤٨٤
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢١٨
	٩,٧٠٢

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مينة في الايضاح ٣٠ (ب).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- الالتزامات والمطلوبات الطارئة

إيضاح	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
التزامات غير قابلة للإلغاء لتقديم تسهيلات	١-٣٠	٢١٠,٨١٩
التزامات بخصوص عقارات استثمارية	٢-٣٠	١٨,١٩٢
	١٥٢,٤٣٥	٢٢٩,٠١١

٣-١- تشمل الالتزامات المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية على الالتزامات لتقديم التسهيلات التي جرى تصميمها للوفاء بمتطلبات عملاء المجموعة. إن الالتزامات عادةً يكون لها تواريخ صلاحية محددة وشروط أخرى للإعائها وتتطلب دفع رسوم. ونظراً لأن الالتزامات هذه يمكن أن تنتهي صلاحيتها دون القيام بسحبها، فإن إجمالي المبالغ التعاقدية لا تمثل بالضرورة الاحتياجات النقدية المستقبلية.

٣-٢- هذه تمثل التزامات تجاه المطورين العقاريين فيما يتعلق بتطوير العقارات الاستثمارية.

المطلوبات الطارئة

أ) كانت المجموعة طرفاً في بعض الدعاوى القضائية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتشتمل على دعاوى مرفوعة من وضد المجموعة. وبالأخص تتعلق ببعض معاملات البيع والتمويل. تدافع المجموعة عن حقوقها في هذه القضايا، واستناداً إلى الرأي المقدم من المستشار القانوني، تعتقد المجموعة أنه من غير المرجح نجاح الإجراءات التي اتخذتها الأطراف المقابلة، باستثناء قضايا تم تكوين مخصص مقاب لها بمبلغ ١ مليون درهم (٢٠١٩: ١ مليون درهم).

ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة التزام طارئ لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ١,١٢ مليون درهم (٢٠١٩: ١,١٢ مليون درهم). تمت الموافقة على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، التي ينظمها القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥، بقيمة لا شيء درهم وذلك خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية (٢٠١٩). تمت الموافقة على ١,١٦ مليون درهم في اجتماع الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ ١٠ أبريل ٢٠١٩ وتم سدادها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٣١- إدارة المخاطر

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

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

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

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

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

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

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

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

إن لجنة الموجودات والمطلوبات مسؤولة بشكل رئيسي عن تحديد الخطط الاستراتيجية طويلة الأمد والمبادرات التكتيكية قصيرة الأمد للإرشاد لتخصيص الموجودات والمطلوبات بشكل احترازي وذلك لتحقيق الأهداف الاستراتيجية الخاصة بالمجموعة. تقوم لجنة الموجودات والمطلوبات

بمراقبة السيولة ومخاطر السوق لدى المجموعة وملف المخاطر الخاصة بالمجموعة في سياق التطورات الاقتصادية وتقلبات السوق لضمان أن أنشطة المجموعة متوافقة مع التوجيهات المتعلقة بالمخاطر والمزايا المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

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

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

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

تركيزات المخاطر الزائدة

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

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

مخاطر الائتمان

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

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

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

قياس المخاطر الائتمانية

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

- يتم تصنيف الأدوات المالية غير منخفضة القيمة الائتمانية عند تاريخ القيد الأولي في المرحلة الأولى ويتم مراقبة مخاطر ائتمانها بشكل مستمر من قبل المجموعة.
- إذا تم تحديد زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ القيد الأولي، يتم نقل الأداة المالية إلى «المرحلة ٢»، ولكن لا يتم اعتبارها منخفضة القيمة الائتمانية. إذا كانت الأداة المالية منخفضة قيمة الائتمان، يتم نقل الأداة المالية إلى المرحلة الثالثة.
- يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية في المرحلة ١ بمبلغ يساوي حصة من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الافتراضي التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة.
- فيما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية في المرحلة ٢ و٣ استناداً إلى العمر الافتراضي لها. يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بعد خصم المعلومات المستقبلية.

- يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على المشتريات أو الموجودات المالية منخفضة قيمة الائتمان الأصلية استناداً إلى العمر الافتراضي لها.

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تستخدم الشركة العديد من المؤشرات لتحديد أي زيادات كبيرة في مخاطر الائتمان. ينبغي اعتبار حدوث أي من هذه المؤشرات مؤشراً على الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان، وبالتالي سيتم تصنيف الأداة المالية ذات العلاقة كمرحلة ٢ وينطبق عليها خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. فيما يلي المؤشرات الرئيسية

- وضع بطاقة النتائج داخلياً
- حالة عجز العميل عن السداد
- حالة قائمة المراقبة
- إحتمالية التعثر
- حالة إعادة هيكلة العملاء
- توجيه من السلطة التنظيمية

الانتقال إلى المرحلة السابقة

الانتقال إلى المرحلة السابقة من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١

تستمر المجموعة في مراقبة هذه الأدوات المالية لفترة لا تقل عن ١٢ أشهر للتأكد مما إذا كان خطر التخلف عن السداد قد انخفض على أساس تلبية معيار معين. لوقت كافٍ قبل تغيير هذا التعرض من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الافتراضي (المرحلة ٢) إلى خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً (المرحلة ١).

تلتزم المجموعة بفترة اختبار لمدة ٣ دفعات كحد أدنى (للدفعات التي تسدد على أساس ربع سنوي أو لمدة أقل) ولمدة ١٢ شهراً (في الحالات التي تزيد فيها مدة دفع الأقساط عن ربع سنة) بعد إعادة الهيكلة، قبل رفع التصنيف من المرحلة ٣ إلى ٢.

الانتقال إلى الخلف من المرحلة ٣ إلى المرحلة ٢

تراقب المجموعة أن التسهيل الأساسي قد أصبح منتظماً، وهو حالي ولم يعد يفي بتعريف الائتمان منخفض القيمة أو يكون في وضع التخلف قبل إعادة تصنيفه من المرحلة ٣. تخضع أي ترقية للتعرض غير المنفذ لحالة الأداء لفترة تخفيف تبلغ ١٢ شهراً من تاريخ السداد المنتظم في إعادة السداد. إن أي تسهيل مصنف في المرحلة ٣ لا يمكن تصنيفه مباشرة في المرحلة اويجب أن يستوفي معايير الانتقال إلى الخلف للانتقال من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١ كما هو موثق أعلاه.

المعلومات المستقبلية المدرجة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة

ينطوي تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وحساب خسائر الائتمان المتوقعة على معلومات مستقبلية. قامت المجموعة بإجراء تحليل تاريخي وتحديد المتغيرات الاقتصادية الرئيسية التي تؤثر

على مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لكل محفظة.

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

المعلومات المستقبلية المدرجة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

تختلف هذه المتغيرات الاقتصادية والأثر المرتبط بها على مدخلات احتمال التعثر ومستوى التعرض عند التعثر والخسارة باحتمال التعثر باختلاف الأدوات المالية. كما تم تطبيق قرار الخبير في هذه العملية. يتم توفير توقعات هذه المتغيرات الاقتصادية («السيناريو الاقتصادي الأساسي») من قبل فريق المخاطر التابع للمجموعة على أساس ربع سنوي.

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

المعلومات الكمية

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

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

إجمالي الحد الأقصى للتعرض	إجمالي الحد الأقصى للتعرض
٢٠١٩	٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم
١٨٣,٠٥٥	١٨٩,٠٣٢
٢,٤٣٤,٨٥٨	٢,٢٦٢,٠٤٣
٥٨,٩٩٨	٥٦,٧٥٢
٢,٦٧٦,٩١١	٢,٥٠٧,٨٢٧

أرصدة لدى البنوك (إيضاح ٨)

الموجودات التمويلية والاستثمارية الاسلامية (إيضاح ٩)

موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدماً) (إيضاح ١٥)

إجمالي التعرض للمخاطر الائتمانية

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير			متأخرة لكن غير منخفضة القيمة بتاريخ التقرير			
المبلغ الإجمالي	مخصص الانخفاض في القيمة	المبلغ المدرج	أكثر من ٩٠ يوم	٦١-٩٠ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	-	-	-	-	-	-
٩٤٨,٧٠٥	(٤٨١,١١٠)	٤٦٧,٥٩٥	١١٤,٩١٢	٦٧,٣٧٢	١٧٠,٠٧١	٢٨٠,٩٠٢
٢٩٢,٧٨٢	(٢٩٢,٧٨٢)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
١,٢٤١,٤٨٧	(٧٧٣,٨٩٢)	٤٦٧,٥٩٥	١١٤,٩١٢	٦٧,٣٧٢	١٧٠,٠٧١	٢٨٠,٩٠٢

غير منخفضة القيمة ولا متأخرة بتاريخ التقرير			المبلغ المدرج	
شروط إعادة التفاوض	قائمة المراقبة	مخاطر منخفضة/معتدلة		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	١٨٩,٣٢	١٨٩,٣٢	أرصدة لدى البنوك
٣١٠,٨٣٨	٢٤١,٠٥٨	٦٠٩,٢٩٤	٢,٢٦٢,٠٤٣	موجودات تمويلية واستثمارية سلامية
-	-	-	-	دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية
-	٤,٥٢٨	٥٢,٢٢٤	٥٦,٧٥٢	موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدما)
٣١٠,٨٣٨	٢٤٥,٥٨٦	٨٥٠,٥٥٠	٢,٥٠٧,٨٢٧	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ - إدارة المخاطر (تتمة)
مخاطر الائتمان (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

منخفضة القيمة فرديا بتاريخ التقرير			متأخرة لكن غير منخفضة القيمة بتاريخ التقرير			
المبلغ الإجمالي	مخصص الانخفاض في القيمة	المبلغ المدرج	أكثر من ٩٠ يوم	٩٠-٦١ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	-	-	-	-	-	-
٦٥٣,٢٠٥	(٢٨٦,٢٢٤)	٣٦٦,٩٨١	١٣٩,٦٧٠	٨٣,٨٧٨	١٦١,٧٢٣	٢٩٩,٨٣٠
٢٩٢,٧٨٢	(٢٩٢,٧٨٢)	-	-	-	-	-
٣٧,٤٨٦	(٣١,٤٨٦)	٦,٠٠٠	-	-	-	-
٩٨٣,٤٧٣	(٦١٠,٤٩٢)	٣٧٢,٩٨١	١٣٩,٦٧٠	٨٣,٨٧٨	١٦١,٧٢٣	٢٩٩,٨٣٠

غير منخفضة القيمة ولا متأخرة بتاريخ التقرير			المبلغ المدرج	
مخاطر منخفضة/معتدلة	قائمة المراقبة	شروط إعادة التفاوض		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٨٣,٠٥٥	-	-	١٨٣,٠٥٥	أرصدة لدى البنوك
١,١٦٩,٤٣٢	-	٢١٣,٣٤٤	٢,٤٣٤,٨٥٨	موجودات تمويلية واستثمارية اسلامية
-	-	-	-	دفعات مقدمة عن العقارات الاستثمارية
٤٧,٣٨٢	٦,٠٣٠	-	٥٨,٩٩٨	موجودات أخرى (عدا المصاريف المدفوعة مقدما)
١,٣٩٩,٨٦٩	٦,٠٣٠	٢١٣,٣٤٤	٢,٦٧٦,٩١١	

* بالإضافة إلى المرحلة ٣ / المخصص المحدد على النحو الوارد أعلاه، قامت المجموعة أيضًا بتكوين مخصصات لمحفظه أخرى تندرج ضمن إطار المرحلة ١ والمرحلة ٢، كما تبلغ قيمة المشاريع التي تم تقييمها بشكل فردي XXX مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٠٤,٥٣ مليون درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

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

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

مخاطر السوق

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

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

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

٢٠٢٠			٢٠١٩		
٪ التغير في سعر العملة بالدرهم	التأثير على الأرباح	التأثير على حقوق الملكية ألف درهم	٪ التغير في سعر العملة بالدرهم	التأثير على الأرباح	التأثير على حقوق الملكي
بالدرهم	ألف درهم	بالدرهم	ألف درهم	بالدرهم	ألف درهم
± ٥%	± ٢٩٠	± ١١,٥٥٩	± ٥%	± ٩٩	± ١١,٢٠٣

مخاطر أسعار الربح

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

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

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر أسعار الربح (تتمة)

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

إن حساسية بيان الدخل تمثل تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الربح على صافي الأرباح المقبوضة لسنة واحدة استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تحقق أرباح المحتفظ بها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
± ١٠,٧٧٠	± ١٢,٢٧١
± ٢١,٥٤١	± ٢٤,٥٤٣

تأثير أ ± ٥ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور

تأثير أ ± ١٠ نقطة أساس تغيير في سعر أيبور

مخاطر أسعار الأسهم

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

مخاطر السداد المبكر

إن مخاطر السداد المبكر هي المخاطر عندما تتعرض المجموعة لخسارة مالية لأن الأطراف المقابلة قامت بالسداد مبكراً أو بعد الوقت المتوقع.

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

مخاطر السيولة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

المجموع				
حتى سنة واحدة ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٤٧,٧٦٥	١,١٠١,٦٦٣	٢,٨٥٣,٦٩٨	-	٤,٢٠٣,١٢٦
٤٣,٢٧٩	٩٦,٦٠٢	٩٥,٤٩٤	-	٢٣٥,٣٧٥
٢٩١,٠٤٤	١,١٩٨,٢٦٥	٢,٩٤٩,١٩٢	-	٤,٤٣٨,٥٠١
٨٠,٤٠٧	٥٤,٠٨٣	-	-	١٣٤,٤٩٠

المجموع				
حتى سنة واحدة ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣٤٣,٦٧٨	٢,٧١٩,٦٩٥	٢,١٥٠,٠٧٩	-	٥,٢١٣,٤٥٢
٢٥,١١٠	٥٦,٥٠٨	٥٥,٩٠٧	-	١٣٧,٥٢٥
٣٦٨,٧٨٨	٢,٧٧٦,٢٠٣	٢,٢٠٥,٩٨٦	-	٥,٣٥٠,٩٧٧
٢٢٨,١٢٧	٨٨٤	-	-	٢٢٩,٠١١

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
حتى سنة واحدة			معدل الربح المتوقع %
أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	
٦٢,٠٠٣	٦٢,٢٠٩	١٢٣,٥٥٤	٢٢ – ٢٤ %
١١,٤٩٦	١٠,٧٧٠	٢١,٠١٢	٢١ – ٢١ %
٧٣,٤٩٩	٧٢,٩٧٨	١٤٤,٥٦٦	
٩,٤٠٢	٢٤,٢٣٦	٤٦,٧٦٩	

ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى

تمويلات إسلامية لأجل

بنود خارج الميزانية العمومية

التزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
حتى سنة واحدة			معدل الربح المتوقع %
أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	
٩٣,١٩٦	٩٢,١٣٣	١٥٨,٣٤٩	٢٢ – ٢٤ %
٦,٦٥٢	٦,٢٤٤	١٢,٢١٤	٢١ – ٢١ %
٩٩,٨٤٨	٩٨,٣٧٧	١٧٠,٥٦٣	
٥٢,٤٨٤	٣١,٣١٣	١٤٤,٣٣٠	

ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى

تمويلات إسلامية لأجل

بنود خارج الميزانية العمومية

التزامات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

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

المجموع	حتى سنة واحدة			
	حتى سنة واحدة ألف درهم	١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	بنود من دون فترة استحقاق ألف درهم
الإجمالي	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨٣,٦٤٤	٧٠,٤٤٦	-	٣٥,٠٠٠	١٨٩,٠٩٠
٤٣٠,٤٢٩	١,٤٣٧,٩٨٩	٣٩٣,٦٢٥	-	٢,٢٦٢,٠٤٣
٨,٤٢٠	-	-	-	٨,٤٢٠
١٦١,١٤٦	٩٠,٣,٢٥٥	١٨٧,٤٥٣	-	١,٢٥١,٨٥٤
-	٢٠,٦,١٢٣	-	-	٢٠,٦,١٢٣
٣٧,٣٧٦	٢١,٠,٦٢	-	-	٥٨,٤٣٨
-	-	-	١٥,٢٩٩	١٥,٢٩٩
٧٢١,٠١٥	٢,٦٣٨,٨٧٥	٥٨١,٠٧٨	٥٠,٢٩٩	٣,٩٩١,٢٦٧
١٥٢,٦٤٩	٧٦٧,٤٨٧	٢,٥١٩,٢٢٢	-	٣,٤٣٩,٣٥٨
٢٩,٤٨١	٦٩,٣٧٨	٩٥,٤٩٥	-	١٩٤,٣٥٤
-	-	-	٣,٤٠٦	٣,٤٠٦
٥٠,٤٥٦	٥٩,١٦٢	-	-	١٠٩,٦١٨
٢٣٢,٥٨٦	٨٩٦,٠٢٧	٢,٦١٤,٧١٧	٣,٤٠٦	٣,٧٤٦,٧٣٦
٨٠,٤٠٧	٥٤,٠٨٣	-	-	١٣٤,٤٩٠
٤٠٨,٠٢٢	١,٦٨٨,٧٦٥	(٢,٠٣٣,٦٣٩)	٤٦,٨٩٣	١١٠,٠٤١
٤٠٨,٠٢٢	٢,٠٩٦,٧٨٧	٦٣,١٤٨	١١٠,٠٤١	١١٠,٠٤١

حتى سنة واحدة			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
أقل من ٣ أشهر ألف درهم	٣ إلى ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	
٨٣,٦٤٤	-	-	الموجودات
٣١١,٩٦٢	٣٨,٧٩٦	٧٩,٦٧١	نقد وودائع لدى البنوك
-	٨,٤٢٠	-	موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية
٤٦,٩٠٨	٥٢,٨٧٣	٦١,٣٦٥	الأوراق المالية الاستثمارية
-	-	-	عقارات استثمارية
-	-	-	استثمارات في شركة شقيقة
٢٢,٦٠٠	٥٢٠	١٤,٢٥٦	موجودات أخرى
-	-	-	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية
٤٦٥,١١٤	١٠٠,٦٠٩	١٥٥,٢٩٢	إجمالي الموجودات
٣٨,١٦٢	٣٨,١٦٢	٧٦,٣٢٥	المطلوبات
٧,٨٦٩	٧,٢٨٩	١٤,٣٢٣	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
-	-	-	تمويل إسلامي لأجل
٤٥,٥٣٦	٢,٠٢٨	٢,٨٩٢	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩١,٥٦٧	٤٧,٤٧٩	٩٣,٥٤٠	مطلوبات أخرى
٩,٤٠٢	٢٤,٢٣٦	٤٦,٧٦٩	إجمالي المطلوبات
٣٦٤,١٤٥	٢٨,٨٩٤	١٤,٩٨٣	التزامات
٣٦٤,١٤٥	٣٩٣,٠٣٩	٤٠٨,٠٢٢	صافي نقص السيولة
			صافي فجوة السيولة المتراكمة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١- إدارة المخاطر(تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

جدول مخاطر السيولة أعلاه

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

حتى سنة واحدة		
أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات		
نقد وودائع لدى البنوك	٥٨,١١١	٢٣,٢٤٥
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٢٨٠,٣٢٢	٤٧,١١٩
الأوراق المالية الاستثمارية	-	-
عقارات استثمارية	٨٢,١٠٨	٨٢,١٠٨
استثمارات في شركة شقيقة	-	-
موجودات أخرى	٣٥٠,٦٢	٢٤٠,٣٨
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	-	-
إجمالي الموجودات	٤٥٥,٦٠٣	٢٦٩,١٠٤
المطلوبات		
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٧٠,٤٣٧	٢٣,٤٧٩
تمويل إسلامي لأجل	٤,٦٥٧	٨,٥٤٠
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-
مطلوبات أخرى	١٢١,٠٥٩	٢٢,٧٤١
إجمالي المطلوبات	١٩٦,١٥٣	٥٤,٧٦٠
التزامات	٥٢,٤٨٤	١٤٤,٣٣٠
صافي نقص السيولة	٢٠,٦٩٦	٧٠,١٤
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٢٠,٦٩٦	٣٢٤,٢٣٤

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المجموع	١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بنود من دون فترة استحقاق	الإجمالي
حتى سنة واحدة	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨١,٣٥٦	٦٦,٧٥٩	-	٣٥,٠٠٠	١٨٣,١١٥
٤٢٩,٤٦٦	٥٥٤,٦٦٢	١,٤٥٠,٧٣٠	-	٢,٤٣٤,٨٥٨
-	٧,٧٦٩	-	-	٧,٧٦٩
٣٢٨,٤٣٣	١,٧٠٨,٧١١	٢٨٢,٦٥٠	-	٢,٣١٩,٧٩٤
-	٢٨٨,٩٤٦	-	-	٢٨٨,٩٤٦
٦١,٩٦٢	-	-	-	٦١,٩٦٢
-	-	-	١٠,٨٤٨	١٠,٨٤٨
٩٠١,٢١٧	٢,٦٢٦,٨٤٧	١,٧٣٣,٣٨٠	٤٥,٨٤٨	٥,٣٠٧,٢٩٢
١٦٤,٣٥٣	٢,٩٤٢,٥٠٥	٩٤٩,٢٥٧	-	٤,٠٥٦,١١٥
١٧,٥٢٩	٤١,٦٢٥	٥٥,٩٠٨	-	١١٥,٠٦٢
-	-	-	٤,١٠٨	٤,١٠٨
١٦٦,٩٧٤	٢,٠٠٢	١٥٤,٣١٤	-	٣٢٣,٢٩٠
٣٤٨,٨٥٦	٢,٩٨٦,١٣٢	١,١٥٩,٤٧٩	٤,١٠٨	٤,٤٩٨,٥٧٥
٢٢٨,١٢٧	٨٨٤	-	-	٢٢٩,٠١١
٣٢٤,٢٣٤	(٣٦٠,١٦٩)	٥٧٣,٩٠١	٤١,٧٤٠	٥٧٩,٧٠٦
٣٢٤,٢٣٤	(٣٥,٩٣٥)	٥٣٧,٩٦٦	٥٧٩,٧٠٦	٥٧٩,٧٠٦

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

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

المخاطر التشغيلية

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

إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية وسمات المخاطرة في أنشطتها. تمثل إعادة الهيكلة السارية في ٢١ يناير ٢٠٢٠ التغيير الجوهري في هيكل رأس مال المجموعة. يتألف هيكل رأس المال من رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام والاحتياطي الخاص والتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة واحتياطي تحويل العملات الأجنبية وأداة المضاربة واحتياطي أداة المضاربة والخسائر المتراكمة وتم قياسها بمبلغ ٠,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ٢٠١٩: ٠,٧ مليون درهم).

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

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

٣٢- المساهمات الاجتماعية

تنتهج الشركة استراتيجية المسؤولية الاجتماعية للشركات وهي مسجلة رسميًا في غرفة تجارة وصناعة دبي لبرنامج غرفة دبي للمسؤولية الاجتماعية للشركات. لم تقدم الشركة أي مساهمات اجتماعية خلال العام.

٣٣- كوفيد-١٩ والخسائر الائتمانية المتوقعة

تم الإعلان عن اكتشاف فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠ ثم انتشر على مستوى العالم، مما تسبب في إحداث تباطؤ في الأنشطة التجارية والاقتصادية. واستجابة مع ذلك الوضع، أطلقت الحكومات والبنوك المركزية تدابير دعم وإعفاءات اقتصادية (بما في ذلك الإعفاء من السدد) بهدف الحد من تأثير الفيروس على الأفراد والشركات.

عند تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة في الربع الثالث من عام ٢٠٢٠، أخذت المجموعة بالحسبان التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لعدم اليقين الناجم عن جائحة كوفيد-١٩.

٣٣- كوفيد-١٩ والخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة)

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

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

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

خلال عام ٢٠٢٠، تبنت المجموعة برنامج تعفي بموجبه عملاءها المتضررين من السداد عن طريق تأجيل الربح / رأس المال المستحق لمدة شهر إلى تسعة أشهر. تعتبر إعفاءات السداد هذه بمثابة سيولة قصيرة الأجل لمعالجة الأمور المتعلقة بالتدفقات النقدية للمقترض. قد تشير الإعفاءات المقدمة للعملاء إلى زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان.. إلا أن المجموعة تعتقد أن تمديد إعفاءات السداد المذكورة لن تؤدي بالضرورة إلى حدوث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان أو الترحيل المرحلي لأغراض حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة، حيث يتم توفيرها لمساعدة المقترضين المتضررين من تفشي جائحة كوفيد-١٩ على استئناف عملية السداد بانتظام. في هذه المرحلة، لا تتوفر معلومات كافية لتمكين المجموعة من التفريق الفردي بين قيود السيولة قصيرة الأجل للمقترضين وتغيير مخاطر الائتمان على مدى الحياة. يتوافق هذا النهج مع توقعات مصرف الإمارات المركزي كما هو مشار إليه في إخطار خطة الدعم الاقتصادي الشاملة الموجهة.

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

معقولية المعلومات المستقبلية والترجيحات المحتملة

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الأرصدة العالقة والخسائر الائتمانية المتوقعة ذات الصلة للعملاء في دولة الإمارات العربية المتحدة يوضح الجدول أدناه تحليلاً للأرصدة المستحقة وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء داخل دولة الإمارات المستفيدين من تأجيل السداد

المجموع ألف درهم	المجموعة ١ الموجودات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية يطرح: الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣٢,٩٣٧ (٧٥٤)	
٣٢,١٨٣	

إجمالي التغييرات في التعرض عند التعثر منذ ديسمبر ٢٠١٩ فيما يلي تحليل لإجمالي التغييرات في التعرض عند التعثر منذ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على العملاء داخل دولة الإمارات المستفيدين من تأجيل السداد.

المجموع ألف درهم	التعرض عند التعثر كما في ١ يناير ٢٠٢٠ إضافات خلال الفترة مبالغ معاد سدادها / إلغاء الاعتراف خلال الفترة التعرض عند التعثر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٩,٩٥٨ (٧,٠٢١)	
٣٢,٩٣٧	

تحليل للعملاء المستفيدين من تأجيل السداد يتضمن الجدول التالي تحليلاً للمبلغ المؤجل والأرصدة المستحقة للعملاء داخل دولة الإمارات المستفيدين من تأجيل السداد.

المجموع ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (غيرمدقق) المبلغ المؤجل التمويل الإسلامي
٥,٠١٧	
٣٢,٩٣٧ ٣	التعرض التمويل الإسلامي عدد العملاء

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

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

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

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

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

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

