

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

التقارير والبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

صفحات	جدول المحتويات
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٨ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٠ - ٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١١	بيان الدخل الشامل الموحد
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٥ - ١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٧٩ - ١٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



أملاك للتمويل ش.م.ع.

الرقم المجاني: ٨٠٠ ٢٦٥٢٥

هاتف: ٤٥٠٠ ٤٢٧ ٤٩٧١+

فاكس: ٤٥٠٢ ٤٢٧ ٤٩٧١+

ص.ب ٢٤٤١ دبي - إ.ع.م

www.amlakfinance.com

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم والبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

إن شركة أملاك للتمويل ش.م.ع. مرخصة لمزاولة الأنشطة التمويلية والاستثمارية الإسلامية التي تعتمد على خدمات مثل الإجارة والمراوحة والمضاربة والوكالة والمشاركة. تتم هذه الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا، وبموجب أحكام عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.

النتائج

إن نتائج المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مدرجة في البيانات المالية الموحدة المرفقة. وعلى حسب علمنا، فإن المعلومات المالية المدرجة في التقرير تعرض وبشكل عادل من جميع النواحي المادية المركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة كما في للسنوات المعروضة في التقرير.

وقعت بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

18 فبراير ٢٠٢٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

تقرير مدقي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي شركة أملاك للتمويل (ش.م.ع)

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة أملاك للتمويل (ش.م.ع) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات، تتضمن السياسات المحاسبية المادية ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك المهني الدولية للمحاسبين القانونيين (التي تتضمن معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين التي تنطبق على أعمال التدقيق للبيانات المالية الموحدة للمنشآت ذات المنفعة العامة، بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيق البيانات المالية الموحدة للمنشآت ذات المنفعة العامة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نرى، وفقاً لأحكامنا المهنية، أنها كانت أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكون رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

إختبار القيمة العادلة والقيمة القابلة للتحقق ("القيمة") للعقارات الاستثمارية والعقارات للتطوير ("العقارات") على التوالي

راجع الإيضاحات ٢-٤ و ٣ و ١٢ و ١٣ حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تمت معالجة هذا الأمر خلال تدقيقنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت قيمة العقارات الاستثمارية والعقارات للتطوير لدى المجموعة ٤٦,٨٦٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣٧٦,٤٦٣ ألف درهم) و ٤٧,٤٧٣ ألف درهم (٢٠٢٤: ٨٢٦,٢٢٧ ألف درهم) على التوالي، والتي يشار إليها مجتمعة باسم "العقارات". ينطوي تقييم هذه العقارات أحكام جوهرية، بناءً على افتراضات مختلفة وظروف السوق السائدة. تُقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، ثم تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم بيان العقارات للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة، أيهما أقل. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق في سعر البيع المُقدَّر في السياق الاعتيادي للأعمال، مطروحاً منه تكاليف الإنجاز المُقدَّرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع. تستعين المجموعة بخبراء تقييم مؤهلين مهنيًا تم تعيينهم من قبل الإدارة لتقييم عقاراتها. تتضمن عملية التقييم أحكام جوهرية عند تقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها. ينطوي تقييم العقارات الاستثمارية على تقديرات جوهرية غير مؤكدة وذلك لاعتماده على افتراضات أساسية مثل سعر البيع للقدم المربع واتجاهات السوق. قد تؤدي تغيرات طفيفة في هذه الافتراضات إلى تقلبات مادية في القيمة العادلة، مما يؤثر بشكل مباشر على البيانات المالية.	تضمنت إجراءاتنا الرئيسية ما يلي: • قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بقياس العقارات بناءً على متطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة وفهمنا للأعمال والممارسات المتبعة في قطاع الأعمال؛ • قمنا بتقييم مؤهلات خبراء التقييم المعيّنين من قبل الإدارة والإطلاع على شروط ارتباطهم مع المجموعة، وذلك لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو قيدت نطاق عملهم؛ • قمنا بالاستعانة بخبراء لدينا متخصصين في تقييم العقارات والذين قاموا بمراجعة عينة مختارة من منهجيات التقييم المستخدمة في عملية التقييم وفحص الافتراضات المستخدمة في تقدير سعر البيع للقدم المربع وذلك بمقارنتها مع أسعار السوق والبيانات المتاحة في القطاع مع الأخذ في الاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛ • قمنا، على أساس عينة، بتنفيذ إجراءات تدقيق لاختبار مدى اكتمال ودقة البيانات الأساسية التي قدمتها الإدارة لخبراء التقييم، والتي تم استخدامها في تحديد القيمة من خلال مقارنتها بالمعلومات الداعمة الأساسية؛

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

إختبار القيمة العادلة والقيمة القابلة للتحقق ("القيمة") للعقارات الاستثمارية والعقارات للتطوير ("العقارات") على التوالي (تابع)	
أمر التدقيق الرئيسي	كيف تمت معالجة هذا الأمر خلال تدقيقنا
مع الوضع في الاعتبار عدم اليقين المحيط بقيمة عقارات المجموعة، يتعين على المجموعة مراقبة الافتراضات الأساسية بعناية، وتقييم تأثيرها على قيم العقارات ووضع تقديرات وأحكام جوهرية. وفي ضوء التقلبات المستمرة التي يشهدها السوق، يتطلب هذا المجال اهتماماً خاصاً، إذ أن أي خطأ في تحديد قيمة العقارات قد يؤثر بصورة مادية على قيمتها الدفترية في البيانات المالية الموحدة للمجموعة. وعليه، تم تحديد هذا الأمر على أنه أمر تدقيق رئيسي.	- قمنا بإجراء تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية، وذلك لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛ و - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لنموذج إعداد التقارير المالية المعمول به.

تأكيد أمر – المعلومات المقارنة

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة الذي يوضح أن المعلومات المقارنة التي تم عرضها كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قد تم إعادة بيانها. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمر آخر يتعلق بالمعلومات المقارنة

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (التي تم منها استخلاص بيان المركز المالي الموحد كما في ١ يناير ٢٠٢٤)، باستثناء التعديلات المبينة في الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة، من قبل مدقق حسابات آخر أبدى رأي غير معدل بشأن تلك البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٥ و ١٩ مارس ٢٠٢٤ على التوالي.

كجزء من أعمال تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قمنا بتدقيق التعديلات الواردة في الإيضاح رقم ٣٦ والتي تم تطبيقها لإعادة بيان المعلومات المقارنة المعروضة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبيان المركز المالي الموحد كما في ١ يناير ٢٠٢٤. لم يتم تكليفنا بتدقيق أو مراجعة أو تطبيق أي إجراءات على البيانات المالية الموحدة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (لم يتم عرضها هنا) أو على بيان المركز المالي الموحد كما في ١ يناير ٢٠٢٤، باستثناء التعديلات المبينة في الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة. وعليه، فإننا لا نبدى رأي أو نقدم أي شكل آخر من أشكال التأكيد على تلك البيانات المالية الموحدة بشكل مجمل. ومع ذلك، فإننا نرى أن التعديلات الواردة في الإيضاح رقم ٣٦ مناسبة وتم تطبيقها بشكل مناسب.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى التقرير السنوي، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حولها. حصلنا على تقرير أعضاء مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أجزاء التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لا نُعبر ولن نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

في حال توصلنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام واجبة التطبيق من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته) والرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٦) لسنة ٢٠٢٥، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حيثما يكون مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكد، لكنه ليس ضمان بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية وبشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوك جوهريّة حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.
- تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة بغرض الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية للمجموعة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق التي تم تنفيذها لأغراض أعمال التدقيق للمجموعة. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال أعمال التدقيق.

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان مناسباً، الإجراءات التي تم اتخاذها للقضاء على هذه المخاطر أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

- (١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام واجبة التطبيق من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٣٢ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و
- (٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يستترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام واجبة التطبيق من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

علاوة على ذلك، كما تقتضي المادة (١٤٠) من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٦) لسنة ٢٠٢٥، فإننا ننوه إلى أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأينا أنها ضرورية لغرض تدقيقنا.

كي بي إم جي لوار جلف ليمنتد



ماهر الكتوت
رقم التسجيل: ٥٤٥٣
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 19 FEB 2026

أرباح للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
(معاد بيانها)**		
٧٢,٣٦٩	٢,٩٥١,٧١٢	١٣ إيرادات من عقارات للتطوير
٢٠,٥٩٢	٥١,٠٧٤	٤ إيرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
٣٨١	٥٢٢	إيرادات من الودائع
٢٣,٢٠٣	٢٠,٩٩١	١٢ إيرادات الإيجار
١٢,٦٣٢	١٦,٥٦٤	١٢ أرباح القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩,٣١٠	(١١,٥١٨)	(خسائر) / أرباح بيع عقارات استثمارية، بالصافي
٨,٥١٩	٢,٨٥٢	١٥ حصة من أرباح شركة زميلة، بعد خصم الضريبة
-	٣,٤٧٨	الأرباح من بيع موجودات ثابتة
٤٤,٥٣٦	-	٢١ الأرباح من تسوية ديون، بالصافي
٦,٢٠٠	٧,٥٠٠	١٣ عكس عقارات للتطوير تم تخفيض قيمتها
٢٦,٦١٧	٧٤,٩٣٣	١٤ حصة من أرباح ائتلاف مشترك، بعد خصم الضريبة
٨,٦٢٥	١,٧٥٤	٥ إيرادات أخرى
٢٣٢,٩٨٤	٣,١١٩,٨٦٢	
١٠,٠٩٠	٦,٤٧٥	عكس انخفاض القيمة، بالصافي
-	(٢١,٩٧٩)	١٥ خسائر انخفاض قيمة موجودات محفظ بها للبيع
-	(٣,١٤٧)	١٥ خسائر من بيع استثمار في شركة زميلة
(١٧,٣٤٧)	(٢٠,٦٥١)	٢١ الخسائر من إيقاف الاعتراف بودائع استثمارية
(٣١,٣٠٢)	(١٧,٨٦١)	٢١ إطفاء أرباح القيمة العادلة من الودائع الاستثمارية *
(٧٢,٣٦٩)	(٨١٣,٦٦٠)	١٣ تكلفة بيع عقارات للتطوير
(١٠١,٢٤٤)	(٩٢,٠٦٣)	٨ مصروفات تشغيلية
٢٠,٨١٢	٢,١٥٦,٩٧٦	الأرباح قبل التوزيعات على الممولين
(٢٥,٥٥٥)	(١٦,٥٠٥)	٧ توزيعات على الممولين *
(٤,٧٤٣)	٢,١٤٠,٤٧١	أرباح / (خسائر) السنة قبل ضريبة الدخل – العمليات المستمرة
٣٦١	(١٩١,٨٦٠)	٢٥ مصروف ضريبة الدخل (العمليات المستمرة)
(٤,٣٨٢)	١,٩٤٨,٦١١	صافي أرباح / (خسائر) السنة – العمليات المستمرة
١٦,٨٧٠	(٦٠٥)	٢٠ العمليات المتوقعة
-	(٤٧٧,٦٥٣)	(خسائر) / أرباح من العمليات المتوقعة (بعد خصم الضريبة)
١٢,٤٨٨	١,٤٧٠,٣٥٣	٦ خسائر صرف العملات الأجنبية المحققة من تصفية شركة تابعة (بعد خصم الضريبة)
		صافي الربح للسنة

* يتعلق هذا المبلغ بتأثير تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على احتساب معدل التمويل الفعلي للتوزيعات على الممولين. تشمل التوزيعات على الممولين الأرباح التعاقدية المستحقة على الودائع الاستثمارية.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(معاد بيانها)			
			ربحية السهم المنسوبة إلى حاملي الأسهم العادية في الشركة الأم:
			إجمالي الربحية
٠,٠٠٤٧	٠,٩٧٨٨	٩	ربحية السهم الأساسية (درهم)
٠,٠٠٣٤	٠,٩١٦٣	٩	ربحية السهم المخففة (درهم)
			العمليات المستمرة
(٠,٠٠٦٥)	١,٢٩٧٧	٩	ربحية السهم الأساسية (درهم)
(٠,٠٠٦٥)	١,٢١٤٨	٩	ربحية السهم المخففة (درهم)

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤ ألف درهم (معاد بيانها)	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٢,٤٨٨	١,٤٧٠,٣٥٣	الأرباح للسنة
		الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى بند قد يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(٦٨,٨٦١)	٢,٧٦٢	فروقات أسعار الصرف من تحويل العمليات الأجنبية – عمليات متوقفة
-	٤٨٤,٥٧٣	إعادة تصنيف احتياطات تحويل العملات الأجنبية – عمليات متوقفة
(٤,٧٦٢)	٥٤٠	الحصة من الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى في شركات زميلة
(٧٣,٦٢٣)	٤٨٧,٨٧٥	الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
(٦١,١٣٥)	١,٩٥٨,٢٢٨	إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للسنة

** تم إعادة بيان المعلومات المقارنة في الإيضاح ٣٦. كما تم إعادة عرض المعلومات المقارنة بسبب العمليات المتوقفة (إيضاح ٢٠) والتغيير في التصنيف (إيضاح ٣٦).

أمالك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

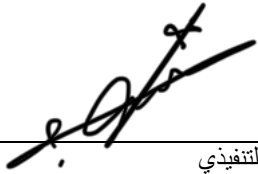
بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(معد بيانها) ١ يناير ٢٠٢٤ ألف درهم	(معد بيانها) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاحات	
الموجودات				
١٢٦,٤٣١	٢٠٨,٦١١	١٩٥,٤٠١	١٠	نقد وأرصدة لدى البنوك**
١,٣١٨,٧٦٤	٦٣٧,١٧٧	٢,٧٠٠,٣٢٧	١١	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية**
-	-	١٠١,٣٣٧	١٦	ذمم مدينة من بيع استثمارات
٤٤٠,٤٤٤	٣٧٦,٤٦٣	٤٦,٨٦٨	١٢	عقارات استثمارية
٨٩٢,٣٩٦	٨٢٦,٢٢٧	٤٧,٤٧٣	١٣	عقارات للتطوير
١٣٥,٣٣٨	٢١,٩٥٥	٩٦,٨٨٨	١٤	استثمار في ائتلاف مشترك
٢١٦,٦١٧	٢١٨,٨٠٤	-	١٥	استثمار في شركة زميلة
٥٢,٨٥٦	٩١,٤٣٣	١٢٧,٤٦٠	١٧	موجودات أخرى
-	٢,٣٦٤	-	٢٤	موجودات الضريبة المؤجلة
٩,٨٠٩	٩,٠٣٣	٢,٤٣٠	١٨	أثاث وتراكيبات ومعدات مكتبية
-	-	٩٨,٦٩٣	١٩	موجودات محتفظ بها للبيع
٣,١٩٢,٦٥٥	٢,٣٩٢,٠٦٧	٣,٤١٦,٨٧٧		إجمالي الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
١,٢٢٩,١٦٨	٥٩٠,٦٧٢	-	٢١	ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى
٢٠١,٢٥٣	١٦٠,٣٠٦	-	٢٢	تمويل إسلامي لأجل
٤,٨٤٥	٥,٦٨٨	٦,٢٧٥	٢٣	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	٩٢٣	٣٠٢	٢٥	مطلوبات الضريبة المؤجلة
٢٠,٣٣٥	٥,٧٤٧	١٧٩,٩٨٨	٢٥	ضريبة الدخل مستحقة الدفع
١٢٢,٩٦١	١٢٠,٠٢٨	١٠٨,٨٣٤	٢٤	مطلوبات أخرى
١,٥٧٨,٥٦٢	٨٨٣,٣٦٤	٢٩٥,٣٩٩		إجمالي المطلوبات
حقوق الملكية				
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٦	رأس المال
٣٠٢,١٥٥	٣٠٧,٣٩٢	١٤٧,٠٣٥	٢٧	الاحتياطي القانوني
٩٩,٢٦٥	٩٩,٢٦٥	-	٢٨	الاحتياطي الخاص
٨٢,٨٧٢	٧٠,٨٧٢	-	٢٩	أداة المضاربة
٣١١,٥٦٥	٢٦٦,٤٤٨	-	٢٩	احتياطي أداة المضاربة
٤,٢٢٢	(٥٤٠)	-	١٦	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(٤١٨,٤٧٤)	(٤٨٧,٣٣٥)	-	٣٠	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(٢٦٧,٥١٢)	(٢٤٧,٣٩٩)	١,٤٧٤,٤٤٣		أرباح محتجزة / (خسائر مترجمة)
١,٦١٤,٠٩٣	١,٥٠٨,٧٠٣	٣,١٢١,٤٧٨		إجمالي حقوق الملكية
٣,١٩٢,٦٥٥	٢,٣٩٢,٠٦٧	٣,٤١٦,٨٧٧		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض بشكل عادل، من جميع النواحي المادية، المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة كما في وللسنوات المعروضة فيها.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل أعضاء مجلس الإدارة، وتم التوقيع عليها بالإنيابة عنهم من قبل:


الرئيس التنفيذي

18 FEB 2026



رئيس مجلس الإدارة

* راجع الإيضاح ٣٦ الذي يبين تأثير إعادة البيان على البيانات المالية المقارنة.
** يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية على النقد وما يعادله بمبلغ ١٦٠,٤٠١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٧٣,٦١١ ألف درهم، ١ يناير ٢٠٢٤: ٩١,٤٣١ ألف درهم) و ٨٦٨,٣٤٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٩,٦٠٩ ألف درهم، ١ يناير ٢٠٢٤: ٣٨٣,٦٣٩ ألف درهم) على التوالي.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أموال للتحويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
(معايير بيئتها)*		
١٨,٥٣٥	١,٦٥٥,١٩٦	
١,٠٩٢	٩٥٧	١٨
-	٤٨٤,٥٧٣	٦
(٨,٥١٩)	(٢,٨٥٢)	١٥
(٢٦,٦١٧)	(٧٤,٩٣٣)	١٤
-	٢١,٩٧٩	١٥
(١٠,٢٧٢)	(٦,٤٧٥)	
٦٧,٥٢٥	٣٩,١٠٣	٢٠
(٢٠,١١٠)	(٢٣,٩٣٦)	٢٠
-	١٨,٥٤٧	٢٠
-	٥,٢٠٠	٢٠
(١٢,٦٣٢)	(١٦,٥٦٤)	١٢
(٦,٢٠٠)	(٧,٥٠٠)	١٣
٣١,٣٠٢	١٧,٨٦١	٢١
١٧,٣٤٧	٢٠,٦٥١	٢١
٧٣,٩١١	٣٦,٧٢٨	
(٨,٨٣٦)	(٢,٣٣٩)	
(٨,٧٦٥)	(٢,٣١٧)	٥
(٩,٣١٠)	١١,٥١٨	
-	(٣,٤٧٨)	
-	٣,١٤٧	١٥
-	(٨,٧٢٨)	٢٠
(٤٤,٥٣٦)	-	٢١
٨٧٥	١,٢٦٦	٢٣
٥٤,٧٩٠	٢,١٦٧,٦٠٤	
٢٠١,٣٨٥	(١٢٨,٩٨٧)	
(٥١,٢٢٢)	(٣٣,٣٥٣)	
(٧,٩٣٣)	(١,٧٣١)	
٧٢,٣٦٩	٧٨٦,٢٥٤	
٢٧٤,٣٨٩	٢,٧٨٩,٧٨٧	
(٣٢)	(٦٧٨)	٢٣
(١٢,٨٥٣)	(٨,١٧٠)	٢٥
٨,٣٧٩	١,٥٨٤	
٢٦٩,٨٨٣	٢,٧٨٢,٥٢٣	
١٢١,٧٣٨	٢٦١,٩٨١	
-	٥,٥٧٤	
-	١٩٧,٠٧٠	
١٤٠,٠٠٠	-	
٤,٣٠٣	-	
-	٤,٨١٠,٥٦٤	١١
-	(٦,٢٨٧,٢٧١)	١١
(٥٣٣)	(٣٠٢)	١٨
٢٦٥,٥٠٨	(١,٠١٢,٣٨٤)	
٧٥,٢٢١	٣٧,٣٦٤	
(٣٧,٢١٢)	(١٧,٧٦٧)	
(٤٨,٣٥٥)	(١٦,٩٨٠)	
(٦٤٢,٦١٠)	(٩٤٦,٦٥٨)	
(٢٥,٦٨٣)	(١٥,٧٠٠)	
(٣٩,٩٨٢)	-	
(٢,٨٧٤)	(٢٦,٢٣٥)	
(١,٤٠٠)	(١,٤٠٠)	
(٧٢٢,٨٩٥)	(٩٨٧,٣٧٦)	
(١٨٧,٥٠٤)	٧٨٢,٧٦٣	
(٤٤,٣٤٦)	٢,٧٦٢	
٤٧٥,٠٧٠	٢٤٣,٢٢٠	
٢٤٣,٢٢٠	١,٠٢٨,٧٤٥	١٠
١٤٨,٢٠٤	٩٣,١٨٠	

الأنشطة التشغيلية

الأرباح / (الخسائر) للسنة قبل الضريبة
تعديلات لـ:

الاستهلاك

خسائر صرف العملات الأجنبية المحققة من تصفية شركة تابعة

الحصة من ربح شركة زميلة، بعد خصم الضريبة

الحصة من ربح ائتلاف مشترك، بعد خصم الضريبة

خسائر الانخفاض في قيمة أصل محتفظ به للبيع

عكس خسائر انخفاض القيمة

خسائر انخفاض القيمة

عكس انخفاض القيمة ومبالغ مستردة

خسارة من الاستبعاد

خسارة القيمة العادلة لموجودات تمويلية إسلامية

ربح القيمة العادلة لعقارات استثمارية

عكس عقارات للتطوير تم تخفيض قيمتها

إطفاء تعديل القيمة العادلة لودائع استثمارية

الخسارة من إيقاف الاعتراف بودائع استثمارية

توزيعات على الممولين

إيرادات من الودائع

إيرادات أخرى

الخسارة/(الربح) من بيع عقارات استثمارية

الربح من بيع موجودات ثابتة

الخسارة من بيع استثمار في شركة زميلة

الربح من بيع شركة تابعة

الربح من تسوية دين

مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية

موجودات أخرى

مطلوبات أخرى

التغيرات في عقارات للتطوير

النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين

الضريبة المدفوعة

إيرادات من الودائع

صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

عائدات من بيع استثمارات عقارية

عائدات من بيع موجودات ثابتة

عائدات من بيع حصة في شركة زميلة

توزيعات أرباح من ائتلاف مشترك

عائدات من استبعاد أوراق مالية استثمارية

عائدات من ودائع وكالة

إيداع ودائع وكالة

شراء أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية

صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

استلام تمويل إسلامي لأجل

سداد تمويل إسلامي لأجل

الربح المدفوع على تمويل إسلامي لأجل

ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى

الربح المدفوع على ودائع استثمارية

استرداد أداة مضاربة

سداد ربح عيناً

أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله

احتياطي تحويل العملات الأجنبية

النقد وما يعادله في بداية السنة

النقد وما يعادله في نهاية السنة

الربح المقبوض

* تم إعادة بيان المعلومات المقارنة (راجع إيضاح ٣٦).

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أموال للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي الخاص	أداة مضاربة	احتياطي أداة المضاربة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية*	الأرباح المحتجزة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٥٠٠,٠٠٠	٣٠٧,٣٩٢	٩٩,٢٦٥	٧٠,٨٧٢	٢٦٦,٤٤٨	(٥٤٠)	(٤٨٧,٣٣٥)	(٢٤٧,٣٩٩)	١,٥٠٨,٧٠٣
-	-	-	-	-	-	-	١,٤٧٠,٣٥٣	١,٤٧٠,٣٥٣
-	-	-	-	-	٥٤٠	٤٨٧,٣٣٥	-	٤٨٧,٨٧٥
-	-	-	-	-	٥٤٠	٤٨٧,٣٣٥	١,٤٧٠,٣٥٣	١,٤٧٣,٦٥٥
-	١٤٧,٠٣٥	-	-	-	-	-	(١٤٧,٠٣٥)	-
-	-	-	(٧٠,٨٧٢)	(٢٦٦,٤٤٨)	-	-	-	(٣٣٧,٣٢٠)
-	-	-	-	-	-	-	(٢٥,٠٢٨)	(٢٥,٠٢٨)
-	-	-	-	-	-	-	١٩,٤٤٤	١٩,٤٤٤
-	(٣٠٧,٣٩٢)	(٩٩,٢٦٥)	-	-	-	-	٤٠٦,٦٥٧	-
-	-	-	-	-	-	-	(١,١٤٩)	(١,١٤٩)
-	-	-	-	-	-	-	(١,٤٠٠)	(١,٤٠٠)
١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٧,٠٣٥	-	-	-	-	-	١,٤٧٤,٤٤٣	٣,١٢١,٤٧٨

في ١ يناير ٢٠٢٥

أرباح السنة

الربح الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

المحول إلى الاحتياطي القانوني

إعادة تصنيف أداة مضاربة إلى ودائع

استثمارية (إيضاح ٢١)

إعادة تصنيف ربح مستحق من أداة مضاربة إلى ودائع

استثمارية

الربح من إعادة تصنيف ربح مستحق من أداة مضاربة إلى

ودائع استثمارية (إيضاح ٢١-١)

المحول من الاحتياطي القانوني والاحتياطي الخاص

فرق التحويل عند رد أموال من شركة تابعة

أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي الخاص	أداة مضاربة	احتياطي أداة المضاربة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية*	الخسائر المتراكمة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٥٠٠,٠٠٠	٣٠٢,١٥٥	٩٩,٢٦٥	٨٢,٨٧٢	٣١١,٥٦٥	٤,٢٢٢	(٤١٨,٤٧٤)	(٢٥٧,٨٩٦)	١,٦٢٣,٧٠٩
-	-	-	-	-	-	-	(٩,٦١٥)	(٩,٦١٥)
١,٥٠٠,٠٠٠	٣٠٢,١٥٥	٩٩,٢٦٥	٨٢,٨٧٢	٣١١,٥٦٥	٤,٢٢٢	(٤١٨,٤٧٤)	(٢٦٧,٥١١)	١,٦١٤,٠٩٤
-	-	-	-	-	-	-	١٢,٤٨٨	١٢,٤٨٨
-	-	-	-	-	(٤,٧٦٢)	(٦٨,٨٦١)	-	(٧٣,٦٢٣)
-	-	-	-	-	-	(٦٨,٨٦١)	١٢,٤٨٨	(٦١,١٣٥)
-	٥,٢٣٧	-	-	-	-	-	(٥,٢٣٧)	-
-	-	-	(١٢,٠٠٠)	(٤٥,١١٧)	-	-	-	(٥٧,١١٧)
-	-	-	-	-	-	-	١٤,٢٦١	١٤,٢٦١
-	-	-	-	-	-	-	(١,٤٠٠)	(١,٤٠٠)
١,٥٠٠,٠٠٠	٣٠٧,٣٩٢	٩٩,٢٦٥	٧٠,٨٧٢	٢٦٦,٤٤٨	(٥٤٠)	(٤٨٧,٣٣٥)	(٢٤٧,٣٩٩)	١,٥٠٨,٧٠٣

في ١ يناير ٢٠٢٤ (الرصيد كما سبق عرضها)

تأثير التغير في التقييم

الرصيد المعاد بيانه في ١ يناير ٢٠٢٤

الربح للسنة (معاد بيانه)

الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي (الخسارة الشاملة)/الدخل الشامل للسنة (معاد بيانه)

المحول إلى الاحتياطي القانوني

سداد اختياري لأداة مضاربة (إيضاح ٢١-٢)

الربح من سداد اختياري لأداة مضاربة (إيضاح ٢١-٢)

أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (معاد بيانه)

* يتعلق بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل الشركات التابعة في مصر.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ الأنشطة

تأسست شركة أماك للتمويل ش.م.ع ("الشركة") في دبي، الإمارات العربية المتحدة، في ١١ نوفمبر ٢٠٠٠ كشركة مساهمة خاصة وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤، والمعدل بالقانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ وبالقانون رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد").

صدر قرار بتحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وذلك في اجتماع المساهمين التأسيسي المنعقد بتاريخ ٩ مارس ٢٠٠٤.

إن الشركة مرخصة من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي كشركة تمويل وتزاول الأنشطة التمويلية والاستثمارية التي تعتمد على خدمات مثل الإجارة والمرابحة والمضاربة والوكالة والمشاركة. تتم أنشطة الشركة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تحرّم الربا وبموجب أحكام النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة.

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم (٢٠٢٤: لا شيء).

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

٢ السياسات المحاسبية المادية

١-٢ تقييم افتراض مبدأ الاستمرارية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، سجلت المجموعة أرباح بلغت ١,٤٧٠,٣٥٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: معاد بيانها: ١٢,٤٨٨ ألف درهم)، وهو ما يعكس الأداء المالي القوي والتحسين الملحوظ في مركز السيولة.

كما هو موضح في البيانات المالية للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، تعرضت المجموعة سابقاً لحالة من عدم اليقين المادي بشأن قدرتها على الوفاء بالتزامات السداد المستقبلية بموجب اتفاقية التمويلات المشتركة المُعاد هيكلتها ("اتفاقية التمويلات المشتركة") المؤرخة في ١٧ مارس ٢٠٢٥. ترتبط هذه الحالة من عدم اليقين بالحاجة إلى تحقيق تدفقات نقدية كافية من مبيعات الموجودات لتسوية الالتزامات القائمة تجاه الممولين.

خلال السنة، تم حسم حالات عدم اليقين بالكامل. أنجزت المجموعة عملية بيع أراضيها في رأس الخور مقابل مبلغ ٢,٩ مليار درهم في ٢٣ يوليو ٢٠٢٥، واستلمت كامل العائدات في نفس التاريخ. تم استخدام هذه العائدات لتسوية كافة التزاماتها المتبقية تجاه الممولين بقيمة ٨٩٨ مليون درهم، شاملة الأرباح المستحقة في ٢٤ يوليو ٢٠٢٥. بالإضافة إلى ذلك، أنجزت المجموعة معاملة بيع استثمارها في شركة زميلة في يونيو ويوليو ٢٠٢٥، مما عزز من قوة مركز السيولة لديها.

عقب إتمام هذه المعاملات، أوفت المجموعة بكافة التزاماتها بالكامل بموجب اتفاقية التمويلات المشتركة، وتحافظ حالياً على مركز سيولة قوي دون أي التزامات تمويلية قائمة. إن الإدارة ومجلس الإدارة على يقين بأن المجموعة تمتلك موارد كافية لمواصلة عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور.

بدأت الإدارة ومجلس الإدارة في وضع خطة عمل استراتيجية جديدة من شأنها تحسين هيكل رأس المال المعزز لدى المجموعة ومكانتها في السوق وسوف يتم عرض هذه الخطة على المساهمين لاعتمادها خلال اجتماع الجمعية العمومية. استناداً إلى الوضع المالي الحالي، والسيولة المتاحة وخطط الأعمال المستقبلية، إن الإدارة ومجلس الإدارة على ثقة بأن المجموعة تمتلك موارد كافية لمواصلة عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور.

وبناءً على ذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تم عرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) وهي العملة التشغيلية للشركة وعملة عرض بياناتها المالية وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) ما لم يُذكر خلاف ذلك.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الالتزام

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية) والقواعد والمبادئ الشرعية المحددة من قبل لجنة الرقابة الشرعية الداخلية بالشركة والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٦) لسنة ٢٠٢٥.

أسس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية لشركة أملك للتمويل ش.م.ع والشركات التابعة لها (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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 سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والدخل والمصروفات والأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح 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 للمساهمين العاديين للشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة، حتى ولو كانت نتائج الحصص غير المسيطرة تظهر عجزاً في الرصيد.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها:

- توقف الاعتراف بالموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات كموجودات ومطلوبات خاصة بالشركة التابعة؛
- توقف الاعتراف بالمبلغ المدرج لأي من الحصص غير المسيطرة؛
- توقف الاعتراف بفروقات التحويل المترجمة، المسجلة في حقوق الملكية؛
- تعترف بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم؛
- تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تعترف بأي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر؛ و
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من المكونات المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

أسس التوحيد (تابع)

إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة هي نفس أنشطة الشركة الأم. فيما يلي نسبة مساهمة المجموعة في الشركات التابعة:

الشركة	أسس توحيد البيانات	بلد التأسيس	نسبة المساهمة ٢٠٢٥	٢٠٢٤
أماك للتمويل شركة مصر ش.م.م (إيضاح ٢٠-١)	شركة تابعة	جمهورية مصر العربية	-	٪١٠٠
أماك سكاي جاردنز ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
أماك القابضة المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
مرتفعات الورقاء ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
أماك كابيتال ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
أماك للاستثمار العقاري ذ.م.م	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
أماك المحدودة	شركة تابعة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
أماك مدينة نصر للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٢٠-٢)	شركة تابعة	جمهورية مصر العربية	٪١٠٠	٪١٠٠

٢-٢ التغييرات في السياسات والتقديرات والاحكام المحاسبية

المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية للسنة الحالية

طبقت المجموعة في السنة الحالية عدداً من التعديلات على المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي تسري لفترة سنوية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.

تم تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، في هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة. لم يكن لتطبيق تلك المعايير أي تأثير مادي على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ملخص للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ (تعديلات) عدم إمكانية صرف العملات
توضح هذه التعديلات متى تُعتبر العملة غير قابلة للصرف، وكيفية تقدير سعر الصرف الفوري في مثل هذه الحالات. وبموجب هذه التعديلات، يجب على المنشأة تطبيق نهج موحد لتحديد سعر صرف مناسب عندما لا يتوفر السعر الرسمي. كما تتطلب هذه التعديلات تقديم إفصاحات جديدة لمساعدة المستخدمين على فهم تأثير استخدام سعر صرف تقديري.

بخلاف ما ورد أعلاه، لا توجد معايير محاسبية دولية لإعداد التقارير المالية وتعديلات جوهرية أخرى كانت سارية المفعول لأول مرة للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-٢ التغييرات في السياسات والتقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد:

سارية للفتترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٦ ٧ تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: الإفصاحات المتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية". تتناول التعديلات المسائل التي تم تحديدها أثناء مراجعة ما بعد التنفيذ لمتطلبات التصنيف والقياس بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

١ يناير ٢٠٢٧ ١٨ المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – العرض والإفصاح في البيانات المالية

يتضمن المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية متطلبات لجميع المنشآت التي تطبق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لعرض المعلومات والإفصاح عنها في البيانات المالية للمساعدة في ضمان تقديم المعلومات ذات الصلة التي تظهر بشكل عادل الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات الخاصة بالمنشأة.

١ يناير ٢٠٢٧ ١٩ المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الشركات التابعة دون مساءلة عامة يحدد المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية متطلبات الإفصاح التي يُسمح للشركة التابعة المؤهلة بتطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح الواردة في المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى.

تم إرجاء تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى، ولكن لا يزال التطبيق مسموحاً به. تعديل على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "البيانات المالية الموحدة" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة (٢٠١١) تتعلق التعديلات بالمعالجة المحاسبية لبيع الموجودات أو المساهمة بها من المستثمر إلى شركته الزميلة أو ائتلافه المشترك

١ يناير ٢٠٢٦ ٢٠٢٤ – ٢٠٢٦ (المجلد ١١) تحسينات سنوية

تعديلات محدودة النطاق على عدة معايير تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦. وتشمل هذه التعديلات تغييرات طفيفة على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١ و ٧ و ٩ و ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٧، بهدف توضيح الإرشادات وتصحيح الأخطاء غير الجوهرية.

نتوقع المجموعة أنه سوف يتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، والإدارة الآن بصدد تقييم تأثير تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولى.

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

الإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك)

الإجارة هي عقد بحيث يقوم طرف (مؤجر) بتأجير أصل ما إلى طرف آخر (مستأجر)، بعد شراء/استحواذ على الأصل 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 الأصل خلال فترة العقد. وتنتهي الإجارة بتحويل الملكية في الأصل إلى المستأجر وفقاً لاتفاقية بيع وشراء. وبموجب عقد الإجارة يمكن أن تعمل المجموعة كمؤجر أو كمستأجر حسب ما تقتضي الحاجة.

الإجارة الأجلة (إجارة موصوفة في الذمة)

الإجارة الأجلة هي عقد بحيث توافق الأطراف (أي المؤجر والمستأجر) على أن المؤجر، بتاريخ محدد في المستقبل، سيقوم بتقديم عقار بمواصفات محددة بعقد الإيجار للمستأجر عند إتمامه وتسليمه من قبل المطور الذي اشترى منه المؤجر ذلك العقار. ويسدد المستأجر المدفوعات الإيجارية خلال فترة الإنشاء والتي يتم تسويتها مقابل التزامات عقد الإيجار التي تبدأ فقط من تاريخ استلام المستأجر للعقار من المجموعة. تنتهي الإجارة الأجلة بتحويل ملكية الأصل إلى المستأجر. بموجب الإجارة الأجلة، يمكن أن تعمل المجموعة كمؤجر أو كمستأجر، حسب ما تقتضي الحالة.

شركة الملك

هي ملكية مشتركة بين منشأتين /شخصين أو أكثر في أصل أو ممتلكات معينة دون وجود نية مشتركة للمشاركة في الأعمال، فيما يتعلق بهذه الموجودات أو الممتلكات. ويتقاسم الأطراف الدخل / الإيرادات الناتجة من هذه الملكية المشتركة 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) الأصل سبق له شراؤه وحيازته بناءً على وعد المشتري بشراؤه الأصل بشروط معينة. ويتعين على البائع الإفصاح للمشتري عن تكلفة الأصل والربح المتفق عليه. بموجب عقد المrabحة يمكن أن تعمل المجموعة إما كبائع أو كمشتري حسب ما تقتضي الحالة.

المضاربة

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

الشريعة

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

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٣-٢ تعريفات (تابع)

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 والمنافع 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 سداد المجموعة دفعة بموجب عقد مضاربة للمصدر.

٤-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة من الإدارة استخدام أحكامها ووضع التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على القيمة المسجلة للموجودات والمطلوبات المالية والإيرادات والمصروفات 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 الراهنة.

فيما يلي البنود الجوهرية التي تتطلب استخدام تقديرات وأحكام:

(١) الأدوات المالية

إن الأحكام الصادرة في تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها التأثير الجوهرية الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ تتعلق بما يلي:

- 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 الأصلي والربح على المبلغ الأصلي القائم.
- احتساب خسائر الائتمان المتوقعة: تتعلق التغيرات في الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة والتي لها تأثير جوهري على خسائر الائتمان المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. يعود التأثير بشكل رئيسي إلى المدخلات والافتراضات والأساليب المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بموجب منهجية المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- إعادة تصنيف الموجودات المالية: لا يُعاد تصنيف الموجودات المالية إلا عند تغيير المجموعة لنموذج أعمالها لإدارة هذه الموجودات. من المتوقع أن تكون هذه التغييرات غير متكررة، ويجب أن تكون جوهرية وقابلة للإثبات. تُطبق عمليات إعادة التصنيف بأثر مستقبلي من تاريخ إعادة التصنيف، ولا يعاد بيان الفترات السابقة. تمارس المجموعة أحكام عند تقييم ما إذا كان قد طرأ تغيير حقيقي في نموذج الأعمال.

المدخلات والافتراضات والأساليب المستخدمة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة

إن المفاهيم الرئيسية ذات التأثير الأكثر أهمية وتتطلب درجة عالية من الأحكام وتضعها المجموعة في الاعتبار أثناء تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، هي:

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٤-٢ تقديرات وأحكام الإدارة الجوهرية (تابع)

(١) الأدوات المالية (تابع)

تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

يتم تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان على أساس نسبي. من أجل تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل 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 للزيادات 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 زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان قد حدث، سوف يتم نقل الأداة من المرحلة ١ إلى المرحلة ٢:

١. لقد وضعت المجموعة سقفًا للارتفاعات الجوهرية في مخاطر الائتمان استناداً إلى التغير في احتمالية التعثر على النحو المحدد في تصنيف مخاطر الملزم المتعلقة بالاعتراف المبدئي وكذلك أسقف احتمالية التعثر.
٢. تم إجراء مراجعات نوعية إضافية لتقييم نتائج المراحل وإجراء تعديلات، حسب الضرورة، لتعكس بشكل أفضل المراكز التي زادت مخاطرهما بشكل جوهري.
٣. يحتوي المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على افتراض قابل للنقض بأن الأدوات التي تجاوز موعد استحقاقها ٣٠ يوماً قد شهدت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان.

تعتمد التحركات بين المرحلة ٢ والمرحلة ٣ على ما إذا كانت الموجودات المالية قد انخفضت قيمتها الائتمانية كما في تاريخ التقرير. تقوم المجموعة بمراجعة موجوداتها التمويلية والاستثمارية الإسلامية للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية ويتضمن تقييم خسائر الائتمان المتوقعة الذي يتم بشكل منفرد الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقدير التدفقات النقدية القابلة للاسترداد.

عوامل الاقتصاد الكلي والمعلومات المستقبلية والسيناريوهات المتعددة

يجب أن يأخذ قياس خسائر الائتمان المتوقعة لكل مرحلة وتقييم الزيادات 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 المستقبلية أحكاماً جوهرية.

يتم بناء النموذج على أساس مدخلات احتمالية التعثر والخسارة الناتجة عن التعثر والتعرض عند التعثر المستخدمة لتقدير مخصصات الخسارة الائتمانية للمرحلة ١ والمرحلة ٢ بناءً على متغيرات الاقتصاد الكلي (أو التغيرات في متغيرات الاقتصاد الكلي) مثل معدلات التشغيل وأسعار النفط ومؤشر سعر السكن والنتائج المحلي الإجمالي (حيثما ينطبق) 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 المجموعة لخسائر 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 الإيجابية والسلبية بالنسبة لسيناريو الحالة الأساسية للمجموعة استناداً إلى ظروف الاقتصاد الكلي البديلة المعقولة. سيحدد تصميم السيناريوهات، بما في ذلك تحديد سيناريوهات سلبية إضافية على الأقل سنوياً وبشكل متكرر إذا اقتضت الظروف ذلك.

إن السيناريوهات هي الاحتمال المرجح وفقاً لأفضل تقدير للمجموعة للاحتمالات النسبية استناداً إلى التكرار التاريخي والاتجاهات والشروط الحالية. يتم تحديث ترجيحات الاحتمال على أساس ربع سنوي (إذا لزم الأمر).

يتم تطبيق كافة السيناريوهات التي يتم أخذها في الاعتبار على جميع المحافظ الخاضعة لخسائر الائتمان 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 تعكس المدخلات والنماذج المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة دائماً جميع خصائص السوق في تاريخ البيانات المالية الموحدة. لبيان هذا، يتم إجراء بعض التعديلات النوعية أحياناً كتعديلات مؤقتة عندما تكون هذه الاختلافات جوهرية. تخضع هذه الحالات لعملية حوكمة المجموعة للرقابة.

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٤-٢ التقديرات والأحكام الإدارية الجوهرية (تابع)

(١) الأدوات المالية (تابع)

(٢) تعريف التعثر

يتوافق تعريف التعثر عن السداد المستخدم في قياس خسائر الائتمان المتوقعة وتقييم الانتقال فيما بين المراحل مع تعريف التعثر عن السداد المستخدم لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية. لا يُعرّف المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التعثر عن السداد، ولكنه يتضمن افتراض قابل للدحض بأن التعثر عن السداد قد حدث عندما يتجاوز تاريخ استحقاق التعرض ٩٠ يوم.

العمر المتوقع

عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، يتعين على المجموعة مراعاة أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها لمخاطر الائتمان. يتم أخذ كافة الشروط التعاقدية ذات الصلة في الاعتبار عند تحديد العمر المتوقع، بما في ذلك خيارات السداد المُسبق وخيارات التمديد والتجديد. يتم تقدير العمر المتوقع بناءً على الفترة التي تتعرض خلالها المجموعة لمخاطر الائتمان، وفي الحالات التي لا يمكن فيها تخفيف خسائر الائتمان من خلال إجراءات الإدارة.

الحوكمة

بالإضافة إلى إطار إدارة المخاطر الحالي، قامت المجموعة بتكريس فريق عمل داخلي للإشراف على عملية تقييم انخفاض القيمة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتألف فريق العمل من ممثلين رفيعي المستوى من فريق المالية وإدارة المخاطر، بحيث يكون مسؤول عن مراجعة واعتماد المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقديرات خسائر الائتمان المتوقعة للمجموعة. كما أنها تقيم مدى ملائمة نتائج المخصصات الإجمالية لإدراجها في البيانات المالية للمجموعة.

(١) القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر استخلاص القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي الموحد من الأسعار المدرجة، يتم تحديدها باستخدام مجموعة متنوعة من أساليب التقييم، بما في ذلك استخدام النماذج الحسابية. يتم استخلاص مدخلات هذه النماذج من بيانات السوق المتاحة حيثما أمكن، ولكن في حال تعذر ذلك، يتطلب تحديد القيم العادلة وضع درجة من الأحكام. تشمل هذه الأحكام مراعاة السيولة ومدخلات النموذج، مثل الترابط والتقلب بالنسبة للمشتقات طويلة الأجل.

تخضع القيم العادلة لإطار رقابي مصمم لضمان تحديدها أو التحقق من صحتها من قبل جهة مستقلة عن الجهة المعرضة للمخاطر.

(٢) العقارات الاستثمارية وقيد التطوير

تحتفظ المجموعة بعقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بأي تغييرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح والخسائر الموحد. استعانت المجموعة بخبراء تقييم مستقلين لتقييم القيمة العادلة خلال السنة. يتم تقييم هذه الموجودات باستخدام أسلوب التقييم المناسب بالرجوع إلى الأدلة المتاحة في السوق، باستخدام أسعار مماثلة معدلة وفقاً لعوامل سوقية محددة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته، كما يقوم المختص بتقييم أي انخفاض في القيمة إن وجد.

تقوم المجموعة بتقييم عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، ويتم الاعتراف بالتغييرات في بيان الأرباح والخسائر الموحد. يتطلب تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات قيد التطوير وضع أحكام لتقدير أسعار البيع المتوقعة وتكاليف بيعها. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق وعوامل خاصة بكل مشروع، وقد تتغير بمرور الوقت.

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٤-٢ التقديرات والأحكام الإدارية الجوهرية (تابع)

(١) الأدوات المالية (تابع)

(٣) فقدان السيطرة

مارست الإدارة أحكام جوهرية في تقييم السيطرة وفقاً للمعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، والذي يتطلب تقييم النفوذ على الأنشطة ذات الصلة، والتعرض للعوائد المتغيرة، والقدرة على استخدام هذا النفوذ للتأثير على تلك العوائد.

تم أدناه (إيضاح ٢٠-١) الإفصاح عن المعلومات الرئيسية المتعلقة بالمعاملة، بما في ذلك تاريخ فقدان السيطرة، والتمن المستلم، والمبالغ الدفترية التي تم إيقاف الاعتراف بها، وتأثير ذلك على المركز المالي وأداء المجموعة.

(٤) الوفاء بالتزامات الأداء

تمارس المجموعة أحكام في تحديد التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة على الأرض إلى العميل.

(٤) دمج الأعمال

تقوم المجموعة باحتساب عمليات دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ اعتباراً من تاريخ الاستحواذ، وهو التاريخ الذي تنتقل فيه السيطرة إلى المجموعة.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة التجارية في تاريخ الاستحواذ على النحو التالي:

- القيمة العادلة للتمن المدفوع؛ زائداً
- القيمة المُعترف بها لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها؛ زائداً
- في حال إتمام دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصة الملكية القائمة في الشركة المستحوذ عليها؛ ناقصاً
- صافي القيمة المُعترف بها (عادةً القيمة العادلة) للموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والالتزامات المُفترضة.

يتم تحميل تكاليف المعاملات المتكبدة فيما يتعلق بدمج الأعمال على المصروفات عند تكبدها ويتم إدراجها ضمن المصروفات الإدارية.

يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والالتزامات المُفترضة في دمج الأعمال مبدئياً بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بموجودات/التزامات الضريبة المؤجلة المنسوبة إلى المجموعة والناشئة عن دمج الأعمال ويتم قياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ (ضريبة الدخل).

يتم قياس أي مقابل مشروط مستحق الدفع بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، وتتم إعادة قياسه لاحقاً، إذا أمكن ذلك، ويتم الاعتراف بالتغيرات في الأرباح أو الخسائر.

يتم تطبيق هذه السياسة على كافة عمليات دمج الأعمال، باستثناء تلك الخاضعة لسيطرة مشتركة.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية

طبقت المجموعة باستمرار السياسات المحاسبية التالية على كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة، باستثناء التغييرات التي لم تسر بعد والواردة في الإيضاح رقم ٢-٢.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء عن طريق نقل السيطرة على سلعة أو خدمة إلى العميل، بمبلغ يعكس الثمن الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه. يتم قياس الإيرادات بناءً على الثمن المحدد في العقد مع العميل. خلصت المجموعة إلى أنها الطرف الأصيل في كافة ترتيبات الإيرادات الخاصة بها، كونها المدين الرئيسي في كافة ترتيبات الإيرادات، ولأنها تتمتع بحرية تحديد الأسعار، كما أنها معرضة لمخاطر الائتمان. يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل على النحو التالي:

الإيرادات من العقود مع العملاء

تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من العقود مع العملاء وفقاً لنموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر يُنشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ، ويحدد المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد ما مع عميل بتسليم سلعة أو خدمة إليه.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تسليم السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالإئابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: في حال وجود أكثر من التزام أداء في العقد، تقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بما يتناسب مع الثمن الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد أن) تفي المنشأة بالتزام أداء.

تفي المجموعة بالتزام أداء وتعترف بالإيرادات على المدى الزمني، إذا تحقق أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد من مزايا أداء المجموعة بالتزامن مع أدائها؛ أو
٢. ينشأ عن أداء المجموعة أصلاً أو يُحسنه، ويتحكم فيه العميل أثناء إنشائه أو تحسينه؛ أو
٣. لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذي استخدام بديل للمجموعة، ويكون للمنشأة حق نافذ في الحصول على مقابل الأداء المُنجز حتى تاريخه.

في حال التزامات الأداء التي لا يستوفي فيها أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عند إتمام التزام الأداء.

عندما تُوفي المجموعة بالتزام أداء بتسليم السلع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تُنشئ أصل تعاقدي بناءً على قيمة المقابل المكتسب من الأداء. إذا تجاوزت قيمة المقابل المُستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، فإن ذلك يُنشئ التزام تعاقدي.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المقبوض أو مستحق القبض، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً، واستبعاد الضريبة والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقاً لمعايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفقتها طرفاً أصيلاً أم وكيلاً. خلصت المجموعة إلى أنها تعمل بصفقتها طرف أصيل في كافة ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الموحد بالقدر الذي يُرجح فيه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن وُجدت، بشكل موثوق.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

يوضح الجدول التالي معلومات حول طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء في العقود المبرمة مع العملاء، بما في ذلك شروط الدفع الرئيسية، وسياسات الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

نوع المنتج/ الخدمات	طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء، بما في ذلك شروط الدفع الرئيسية	سياسات الاعتراف بالإيرادات
الإيرادات من العقارات قيد التطوير إلى حديقة الوراق.	وفقاً لاتفاقية الائتلاف المشترك مع حدائق الوراق ("الائتلاف المشترك")، عند توقيع اتفاقية البيع والشراء ("اتفاقية البيع والشراء") بين الائتلاف المشترك والعملاء من الأطراف الأخرى، تنتقل السيطرة على العقارات قيد التطوير إلى الائتلاف المشترك في تاريخ توقيع اتفاقية البيع والشراء بين الائتلاف المشترك والعملاء من الأطراف الأخرى. عادةً ما يستحق سداد الفواتير خلال ٣٠ يوم.	يتم الاعتراف بالإيرادات من العقارات قيد التطوير في نقطة زمنية محددة عند توقيع اتفاقية البيع والشراء بين الائتلاف المشترك والعملاء من الأطراف الأخرى، عند نقل السيطرة على العقار.
الإيرادات من العقارات قيد التطوير	يتم الاعتراف بإيرادات العقارات قيد التطوير في نقطة زمنية محددة عند انتقال ملكية العقار إلى العميل. يتم إيقاف الاعتراف بإيرادات العقارات قيد التطوير عند انتقال ملكية العقار إلى العميل. عادةً ما يستحق سداد الفواتير خلال ٣٠ يوم.	يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات قيد التطوير في نقطة زمنية محددة، حيث يعكس ذلك بدقة انتقال السيطرة إلى العميل. يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس إجمالي القيمة، بينما يتم الاعتراف بتكلفة المخزون في الأرباح والخسائر تحت بند تكلفة مبيعات العقارات قيد التطوير. بالنسبة للدفعات المستلمة مقدماً من العملاء فيتم الاعتراف بها كالتزامات تعاقدية إلى حين الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.
إيرادات الإيجار	يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية في الأرباح والخسائر على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار، في حال كان عقد الإيجار تشغيلي. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار. عادةً ما يستحق سداد الفواتير خلال ٣٠ يوم.	
الأرباح من بيع العقارات الاستثمارية	يتم الاعتراف بالأرباح من العقود المبرمة مع العملاء والمتعلقة ببيع العقارات الاستثمارية عند انتقال ملكية العقار إلى العميل، والذي يحدث عادةً عند انتقال ملكية العقار إلى الطرف المقابل. يتم قياس الأرباح بسعر المعاملة المتفق عليه، بعد خصم المبالغ المحصلة بالإئابة عن أطراف أخرى، مثل ضريبة القيمة المضافة، والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري الذي تم إيقاف الاعتراف به. عادةً ما يستحق سداد الفواتير خلال ٣٠ يوم.	يتم عرض الأرباح الناتجة عن بيع العقارات الاستثمارية على أساس صافي القيمة في بيان الأرباح والخسائر الموحد للمجموعة.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإجارة

يتم الاعتراف بإيرادات الإجارة على أساس التناسب الزمني خلال مدة الإيجار.

الإجارة الآجلة

يتم الاعتراف بإيرادات الإجارة الآجلة على أساس التناسب الزمني خلال مدة الإيجار، بدءاً من تاريخ بدء عقد الإيجار.

شركة الملك

يتم الاعتراف بإيرادات شركة الملك على أساس التناسب الزمني خلال مدة الإيجار أو عند نقل المخاطر والامتيازات الجوهرية لملكية العقار إلى المشتري.

المرابحة

يتم احتساب الأرباح المؤجلة للمرابحة على أساس التناسب الزمني خلال مدة العقد بناءً على صافي مبالغ المربحة القائمة.

المضاربة

يتم احتساب الإيرادات أو الخسائر الناتجة عن تمويل المضاربة على أساس التناسب الزمني إذا أمكن تقديرها بشكل موثوق. خلافاً لذلك، يتم الاعتراف بالإيرادات عند توزيعها من قبل المضارب، بينما يتم تحميل الخسائر على الإيرادات عند إعلانها من قبل المضارب.

المشاركة

يتم احتساب الإيرادات على أساس صافي رأس مال المشاركة المستثمر على أساس التناسب الزمني الذي يعكس العائد الفعلي على الأصل.

رسوم التوثيق

يتم احتساب رسوم التوثيق المقدرة لتغطية تكاليف المعالجة عند الموافقة على التسهيلات ذات الصلة.

توزيعات الأرباح

يتم احتساب توزيعات إيرادات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

إيرادات الودائع

يتم احتساب إيرادات الودائع على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي، التي توزع الإيرادات على الفترة ذات الصلة على نحو يعكس معدل عائد دوري ثابت على رصيد الوديعة.

يتم تحديد معدل الربح الفعلي عند الاعتراف المبدئي بالإيرادات بناءً على الشروط التعاقدية للإيداع، ويُطبق باستمرار طوال مدة الإيداع. وبالتالي، يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس التناسب الزمني بناءً على معدل الربح الفعلي، مما يضمن الاعتراف بالإيرادات بشكل منهجي ومنطقي خلال الفترة التي تتعلق بها.

الأرباح الناتجة عن تسوية الديون

تقوم المجموعة بشطب الالتزام المالي عند انقضائه، أي عند سداد الالتزام التعاقدية أو إلغائه أو انتهاء مدته.

إذا تم إعادة التفاوض بشأن شروط الالتزام المالي ونتج عن ذلك تعديل جوهري (أي أن القيمة الحالية للشروط المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن الشروط الأصلية)، يتم إيقاف الاعتراف بالالتزام المالي الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام المالي جديد بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الأصلي والقيمة العادلة للالتزام المالي الجديد في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر ناتجة عن تعديل/ انقضاء الالتزام المالي.

في اتفاقية تسوية الديون، إذا وافق المقرض على قبول شروط تؤدي إلى انقضاء الالتزام الأصلي (مثل تخفيض أصل الدين)، يتم الاعتراف فوراً بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إيقاف الاعتراف به وبين المقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية مُحولة) في الأرباح أو الخسائر كأرباح ناتجة عن تسوية الديون.

يتم الاعتراف بالأرباح المحققة من الإطفاء كبنء منفصل تحت مسمى "أرباح تسوية الدين" في بيان الأرباح والخسائر. (المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: الأدوات المالية: متطلبات إيقاف الاعتراف والتعديل)

تخصيص الأرباح

يتم تخصيص الأرباح فيما بين الممولين والمساهمين وفقاً لإجراءات قياسية لدى المجموعة، ويُعتمد من قبل لجنة الرقابة الشرعية الداخلية للمجموعة.

النقد وما يعادله

يشمل النقد وما يعادله النقد في الصندوق، والأرصدة المصرفية، والودائع قصيرة الأجل التي لا تتجاوز مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر.

الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

تتمثل الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية في موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد، وغير مدرجة في سوق نشط.

يتم الاعتراف بالموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية مبدئياً بالقيمة العادلة، وهي المقابل النقدي لإنشاء هذه الموجودات شاملاً أي تكاليف معاملات، ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم الاعتراف بالإيرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية في بيان الأرباح والخسائر كإيرادات من هذه الموجودات.

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصصات انخفاض القيمة للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية باستخدام نموذج خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يُمثل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة تقدير مرجح باحتمالية الخسائر الائتمانية، ويشمل أحداث سابقة وظروف حالية ومعلومات استشرافية معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك العديد من سيناريوهات الاقتصاد الكلي.

يتم تصنيف الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية إلى ثلاث مراحل بناءً على التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي:

- المرحلة ١: الموجودات التي لم تشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بها. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة لمدة ١٢ شهر.
- المرحلة ٢: الموجودات التي شهدت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بها، ولكنها لم تتعرض لانخفاض ائتماني. يتم تسجيل خسائر ائتمانية متوقعة طوال فترة وجودها.
- المرحلة ٣: الموجودات التي تعرضت لانخفاض ائتماني. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى عمرها، ويتم احتساب إيرادات الأرباح على أساس صافي القيمة الدفترية.

يتم تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان على أساس تناسبي، وذلك بمقارنة مخاطر التعثر عن السداد في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر عن السداد عند الاعتراف المبدئي، باستخدام كل من الحدود الكمية (بما في ذلك التغيرات في احتمالية التعثر عن السداد) والمؤشرات النوعية. كافتراض قابلة للدحض، تُعتبر التعرضات المتأخرة عن السداد لأكثر من ٣٠ يوم أنها قد شهدت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، ما لم يثبت بالأدلة خلاف ذلك.

يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة باستخدام احتمالية التعثر، والخسائر المحتملة عند التعثر، وإجمالي التعرض عند التعثر، والتي وضعها في نماذج باستخدام متغيرات الاقتصاد الكلي ذات صلة، مثل معدلات الإشغال، وأسعار النفط، ومؤشرات أسعار المساكن، وإجمالي الناتج المحلي. تستخدم المجموعة على الأقل ثلاثة سيناريوهات استشرافية للاقتصاد الكلي، تشمل السيناريو الأساسي والتصاعدي والتنازلي، والتي تُرجح احتمالاتها بناءً على أفضل تقدير موضوع من قبل الإدارة لاحتمالية حدوثها.

في حال عدم شمول النتائج محل النموذج للمخاطر المرصودة أو الناشئة بشكل كامل، يمكن للإدارة وضع تقديرات. تخضع هذه التقديرات لإطار حوكمة موضوع ومراجعة دورية.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تابع)

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بالقيمة الحالية للعجز النقدي المتوقع، بعد خصمها باستخدام معدل الربح الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية من خلال حساب مخصص، ويتم الاعتراف بهذه التغييرات في بيان الأرباح والخسائر.

عندما يكون أحد الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية غير قابل للتحويل، يتم شطبه مقابل مخصص انخفاض القيمة ذي الصلة. يتم الاعتراف بالمشطوبات في بيان الأرباح والخسائر عندما لا يكون هناك توقع معقول للاسترداد.

يتعين إعادة تصنيف الموجودات المالية في حال تغير هدف نموذج أعمال المنشأة لإدارة هذه الموجودات، أو إذا قررت المجموعة أن نموذج أعمالها قد تغير بشكل جوهري بالنسبة لعملياتها. في هذه الحالة، تتم إعادة تصنيف كافة الموجودات المتأثرة اعتباراً من اليوم الأول للفترة المحاسبية التالية (تاريخ إعادة التصنيف). ولا تتم إعادة بيان الفترات السابقة.

اعتباراً من ١ أكتوبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض الموجودات المالية الإسلامية من التكلفة المطفأة إلى القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك نتيجة لتغيير في نموذج أعمال إدارة هذه الموجودات. وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تم إعادة التصنيف اعتباراً من تاريخ إعادة التصنيف فصاعداً، دون إعادة بيان الفترات السابقة. لاحقاً لإعادة التصنيف، يتم قياس الموجودات المتأثرة بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير، ويتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملات. تشمل القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم وقت تكبد هذه التكلفة، إذا استوفيت معايير الاعتراف؛ ويستثنى تكاليف الصيانة اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، التي تعكس ظروف السوق في تاريخ بيان المركز المالي. يتم تحديد القيم العادلة في البيانات المالية الموحدة بناءً على تقييمات يجريها مُقيّم خارجي مستقل معتمد. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغييرات القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل في السنة التي نشأت فيها.

يتم إيقاف الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحبها نهائياً من الاستخدام، مع عدم توقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم الاعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات في بيان الأرباح أو الخسائر في فترة إيقاف الاعتراف.

يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيم المتاحة في السوق المفتوح بناءً على التقييمات التي يجريها مساحون واستشاريون مستقلون.

لا يتم التحويل من وإلى العقارات الاستثمارية إلا عند حدوث تغيير في الاستخدام، شريطة تقديم ما يُثبت ذلك. تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة، وبالتالي يتم إعادة تقييم العقار بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل، ويتم تحويل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التحويل من العقارات المستخدمة سابقاً لأغراض خاصة (الممتلكات والآلات والمعدات) إلى العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة في تاريخ التحويل كتعديل لإعادة التقييم في الدخل الشامل الأخرى، ويبقى فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الأخرى ولا يتم إعادة بيانه في الأرباح أو الخسائر عند التحويل أو الاستبعاد، ويتم إعادة بيانه في الأرباح المحتجزة عند الاستبعاد.

بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات المشغولة من قبل المالك أو المخزون، يتم التحويل بالقيمة العادلة وتكون هي التكلفة المفترضة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات أو العقارات قيد التطوير. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة عند التحويل في الأرباح أو الخسائر.

العقارات قيد التطوير

تشمل العقارات قيد التطوير العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق العمل المعتاد، وتُصنف ضمن المخزون. يتم قياس العقارات قيد التطوير بأقل القيمتين: التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق.

تشمل التكلفة تكلفة الأرض، وتكاليف التطوير والإنشاء، والنفقات الأخرى المنسوبة مباشرةً والمتكبدة في سبيل إيصال العقارات إلى موقعها وحالتها الراهنة. تُرسل التكاليف عند بدء الأنشطة اللازمة لإعداد العقارات لبيعها المُزْمَع.

الموجودات المحتفظ بها للبيع

يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الاستبعاد) ويُفصح عنه على أنه محتفظ به للبيع عند استيفاء كافة الشروط التالية:

- التزام الإدارة بخطة البيع
- توفر الأصل للبيع الفوري بحالته الراهنة
- احتمالية البيع عالية (متوقع خلال ١٢ شهر)
- تسويق الأصل بفاعلية بسعر معقول
- تشير الإجراءات اللازمة لإتمام البيع إلى استبعاد سحب الخطة أو تغييرها

يتم قياس الموجودات المحتفظ بها للبيع، المصنفة على هذا النحو، بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

العمليات المتوقعة

تتمثل العملية المتوقعة في جزء من المجموعة تم استبعاده أو تصنيفه على أنه محتفظ به للبيع، ويمثل خط أعمال رئيسياً منفصلاً أو منطقة جغرافية عملياتية مستقلة، أو جزء من خطة منسقة لاستبعاد هذا الجزء. يتم عرض نتائج العمليات المتوقعة، بما في ذلك أي أرباح أو خسائر بعد الضريبة من الاستبعاد، ك مبلغ واحد في بيان الأرباح أو الخسائر، مع إعادة عرض المعلومات المقارنة تبعاً لذلك.

الأوراق المالية الاستثمارية

يتم الاعتراف بكافة الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة، وهي القيمة العادلة للمقابل المدفوع شاملاً تكاليف الاستحواذ.

البنود بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم الاعتراف بهذه الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تغيرات القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر للسنة. يتم تسجيل توزيعات الأرباح المستلمة ضمن الإيرادات الأخرى وفقاً لشروط العقد أو عند ثبوت الحق في استلامها.

البنود بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إعادة تقييم الاستثمارات المصنفة ضمن "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" بالقيمة العادلة. يتم الإعلان عن الأرباح والخسائر غير المحققة كمكون منفصل من حقوق الملكية إلى حين إيقاف الاعتراف بالاستثمار أو يحدد على أنه تعرض لانخفاض القيمة. يتم تحويل الأرباح والخسائر المترتبة من أدوات حقوق الملكية المُعترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المحتجزة عند استبعاد الاستثمار.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

الاستثمار في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

تتمثل الشركة الزميلة في منشأة تتمتع المجموعة بإمكانية ممارسة تأثير جوهري عليها. يتمثل التأثير الجوهري في نفوذ للمشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكنه لا يشمل السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتمثل الائتلاف المشترك في نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي تسيطر بشكل مشترك على الترتيب حقوق في صافي موجودات الائتلاف المشترك. إن السيطرة المشتركة هي تقاسم السيطرة على الترتيب بموجب اتفاق تعاقدية، ولا تتحقق إلا عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة أو ائتلافاتها المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمارات في الائتلافات المشتركة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم تعديلها لاحقاً لاعتراض بحصة المجموعة من أرباح أو خسائر الائتلافات المشتركة والدخل الشامل الآخر. يتم تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار بحسب التوزيعات المستلمة من الائتلافات المشتركة.

تقوم المجموعة بتقييم الاستثمارات في الائتلافات المشتركة للتحقق من أي انخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير، وتعترف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر عند وجود دليل موضوعي على تعرض الاستثمار لانخفاض القيمة.

يتم بيان إجمالي حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الشركات الزميلة والائتلاف المشترك في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر، وهو يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة.

الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية

يتم بيان الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للموجودات على النحو التالي:

المكاتب	٢٥ سنة
الأثاث والتجهيزات	٤-٧ سنوات
أجهزة الحاسوب ومعدات المكاتب	٣-٥ سنوات

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، ويتم تحويلها إلى فئة الموجودات المناسبة عندما تكون متاحة للاستخدام. يتم احتساب الاستهلاك وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة.

تتم مراجعة القيم الدفترية للأثاث والتجهيزات ومعدات المكاتب للتحقق من أي انخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى احتمال عدم إمكانية استرداد هذه القيمة. في حال وجود أي مؤشر على ذلك، وتتجاوز القيم الدفترية القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، وهي قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها قيد الاستخدام، أيهما أكبر.

تتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال الأثاث والتجهيزات ومعدات المكاتب، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكون المستبدل. تتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تُساهم في زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية للمعدات ذات الصلة. يتم الاعتراف بكافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح والخسائر الموحد عند تكبدها.

الذمم والاستحقاقات الدائنة

يتم الاعتراف بالمطلوبات بالقيمة المستحقة الدفع مستقبلاً مقابل السلع أو الخدمات المُستلمة، سواء صدر فاتورة بشأنها من المورد أم لا.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب تسوية هذا الالتزام تدفق موارد خارجية تتضمن منافع اقتصادية، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل موثوق.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها المؤجر بشكل فعلي بكافة مخاطر وامتنيازات ملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل على أساس القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

فيما يتعلق بموظفيها المواطنين في دولة الإمارات العربية المتحدة، تُساهم المجموعة في صندوق تقاعد أنشأته الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه المساهمة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات، التي يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر عند استحقاقها.

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى راتب الموظف ومدة خدمته، شريطة إتمام الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم احتساب التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة العمل.

احتساب تاريخ المتاجرة والتسوية

يتم الاعتراف بكافة عمليات شراء وبيع الموجودات المالية "الاعتيادية" في "تاريخ المتاجرة"، أي التاريخ الذي تشتري فيه المجموعة الأصل أو تباعه. تشمل عمليات الشراء والبيع الاعتيادية عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليمها خلال الإطار الزمني المحدد عموماً بموجب اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق.

(أ) الموجودات المالية

الاعتراف المبدي

عند الاعتراف المبدي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تُسجل جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المتعلقة باقتناء الأصل المالي، في حالة الموجودات المالية التي لم تُسجل بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بكافة عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليمها خلال إطار زمني محدد بموجب اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرات الاعتيادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء الأصل أو بيعه.

(١) الاعتراف والقياس المبدي

القياس اللاحق

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

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

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

(أ) الموجودات المالية (تابع)

(١) الاعتراف والقياس المبدي (تابع)

القياس اللاحق (تابع)

أداة الدين

يتم قياس الأصل المالي (أداة الدين) بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يُصنف على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يُحتفظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة تتمثل فقط في دفعات المبلغ الأصلي والربح على المبلغ الأصلي القائم.

لاحقاً للقياس المبدي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي، بعد خصم أي انخفاض في القيمة. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشمل جزء لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الربح الفعلي ضمن إيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يُصنف على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يُحتفظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يحقق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- ينشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تتمثل فقط في دفعات المبلغ الأصلي والربح على المبلغ الأصلي القائم.

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرباح أو الخسائر من استثمار الدين الذي يُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ولا يشكل جزءاً من علاقة تحوط، يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها على أساس صافي القيمة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم إدراج إيرادات أرباح التمويل من هذه الموجودات المالية ضمن "إيرادات أرباح التمويل" باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

أداة حقوق الملكية

عند الاعتراف المبدي باستثمار في حقوق الملكية غير محتفظ به لأغراض المتاجرة، يجوز للمجموعة، بشكل نهائي، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر، مع الاعتراف فقط بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم اتخاذ هذا القرار على أساس كل استثمار على حدة.

بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف المبدي، يجوز للمجموعة، بشكل نهائي، تحديد أصل مالي يستوفي الشروط اللازمة لقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو الحال في القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا ترتب على ذلك تلاشي أو تقليص حالة عدم التطابق المحاسبي التي كانت لتنشأ خلافاً لذلك.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتقييم هدف نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره الاحتفاظ بالأصل على مستوى المحفظة، حيث يعكس ذلك أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. تشمل المعلومات التي يتم أخذها في الاعتبار ما يلي:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة الاستثمارية، وكيفية تطبيق هذه السياسات عملياً.
- كيفية تقييم أداء المحفظة الاستثمارية وتقديم التقارير بشأنه إلى إدارة المجموعة؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج العمل (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج)، وكيفية إدارة هذه المخاطر.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

(أ) الموجودات المالية (تابع)

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات المبلغ الأصلي والأرباح فقط، تنظر المجموعة في الشروط التعاقدية للأداة المالية. يشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شرطاً تعاقدياً من شأنه أن يُغير توقيت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا يستوفي هذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما يلي:

- شروط السداد المُسبق والتمديد؛
- الشروط التي تُقيد حق المجموعة في الحصول على التدفقات النقدية من موجودات مُحددة (مثل ترتيبات الموجودات غير القابلة للرجوع)؛
- السمات التي تُعدل القيمة الزمنية للمال، مثل إعادة ضبط معدل الربح دورياً.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبدئي بها، إلا في الفترة التي تلي تغيير المجموعة لنموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبدئي بها إلا عندما تُغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة هذه الموجودات. من المتوقع أن تكون هذه التغييرات جوهرية وقابلة للإثبات وغير متكررة. عند حدوث تغيير حقيقي في نموذج الأعمال، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة اعتباراً من فترة التقرير التالية وحتى تاريخ تغيير نموذج الأعمال؛ ولا تتم إعادة بيان الفترات السابقة. يعكس تصنيف الموجودات بعد إعادة التصنيف نموذج الأعمال الجديد.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي (أو، حيثما يكون مناسباً، جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما:

- تنتهي حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو يكون لديها التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب اتفاقية "تمرير"؛ وإما أن:
(أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر وامتيازات الأصل بشكل فعلي، أو
(ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الأصل بشكل فعلي، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما، أو تدخل في اتفاقية تمرير، فإنها تُقيم ما إذا كانت قد احتفظت بمخاطر وامتيازات الملكية، وإلى أي مدى. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الأصل بشكل فعلي، ولا تقوم بتحويل السيطرة على الأصل، فإنها تستمر في الاعتراف بالأصل المحول بقدر مشاركة المجموعة المستمرة فيه. في هذه الحالة، تعترف المجموعة أيضاً بالتزام مرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

أي أرباح/ خسائر متراكمة معترف بها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بأوراق الاستثمار في حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر عند إيقاف الاعتراف بهذه الأوراق المالية.

أي حصة في موجودات مالية مُحولة مؤهلة لإيقاف الاعتراف، والتي تُنشأ أو تحتفظ بها المجموعة، فيتم الاعتراف بها كأصل أو التزام منفصل.

الشطب

يتم شطب الموجودات المسجلة بالتكلفة المطفأة والأوراق المالية لحقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك احتمال واقعي لاستردادها. عادةً ما يحدث ذلك عندما تستنفد المجموعة كافة الإجراءات القانونية والعلاجية لاستردادها من العملاء. ومع ذلك، قد تخضع الموجودات المالية المشطوبة لإجراءات إنفاذ قانونية امتثالاً لإجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب) المطلوبات المالية

معايير تصنيف المطلوبات المالية بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: يتم تصنيف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو بالتكلفة المطفأة، أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط ضمن علاقة تحوط فعالة، حيثما يكون مناسباً.

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة المطلوبات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بعد خصم تكاليف المعاملات المنسوبة مباشرة.

تشمل المطلوبات المالية للمجموعة ودائع الاستثمار وغيرها من التمويلات الإسلامية، والتمويل الإسلامي لأجل، والذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى، والسحب المصرفي على المكشوف، والتمويل بما في ذلك والسحب المصرفي على المكشوف.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بينما يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة.

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة في حال أصدرتها بصورة أساسية لتحقيق أرباح قصيرة الأجل من خلال أنشطة المتاجرة، أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية تُدار معاً ويوجد دليل على نمط حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة في السنة التي تنشأ فيها.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالمطلوبات المحتفظ بها لغرض المتاجرة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

التمويل

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس أي تمويل يتم الحصول عليه لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إيقاف الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال إطفاء معدل الربح الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تُعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الربح الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بأحد المطلوبات المالية عندما يتم الوفاء به أو إلغاؤه أو انتهائه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بآخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري، يُعامل هذا الاستبدال أو التعديل على أنه إيقاف اعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية المعنية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

الأدوات المالية (تابع)

(٢) انخفاض القيمة

تعترف المجموعة بمخصص انخفاض القيمة لخسائر الائتمان المتوقعة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المُطفأة والمطلوبات المصدرة.

تقوم المجموعة بقياس مخصص انخفاض القيمة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، باستثناء الأدوات المالية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي بها، وفي هذه الحالة يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا.

تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والنتائج عن أحداث تعثر محتملة لأداة مالية خلال الـ ١٢ شهرًا التالية لتاريخ التقرير.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

يتم احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المُطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقًا لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة الوارد في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتضمن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة نهجًا من ثلاث مراحل يستند إلى التغيير في جودة الائتمان للموجودات المالية منذ الاعتراف المبدئي. ويُعد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة نموذجًا استشرافيًا ويتطلب استخدام توقعات مستقبلية معقولة ومدعومة بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية عند تحديد الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة.

المرحلة ١: تنطبق خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا على جميع الموجودات المالية التي لم تشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها ولم تتعرض لانخفاض ائتماني. يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة باستخدام عامل يمثل احتمال التعثر خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة والخسارة عند التعثر.

المرحلة ٢: في المرحلة ٢، حيث حدثت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، ولكن لا تُعتبر الأدوات المالية متعثرة ائتمانيًا، يتم تسجيل مبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة ويتم احتسابه باستخدام مقاييس احتمال التعثر على مدى عمر الأداة والخسارة عند التعثر والتعرض عند التعثر. من المتوقع أن تكون المخصصات أعلى في هذه المرحلة بسبب زيادة المخاطر وتأثير الأفق الزمني الأطول الذي يتم أخذه في الاعتبار مقارنة بـ ١٢ شهرًا في المرحلة ١.

المرحلة ٣: في المرحلة ٣، حيث توجد أدلة موضوعية على انخفاض القيمة في تاريخ التقرير، يتم تصنيف هذه الأدوات المالية على أنها متعثرة ائتمانيًا ويتم تسجيل مبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر للموجودات المالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر، باستثناء الأدوات المالية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي بها. وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا جزءًا من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والنتائج عن أحداث تعثر محتملة على أداة مالية خلال الـ ١٢ شهرًا التالية لتاريخ التقرير.

كما تأخذ المجموعة في الاعتبار المتطلبات الرقابية ذات الصلة، في سياق موازنة تلك المتطلبات مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالتعرضات المصنفة ضمن المرحلة ٣.

يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة من خلال ضرب ثلاثة مكونات رئيسية، وهي احتمال التعثر والخسارة عند التعثر، والتعرض عند التعثر، وخصمها بمعدل الربح الفعلي المبدئي. وضعت المجموعة عدد من النماذج لتقدير هذه المعايير. بالنسبة للمحافظ التي تتوفر عنها بيانات تاريخية كافية، قامت المجموعة بوضع نموذج إحصائي، وبالنسبة للمحافظ الأخرى تم وضع نماذج تقديرية بيان على الأحكام.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية المادية (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المُقاسة بالتكلفة المطفأة وأصول الدين المالية المُقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة. يعتبر الأصل المالي "ذات انخفاض ائتماني في القيمة" عندما يكون قد وقع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشمل الأدلة على أن الأصل المالي تعرض لانخفاض ائتماني في القيمة البيانات التالية:

- صعوبات مالية كبيرة لدى العميل؛
- إخلال بالعقد مثل التعثر أو التأخر في السداد؛
- إعادة هيكلة تمويل أو سلفة من قبل المجموعة بشروط لم تكن المجموعة لتقبلها في الظروف العادية؛
- زيادة احتمالية دخول العميل في إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛
- عدم وجود سوق نشط لضمان نتيجة صعوبات مالية؛ أو
- تأخر المشتري ٩٠ يوماً أو أكثر عن السداد وفقاً لشروط الدفع التعاقدية.

(٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحدة إذا كان هناك حق قانوني قابل للنفاد حالياً لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها، وكانت هناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في ذات الوقت.

المطلوبات الطارئة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات الطارئة في القوائم المالية، بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال حدوث تدفق خارج للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية احتمالاً ضعيفاً. ولا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية، ولكن يتم الإفصاح عنه عندما يكون تدفق المنافع الاقتصادية محتملاً.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة على الأساس التالي:

- يتم احتساب الزكاة على حقوق المساهمين بناءً على وعاء الزكاة الخاص بهم (حقوق المساهمين ناقصاً رأس المال المدفوع، زائداً تعويضات نهاية الخدمة للموظفين).
- لا يتم الاعتراف بالزكاة على رأس المال المدفوع ضمن احتساب الزكاة أيضاً، وتكون مستحقة على المساهمين شخصياً.

قياس القيمة العادلة

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

يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن المعاملة لبيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

١. في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
٢. في حال عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام.

تُصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة، كما هو موضح أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - أسعار سوقية مُعلنة (غير مُعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة
- المستوى ٢ - أساليب تقييم يكون أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة فيها قابلاً للملاحظة بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى ٣ - أساليب تقييم يكون أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة فيها غير قابل للملاحظة

الأدوات المالية (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت قد حدثت تحويلات بين مستويات النظام المتدرج من خلال إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل العقارات الاستثمارية والأوراق المالية الاستثمارية غير المدرجة.

يتم الاستعانة بمقيمين خارجيين لتقييم الموجودات الجوهرية، مثل العقارات الاستثمارية. تشمل معايير الاختيار المعرفة بالسوق، والسمعة، والاستقلالية، ومدى الالتزام بالمعايير المهنية.

في كل تاريخ تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتعين إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للمجموعة. لأغراض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المستخدمة في أحدث تقييم من خلال مطابقة المعلومات الواردة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات الصلة الأخرى.

كما تقوم الإدارة، بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع مصادر خارجية ذات صلة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة الأصل أو الالتزام وخصائصه ومخاطره ومستوى النظام المتدرج للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئيًا من قبل المجموعة بأسعار الصرف الفورية للعملة التشغيلية ذات الصلة في تاريخ استيفاء المعاملة لمعايير الاعتراف لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة التشغيلية في تاريخ التقرير. ويتم الاعتراف بالفروق الناشئة عن التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. أما البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبنود (أي أنه فيما يتعلق بفروق التحويل من البنود التي يتم الاعتراف بأرباحها أو خسائرها الناتجة عن القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر أو الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بها كذلك في الدخل الشامل الآخر أو الأرباح أو الخسائر، على التوالي).

يتم تحويل جميع أصول والتزامات الشركات التابعة الأجنبية إلى عملة العرض الخاصة بالمجموعة بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير، كما يتم تحويل بيانات الدخل بأسعار الصرف المتوسطة المرجحة للسنة. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة عن التحويل مباشرة ضمن مكون منفصل من حقوق الملكية. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم الاعتراف بالمبلغ التراكمي المؤجل المعترف به في حقوق الملكية والمتعلق بتلك العمليات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر.

تقارير القطاعات

قدمت المجموعة معلومات القطاعات فيما يتعلق بقطاعات أعمالها بنفس الطريقة التي تُعرض بها داخليًا للإدارة.

أمالك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤ إيرادات الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٨٣	١,٢٤١	موجودات تمويلية:
٥٨٣	١,٢٤١	مربحة عقارات
		موجودات استثمارية:
٢٠,٠٠٩	٤٩,٨٣٣	وكالة
٢٠,٥٩٢	٥١,٠٧٤	

٥ إيرادات أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(معاد بيانها)		
٢,٢٩٣	٢١٠	أرباح من الاعتراف المبدئي بالعقارات المستردة
٣,٣٥٥	٨٨٨	عكس مطلوبات لم تعد مستحقة الدفع
٢,٩٧٧	٦٥٦	أخرى
٨,٦٢٥	١,٧٥٤	

٦ إعادة تصنيف خسائر العملات الأجنبية التراكمية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣٨٨,١٣٦	إعادة تصنيف خسائر عملات أجنبية من أراضي أملك مدينة نصر (إيضاح ١-٣٠)
-	٩٦,٤٣٧	إعادة تصنيف خسائر عملات أجنبية من أملك للتمويل مصر (إيضاح ٢-٣٠)
-	(٦,٩٢٠)	امتياز من ضريبة الدخل
-	٤٧٧,٦٥٣	

خلال ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بتصفية استثماراتها الأجنبية. تم إعادة بيان احتياطي تحويل العملات الأجنبية من خلال بيان الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية.

٧ التوزيع على الممولين / المستثمرين

تم توزيع الأرباح بين الممولين والمساهمين وفقاً لأساس أقرته لجنة الرقابة الشرعية الداخلية ووفقاً للاتفاقيات المبرمة مع الممولين المعنيين.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨ مصروفات التشغيل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(مُعاد بيانها)		
٤٩,٦٩١	٣٩,٩٤٠	مصروفات الموظفين
٢٠,٢٤٧	٢١,٤٠٦	المصروفات القانونية والاستشارات المهنية
١,٠٢٧	١,٤٤٣	أتعاب مدققي الحسابات
١١,٩٤٧	١٠,٧٥٢	إدارة الممتلكات (إيضاح ١١)
٤,٨٥٧	٤,٠٩١	مصروفات تسيير الأعمال
٤,٢٤٥	٤٧٦	رسوم التسجيل
٤١٨	٤,٣٠٧	مصروفات التسويق والبيع
١,٧٨٥	٢,١١٠	مصروفات متعلقة بتقنية المعلومات
١,٠٢٥	٩١٤	الاستهلاك
٥٣٨	٥١٦	الإيجار
٥,٤٦٤	٦,١٠٨	أخرى
١٠١,٢٤٤	٩٢,٠٦٣	

٩ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب الربح للسهم الواحد من خلال قسمة الربح العائد إلى المساهمين العاديين للشركة الأم عن السنة بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية البيان خلال السنة.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم الواحد من خلال قسمة الربح العائد إلى المساهمين العاديين للشركة الأم عن السنة بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية البيان خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(مُعاد بيانها)		
٧,٠٨٩	١,٤٦٨,٢٤١	إجمالي الأرباح:
		الربح / (الخسارة) للسنة المنسوب إلى المساهمين العاديين للشركة الأم
		بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة البالغة ١,٤٠٠ درهم (٢٠٢٤: ١,٤٠٠ درهم)
		ومصروفات الأرباح العينية البالغة ٧١٢ (٢٠٢٤: ٣,٩٩٩) (ألف درهم)
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم المرجح لحساب ربحية السهم الأساسية (ألف سهم)
٥٧٩,٨٥٢	١٠٢,٣٥٧	تأثير التخفيف:
		أداة المضاربة (ألف سهم)
٢,٠٧٩,٨٥٢	١,٦٠٢,٣٥٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لبيان أثر التخفيف
		المنسوبة إلى المساهمين العاديين للشركة الأم:
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٠.٠٠٤٧	٠.٩٧٨٨	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية (درهم)
٠.٠٠٣٤	٠.٩١٦٣	ربحية / (خسارة) السهم المخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أموال للتحويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩ ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تابع)

٢٠٢٤ ألف درهم (مُعاد بيانها)	٢٠٢٥ ألف درهم	
		العمليات المستمرة:
		الربح / (الخسارة) للسنة المنسوب إلى المساهمين العاديين للشركة الأم
		بعد خصم أنصاف أعضاء مجلس الإدارة البالغة ١,٤٠٠ درهم (٢٠٢٤: ١,٤٠٠ درهم)
		ومصروفات الأرباح العينية البالغة ٧١٢ (٢٠٢٤: ٣,٩٩٩) (ألف درهم)
		متوسط عدد الأسهم المرجح لحساب ربحية السهم الأساسية (ألف سهم)
		تأثير التخفيف:
		أداة المضاربة (ألف سهم)
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لبيان أثر التخفيف
		المنسوبة إلى المساهمين العاديين للشركة الأم:
		ربحية / (خسارة) السهم الأساسية (درهم)
		ربحية / (خسارة) السهم المخفضة (درهم)

١٠ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٤ ألف درهم (مُعاد بيانها)	٢٠٢٥ ألف درهم	
		نقد في الصندوق
		أرصدة لدى البنوك
		ودائع لدى البنوك
		نقد وأرصدة لدى البنوك
		ناقصاً: النقد المقيد والودائع
		ناقصاً: ودائع تنظيمية بدون فترة استحقاق (إيضاح ١٠-١)
		زائداً: ودائع وكالة ذات فترات استحقاق أصلية ٩٠ يوماً أو أقل (إيضاح ١٠-٢)
		النقد وما يعادله

١-١٠ تمثل ودائع لدى بنك محلي تخضع لرهن المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للوائح المصرف المركزي للترخيص.

٢-١٠ تمثل ودائع وكالة لدى بنوك محلية، ذات فترات استحقاق ومعدلات أرباح مختلفة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أموال للتطوير (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١ الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٦٩٦,٥٤٨	-	الموجودات التمويلية:
٣٧,٣٣٧	-	إجارة
٣٢٢	-	إجارة آجلة
١٤,٢٥٥	-	شركة الملك
	-	أخرى
٧٤٨,٤٦٢	-	
(١٨٩,٤٥٧)	-	مخصص الانخفاض في القيمة
٥٥٩,٠٠٥	-	إجمالي الموجودات التمويلية
		موجودات مالية أخرى:
٨,٥٦٣	٤٧,٣٨٢	مساومة عقارية
-	(٣٩٩)	مخصص انخفاض القيمة
٨,٥٦٣	٤٦,٩٨٣	إجمالي الموجودات التمويلية الأخرى
		الموجودات الاستثمارية:
٦٩,٦٠٩	٢,٦٥٣,٣٤٤	ودائع وكالة*
٦٩,٦٠٩	٢,٦٥٣,٣٤٤	إجمالي الموجودات الاستثمارية
٦٣٧,١٧٧	٢,٧٠٠,٣٢٧	

*يشمل هذا ودائع الوكالة التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ٩٠ يوماً أو أقل بمبلغ ٨٦٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٩ مليون درهم).

فيما يلي صافي الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية حسب الموقع الجغرافي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٤٣٤,١٧٣	٢,٧٠٠,٣٢٧	داخل الإمارات العربية المتحدة
٢٠٣,٠٠٤	-	خارج الإمارات العربية المتحدة
٦٣٧,١٧٧	٢,٧٠٠,٣٢٧	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أمالك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١ الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (تابع)

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض القيمة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨٧,٠٦٥	١٨٩,٤٥٧	الرصيد في ١ يناير
٦٧,٥٢٥	٣٩,١٠٣	المحمل لانخفاض القيمة خلال السنة
(١٠,٩٤٩)	(١٨,٩٣٢)	عكس انخفاض القيمة
(٦٣,٠٢١)	(١٥,٣٦٢)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
٨,٨٣٧	١,٧٠٦	صرف عملات أجنبية وإعادة قيد
١٨٩,٤٥٧	١٩٥,٩٧٢	
-	(١٩٥,٥٧٣)	معاد تصنيفها إلى موجودات محتفظ بها للبيع
١٨٩,٤٥٧	٣٩٩	الرصيد الختامي

١١-١ القيمة الدفترية للتعرضات حسب المرحلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإجمالي	المرحلة ٣	المرحلة ٢	المرحلة ١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢,٧٠٠,٧٢٦	٣٦١	٦,٠٤٢	٢,٦٩٤,٣٢٣	إجمالي التعرض
(٣٩٩)	(٢٤)	-	(٣٧٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٧٠٠,٣٢٧	٣٣٧	٦,٠٤٢	٢,٦٩٣,٩٤٨	

١٢ العقارات الاستثمارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(معاد بيانها)		
٤٤١,٦٥٦	٣٧٦,٤٦٣	في ١ يناير
٣٨,٧٢١	١,٥٥١	الإضافات خلال السنة - عقارات مستردة
(١١٦,٤٧٠)	(٣١٥,٠٢٠)	الاستيعادات خلال السنة
-	(٣٣,١٦٠)	المحول إلى أصل محتفظ به للبيع - (عقارات الطي إيضاح ١٩)
-	(١,٠٨٠)	المحول إلى أصل محتفظ به للبيع - (أمالك للتمويل مصر إيضاح ٢٠-١)
١٢,٦٣٢	١٦,٥٦٤	أرباح القيمة العادلة على العقارات الاستثمارية
(٦٢)	٢٢	تقلبات أسعار الصرف
(١٤)	١,٥٢٨	عكس/ (رصد) مخصص على عقارات مغلقة
٣٧٦,٤٦٣	٤٦,٨٦٨	في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

١٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

تتألف العقارات الاستثمارية من الأراضي ووحدات المباني المحفوظ بها للإيجار أو لزيادة قيمة رأس المال. وفقاً لسياساتها المحاسبية، تقوم المجموعة بإدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة.

تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات أجريت في نهاية ربع السنة من قبل مقيمين مؤهلين مهنيًا 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 يتوافق مع توصيات المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

تقع جميع العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تصنيف العقارات الاستثمارية على أنها ضمن المستوى ٣ لقياس القيمة العادلة حيث تم الحصول عليها باستخدام نهج مقارنة الأسعار على أساس معاملات مماثلة لعقارات مشابهة. إن المدخلات غير القابلة للملاحظة الرئيسية تشمل السعر المقدر لكل قدم مربع، مع تعديلات على الفروقات في الموقع والحجم وخصائص أخرى ذات صلة. تتضمن الأحكام المهمة اختيار العقارات المماثلة، والتعديلات المتعلقة بالسماوات الرئيسية، والافتراضات المتعلقة بالظروف السوقية في تاريخ التقرير. إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية حساسة للتغيرات تجاه المدخلات الرئيسية غير القابلة للملاحظة الرئيسية (السعر لكل قدم مربع). التغيرات المعقولة في هذا المدخل يمكن أن تؤثر بشكل كبير على القيمة العادلة المقدرة.

لم تكن هناك أي تحويلات إلى أو من فئة المستوى ٣ خلال السنة.

تم اشتقاق أسلوب التقييم المستخدم للعقارات الاستثمارية لوحدات المبنى باستخدام طريقة نهج السوق، ولقطع الأراضي الشاغرة باستخدام نهج السعر المقارن استناداً إلى معاملات مماثلة لعقارات مشابهة. لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقييم المستخدمة خلال السنة.

المدخلات المستخدمة من قبل المُقيّم موضحة في الجدول أدناه:

وحدات المباني	طريقة نهج السوق	السعر للقدم المربع يتراوح من ٣٣٢ درهم لكل قدم مربع إلى ٢,٠٩٥ درهم للقدم مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: من ٢٢٨ إلى ١,٩٧٩ درهم).
قطع الأراضي الشاغرة (الطي)	طريقة نهج السوق	السعر للقدم المربع يتراوح من ٢٧٥ درهم لكل قدم مربع إلى ٣٠٠ درهم للقدم مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: من ٢٧٥ إلى ٣٠٠ درهم).
قطع الأراضي الشاغرة (حداائق الوراقاء)	طريقة نهج السوق	يتراوح سعر القدم المربع من ٨٠ درهم للقدم المربع إلى ١٢٥ درهم للقدم المربع للقطع السكنية والمتعددة الاستخدامات، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: من ٨٠ إلى ١١٠ درهم)

ستزداد (تنخفض) القيمة العادلة المقدرة إذا كان الإيجار السوقي المتوقع لكل قدم مربع أعلى (أقل)، وكان معدل الرسمة أقل (أعلى)، وكان السعر لكل قدم مربع أعلى (أقل)

نوع العقار القيمة العادلة	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	+ ٥٪ تغير في قيمة السوق للقدم المربع ألف درهم	- ٥٪ تغير في قيمة السوق للقدم المربع ألف درهم
وحدات المباني	٤,٥٦٠	٢٢٨	(٢٢٨)
قطع الأراضي الشاغرة (الطي)	١٩,١٧٠	٩٥٩	(٩٥٩)
قطع الأراضي الشاغرة (حداائق الوراقاء)	٢٣,١٣٨	١,١٥٧	(١,١٥٧)

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كانت العقارات الاستثمارية البالغ قيمتها لعادلة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,١٠٨ مليون درهم) مرهونة.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣,٢٠٣	٢٠,٩٩١	إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية
(١١,٩٧٩)	(١٠,٧٥٩)	مصروفات تشغيلية مباشرة (بما في ذلك الإصلاحات والصيانة) تحقق إيرادات إيجار
١١,٢٢٤	١٠,٢٣٢	الربح الناتج عن الإيجار من العقارات الاستثمارية المسجلة بالقيمة العادلة

١٣ العقارات للتطوير

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(مُعاد بيانها)		
٨٩٢,٣٩٦	٨٢٦,٢٢٧	في ١ يناير
(٧٢,٣٦٩)	(٧٨٦,٢٥٤)	الاستبعادات خلال السنة
٦,٢٠٠	٧,٥٠٠	عكس عقارات للتطوير تم تخفيض قيمتها
٨٢٦,٢٢٧	٤٧,٤٧٣	في ٣١ ديسمبر

استحوذت المجموعة على قطع أراضي في رأس الخور خلال سنة ٢٠٢١ بإجمالي تكلفة بلغت ٧٣٤ مليون درهم، منها ٧٠٥ مليون درهم سعر شراء و ٢٩ مليون درهم تكاليف متعلقة بالاستحواذ. عند الاستحواذ، تم تصنيف العقار كعقار استثماري وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية"، وتم قياس قيمته لاحقاً باستخدام نموذج القيمة العادلة. تم تسجيل أرباح القيمة العادلة بمبلغ ٥٢ مليون درهم في البيانات المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ إجمالي القيمة المقدرة لقطع الأراضي (بناءً على آلية تسعير فردية من قبل مئمن خارجي) ٧٨٢ مليون درهم.

خلال عام ٢٠٢٥، وبعد إجراء تقييم إضافي، أعادت الإدارة تقييم تصنيف عقار رأس الخور. بالنظر إلى نية المجموعة الأصلية لتطوير قطع الأراضي قبل بيعها النهائي، فقد خلصت إلى ضرورة تصنيف العقار كعقار للتطوير بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ "المخزون"، بدلاً من كونه عقار استثماري.

تم بيع العقار في يوليو ٢٠٢٥ مقابل ٢,٩ مليار درهم. واستناداً إلى أساس التكلفة المعدل البالغ ٧٣٤ مليون درهم زائداً مصروفات البيع ذات الصلة البالغة ٢٧ مليون درهم، تم الاعتراف بأرباح البيع في البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

خلال عام ٢٠٢٥، وبعد إجراء تقييم إضافي، أعادت الإدارة تقييم تصنيف العقارات التي تسيطر عليها المجموعة والتي تم تطويرها من قبل الائتلاف المشترك، وخلصت إلى ضرورة تصنيف العقار كعقار للتطوير بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ "المخزون"، بدلاً من عقار استثماري. بلغ صافي القيمة القابلة للتحقيق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٤٧,٤٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩١,٦٨٤ مليون درهم)، وحقق إيرادات خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بلغت ٥١,٧١٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٢,٣٦٩ مليون درهم)، وبلغت تكلفة البيع ٥١,٧١٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٢,٣٦٩ مليون درهم).

لا يؤثر هذا التصنيف الجديد على التدفقات النقدية للمجموعة. ترى الإدارة أن التصنيف المعدل يعكس بدقة أكبر الاستخدام المزمع للعقار ومعالجته وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أمالك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٤ استثمار في ائتلاف مشترك

في ١ أكتوبر ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية ائتلاف مشترك مع طرف آخر لتطوير قطعة أرض مملوكة بالشراكة في منطقة ند الحمر. استحوذت شركة أمالك للتمويل ش.م.ع على حصة ٥٠٪ في حدائق الورقاء ذ.م.م، منشأة خاضعة خاضع لسيطرة مشتركة، لتطوير قطعة أرض مملوكة بالشراكة في منطقة ند الحمر. تمتلك المجموعة حصة ٥٠٪ في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها، ووفقاً لذلك بموجب المعيار رقم ١١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية تعتبر ائتلاف مشترك.

تمثل البنود التالية حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الائتلاف المشترك:

٢٠٢٤ ألف درهم (مُعاد بيانها)	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٣,٨٩٨	٣٠,١٧٦	العقارات الاستثمارية
٢٢,٧٦٦	٩,٣٢٧	العقارات للتطوير
٢٩,٦٥٧	٧٤,٤٦٨	النقد والأرصدة لدى البنوك
١١٠,٧٩٢	١٣١,٦٩٣	الموجودات الأخرى - الذمم المدينة
(١٠٢,٦٦٦)	(١٣٥,٠٢١)	المطلوبات الأخرى
٧٤,٤٤٧	١١٠,٦٤٣	صافي الموجودات
(٥٢,٤٩٢)	(١٣,٧٥٥)	تعديلات نتيجة الاختلاف في السياسات المحاسبية
٢١,٩٥٥	٩٦,٨٨٨	الاستثمار في ائتلاف مشترك

٢٠٢٤ ألف درهم (مُعاد بيانها)	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٥٧,٥٥٨	١١٠,٩٣١	الإيرادات
(٩٢,١٠٠)	(٦٥,١٥٠)	المصروفات التشغيلية
(٨,١٢٦)	(٦,٠٢٤)	مصروفات أخرى
(٥,١٤٣)	(٣,٥٦١)	ضريبة الشركات
٥٢,١٨٩	٣٦,١٩٦	أرباح السنة
(٢٥,٥٧٢)	٣٨,٧٣٧	تعديلات نتيجة الاختلاف في السياسات المحاسبية
٢٦,٦١٧	٧٤,٩٣٣	حصة الأرباح من ائتلاف مشترك، بعد خصم الضرائب

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أماك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥ استثمار في شركة زميلة

شركة أماك العالمية للتمويل (السعودية) هي شركة مساهمة سعودية تأسست لتقديم التمويل العقاري وفقاً للوائح البنك المركزي السعودي (ساما). وتمتلك المجموعة نسبة ٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٨,٣٥٪) من حصص الملكية في الشركة.

في ٦ مايو ٢٠٢٥، أعادت المجموعة تصنيف استثمارها في شركة أماك العالمية للتمويل (المملكة العربية السعودية)، المحتسب سابقاً باستخدام طريقة حقوق الملكية، كأصل غير متداول متاح للبيع بموجب المعيار رقم ٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تم هذا التصنيف بعد الموافقة على خطة رسمية للاستبعاد الاستثمار وبدء التسويق بفاعلية للعثور على مشترٍ محتمل.

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار قبل انخفاض القيمة والاستبعاد ٢١٨,٨ مليون درهم. تم الاعتراف بخسائر تعديل القيمة العادلة بمبلغ ٢١,٩٨ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن بند "انخفاض قيمة الموجودات المتاحة للبيع" للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بتصفية استثمارها بالكامل مقابل إجمالي مبلغ ١٩٤ مليون درهم. عند الاستبعاد، تم الاعتراف بخسارة بلغت ٣ مليون درهم في بيان الدخل الموحد.

بلغت الخسارة التراكمية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد فيما يتعلق بهذا الاستثمار ٢٤,٩ مليون درهم، وتتألف من:

أ. خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ ٢١,٤ مليون درهم (عند إعادة التصنيف).

ب. خسائر بيع بمبلغ ٣ مليون درهم.

نسبة الملكية			
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢١٨,٨٠٤	-	١٨,٣٥٪	لا شيء
			شركة أماك العالمية للتمويل، المملكة العربية السعودية

فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١٦,٦١٧	٢١٨,٨٠٤	القيمة الدفترية في ١ يناير
٨,٥١٩	-	الحصة من أرباح السنة
-	٢,٨٥٢	الحصة من الأرباح لحين إعادة التصنيف كموجودات محتفظ بها للبيع
(٤,٧٦١)	٥٤٠	الحصة من الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى خلال السنة
-	٢٣٩	أرباح الصرف
-	(٢١,٩٧٩)	خسائر انخفاض القيمة المعترف بها
(١,٥٥٨)	-	تضخم تحويل العملات الأجنبية
٢١٨,٨١٧	٢٠٠,٤٥٦	القيمة الدفترية
(١٣)	(٢٠٠,٤٥٦)	استبعادات خلال السنة
٢١٨,٨٠٤	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ ذمم مدينة من استبعاد معاملة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٧٠,٤٧٣	ذمم مدينة مقابل بيع المحفظة المرهونة (إيضاح ١-١٦)
-	٣٠,٨٦٤	ذمم مدينة مقابل بيع شركة تابعة (إيضاح ١-٢٠)
-	١٠١,٣٣٧	

١-١٦ خلال السنة، قامت المجموعة بتنفيذ معاملة لبيع جزئي لمحفظة قروضها العقارية. وقد تم تقييم هذه المعاملة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية"، وتم إيقاف الاعتراف بالقروض المحوّل، حيث قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والامتيازات المرتبطة بالموجودات المحوّل بصورة فعلية ولم تحتفظ بالسيطرة على التدفقات النقدية التعاقدية.

وبموجب شروط اتفاقية البيع، فإن إجمالي الثمن يتألف من: (١) مبلغ مستحق السداد عند التسوية، و(٢) مبلغ محتجز يعادل ٥٪ من إجمالي الثمن، يتم احتجازه تعاقدياً من قبل المشتري إلى حين الاستيفاء المرضي لإقرارات و ضمانات محددة، ويتم الاعتراف به ضمن الموجودات الأخرى (إيضاح ١٧).

وقد تم استلام ثمن البيع، باستثناء المبلغ الذي تم احتجازه، عقب تاريخ التقرير وذلك وفقاً لشروط التسوية التعاقدية.

١٧ موجودات أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(مُعاد بيانها)		
٧٢,٣٦٠	٩٩,٠٨٠	الموجودات المالية:
٢٩٣	٨,٥٨٨	مبالغ مستحقة القبض من ائتلاف مشترك
٧,٧١١	٦,٥٨٩	أرباح مستحقة القبض
-	٣,٧٠٩	رسوم تسجيل الأراضي والخدمات
٨٠,٣٦٤	١١٧,٩٦٦	ذمم محتجزات مدينة مقابل رهن محفظة بيع
١,٣٥٠	١,٣٥٠	الموجودات غير المالية:
٣,١٨٤	٢,٢٢٣	ذمم حسابات مغلقة مدينة (إيضاح ١٧ - ١)
٢,٨٣٢	٢,٩٣٥	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣,٧٠٣	٢,٩٨٦	مبالغ مدفوعة مقدماً
١١,٠٦٩	٩,٤٩٤	أخرى
٩١,٤٣٣	١٢٧,٤٦٠	

١-١٧ يمثل ذلك القيم العادلة للوحدات المحجوزة فيما يتعلق بسداد الموجودات التمويلية حيث سيتم تحويل الوحدات إلى العقارات الاستثمارية في الفترة اللاحقة عقب الانتهاء من إجراءات نقل الملكية مع دائرة الأراضي في دبي.

١٨ أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٥٧٦	١,٨٤٢	الأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية (إيضاح ١-١٨)
٤٥٧	٥٨٨	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز (إيضاح ٢-١٨)
٩,٠٣٣	٢,٤٣٠	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨ أاث وتركيبات ومعدات مكتبية (تابع)

١٨-١ فيما يلي بنود الأاث و التركيبات والمعدات المكتبية:

٢٠٢٥	المركز الرئيسي ألف درهم	أاث و تركيبات ألف درهم	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة:				
في ١ يناير ٢٠٢٥	٨,٣٣٨	٣,١٥٦	٦٧,٥٥٥	٧٩,٠٤٩
الإضافات خلال السنة	-	٢٩	١٤٢	١٧١
الاستيعادات خلال السنة	(٢,٦٥١)	(١٤٩)	(٦٤٢)	(٣,٤٤٢)
تعديلات سعر الصرف	-	٣	١٣	١٦
إعادة التصنيف إلى موجودات				
محفظ بها للبيع	(٤,٨٣٩)	-	-	(٤,٨٣٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٨٤٨	٣,٠٣٩	٦٧,٠٦٨	٧٠,٩٥٥
الاستهلاك المتراكم:				
في ١ يناير ٢٠٢٥	١,٥٠٣	٢,٥٥٣	٦٦,٤١٧	٧٠,٤٧٣
مصاريف الاستهلاك للسنة	٢٥٩	١٧٣	٥٢٦	٩٥٨
الاستيعادات خلال السنة	(٥٥٦)	(١٤٥)	(٦١٥)	(١,٣١٧)
تعديلات سعر الصرف	-	٣	١٢	١٥
إعادة التصنيف إلى موجودات				
محفظ بها للبيع	(١,٠١٦)	-	-	(١,٠١٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٩٠	٢,٥٨٤	٦٦,٣٤٠	٦٩,١١٣
صافي القيمة الدفترية:				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٦٥٨	٤٥٥	٧٢٩	١,٨٤٢
التكلفة:				
في ١ يناير ٢٠٢٤	٨,٣٣٨	٣,١٨٩	٦٧,٤٩٧	٧٩,٠٢٤
الإضافات خلال السنة	-	٦٠	٤٥٢	٥١٢
الاستيعادات خلال السنة	-	-	(٣)	(٣)
تعديلات سعر الصرف	-	(٩٣)	(٣٩١)	(٤٨٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٨,٣٣٨	٣,١٥٦	٦٧,٥٥٥	٧٩,٠٤٩
الاستهلاك المتراكم:				
في ١ يناير ٢٠٢٤	١,١٦٩	٢,٤٦٦	٦٦,١٨٤	٦٩,٨١٩
مصاريف الاستهلاك للسنة	٣٣٤	١٧٩	٥٧٩	١,٠٩٢
تعديلات سعر الصرف	-	(٩٢)	(٣٤٦)	(٤٣٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٥٠٣	٢,٥٥٣	٦٦,٤١٧	٧٠,٤٧٣
صافي القيمة الدفترية:				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦,٨٣٥	٦٠٣	١,١٣٨	٨,٥٧٦

١٨-٢ يتعلق المبلغ بمشاريع تكنولوجيا المعلومات قيد الإنجاز.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣٣,١٦٠	عقار استثماري (إيضاح ١٩-١)
-	٣,٨٢٣	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١٩-٢)
-	٦١,٧١٠	موجودات تمويلية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٢٠-٣)
-	٩٨,٦٩٣	

١٩-١ عقار استثماري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض العقارات الاستثمارية إلى محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار رقم ٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة". ومن المتوقع بيع هذه الموجودات خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير، ويتم تسويقها بشكل نشط.

وقد وافق مجلس الإدارة على بيع عقار الطي (٨ قطع أراضٍ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وقد قامت الشركة بتعيين وسيط لتسويق الأصل بشكل نشط. وتم استلام عروض وخطاب نوايا من مشترٍ محتمل لبعض العقارات، ولا تزال المفاوضات جارية. وتتوقع الإدارة استكمال عملية البيع خلال الأشهر الستة القادمة.

ووفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، تم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة.

٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	القيمة العادلة
ألف درهم		
	٣٣,١٦٠	

١٩-٢ ممتلكات وآلات ومعدات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بتصنيف خمس وحدات مكتبية بقيمة دفترية تبلغ ٣,٨ مليون درهم كمحتفظ بها للبيع. ويأتي هذا التصنيف عقب قرار الإدارة ومجلس الإدارة باستبعاد هذا الأصل، وذلك بما يتوافق مع متطلبات المعيار رقم ٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وقد باشرت المجموعة برنامجاً نشطاً للبحث عن مشترٍ، ومن المتوقع إتمام عملية البيع خلال ١٢ شهراً من تاريخ التصنيف.

كان يتم الاعتراف بالأصل سابقاً ضمن الموجودات الثابتة (المكتب الرئيسي) ويتم قاسية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. وعند تصنيفه كمحتفظ به للبيع، تمت إعادة قياس المبنى بالقيمة الدفترية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أقل. ونتيجة لذلك، لم يتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة.

ويتم حالياً عرض الأصل بشكل منفصل ضمن بند "الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع" في بيان المركز المالي. ولم يتم تحميل أي استهلاك إضافي عقب إعادة التصنيف.

٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	القيمة الدفترية
ألف درهم		
	٣,٨٢٣	
		حساب صافي القيمة القابلة للتحقيق
		القيمة العادلة
	٩,٥٨٩	ناقصاً تكاليف البيع
	(٣٩٨)	
	٩,١٩١	القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أمالك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ العمليات المتوقعة

نتائج العمليات المتوقعة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٢٦٩	١١,١٨٧	أمالك للتمويل - مصر (إيضاح ٢٠-١)
١٩,٠٨١	٢,١٧٤	أمالك مدينة نصر للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٢٠-٢)
(٧,٤٨٠)	(١٣,٩٦٦)	موجودات تمويل بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٢٠-٣)
-	(٤٧٧,٦٥٣)	خسائر صرف العملات الأجنبية نتيجة للتخارج من استثمار في شركة تابعة (صافي من الضريبة) (إيضاح ٦)
١٦,٨٧٠	(٤٧٨,٢٥٨)	إجمالي نتائج العمليات المتوقعة

١-٢٠ أمالك للتمويل - مصر

تماشياً مع الاستراتيجية المؤسسية للمجموعة، وافق المساهمون على التخارج من الاستثمارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد وافق مجلس الإدارة على بيع شركة أمالك للتمويل مصر ش.م.م، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل برأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ١٢٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم. وفي ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع بنك البركة مصر لبيع كامل حصتها في شركة أمالك للتمويل مصر ش.م.م. مقابل مبلغ قدره ٤٠٠ مليون جنيه مصري، وذلك استناداً إلى البيانات المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥. وتم توقيع اتفاقية البيع والشراء في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥. وخلصت المجموعة إلى أنها فقدت السيطرة على شركة أمالك للتمويل مصر ش.م.م. وفقاً للمعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وبناءً عليه تم إلغاء توحيد شركة أمالك للتمويل مصر ش.م.م خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وتم إلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات الشركة، والاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد في بيان الأرباح أو الخسائر. كما تمت إعادة تصنيف احتياطي فروقات صرف العملات الأجنبية التراكمي المتعلق بالشركة والبالغ ٩٦ مليون درهم إلى الأرباح أو الخسائر ضمن العمليات المتوقعة.

وقد استوفت شركة أمالك للتمويل مصر ش.م.م. معايير تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع في البيانات المالية المرحلية قبل إلغاء التوحيد. ويخضع إتمام الصفقة لموافقات الجهات الرقابية في مصر، كما أن أوامر بيع الأسهم ذات الصلة محتفظ بها حالياً لدى مستشار الصفقة لحين استلام تلك الموافقات. وتُعد الموافقة الرقابية ذات طبيعة إدارية ولا تؤثر على الاستنتاج الذي تم الوصول إليه بشأن فقدان السيطرة على الشركة التابعة. لم تعد لدى المجموعة سيطرة على شركة أمالك للتمويل مصر، حيث تم حل مجلس إدارتها، كما أن المجموعة لم تعد معرضة أو مستحقة لعوائد متغيرة من علاقتها بالشركة.

نتائج العمليات المتوقعة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٨,٩١٣	٢٤,٣٤٤	إيرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية
٢,٧٣٥	٨٨٦	إيرادات الرسوم والعمولات
٥٤٢	٤٢	إيرادات من الودائع
١٤٠	٥٦٢	إيرادات أخرى
٦٢,٣٣٠	٢٥,٨٣٤	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ العمليات المتوقفة (تابع)

١-٢٠ أملك للتمويل - مصر (تابع)

نتائج العمليات المتوقفة (تابع)

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٨٢	(٩٨)	(تحميل)/ عكس انخفاض القيمة، صافي
(٧,٢٨١)	(٢,٤٠٣)	مصروفات تشغيلية
(٤٨,٣٥٥)	(٢٠,٢٢٣)	توزيع على الممولين*
٦,٨٧٦	٣,١١٠	الأرباح قبل الضريبة
(١,٦٠٧)	(٦٥١)	مصروفات ضريبة الدخل
٥,٢٦٩	٢,٤٥٩	إجمالي الأرباح من العمليات المتوقفة؛ صافي من الضريبة
-	٨,٧٢٨	الأرباح من بيع استثمار
٥,٢٦٩	١١,١٨٧	إجمالي الأرباح من العمليات المتوقفة؛ صافي من الضريبة

* يشتمل التوزيع على الممولين على أرباح تعاقدية مستحقة نظير تمويل إسلامي لأجل.

الموجودات والمطلوبات

الموجودات

٣,٠٧٠	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢٠٨,٦٠٢	موجودات تمويل إسلامي
١,٠٨٠	استثمارات عقارية
٢,٦٥٢	موجودات أخرى
٣٠	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية
٢١٥,٤٣٤	إجمالي الموجودات المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع

المطلوبات

(١٨٣,١٤٦)	تمويل إسلامي لأجل
(١٠,١٥٢)	مطلوبات أخرى
(١٩٣,٢٩٨)	إجمالي المطلوبات المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع
٢٢,١٣٦	صافي الموجودات
٣٠,٨٦٤	سعر البيع
٨,٧٢٨	الأرباح من بيع شركة تابعه

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أمالك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ العمليات المتوقفة (تابع)

٢٠-٢٠ أمالك مدينة نصر للعقارات الاستثمارية

يتم عرض نتائج العملية المتوقفة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

نتائج العمليات المتوقفة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٨٥٣	١,٣٣٦	إيرادات من موجودات استثمارية
٧,٩١٣	١,٨١٥	إيرادات من الودائع لدى البنوك
(١٤٥)	(٣٤٥)	مصروفات تشغيلية
٢٤,٦٢١	٢,٨٠٦	الأرباح قبل الضريبة
(٥,٥٤٠)	(٦٣٢)	مصروفات ضريبة الدخل
١٩,٠٨١	٢,١٧٤	إجمالي الأرباح من العمليات المتوقفة

التزمت المجموعة بخطة لوقف العمليات النشطة لشركتها التابعة أمالك مدينة نصر للاستثمارات العقارية ش.م.م. تمثل الشركة التابعة خطأ رئيسياً منفصلاً من منطقة العمليات الجغرافية جنباً إلى جنب مع شركة أمالك للتمويل - مصر.

٣-٢٠ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تم إعادة تصنيف الموجودات لتصبح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية".

أسلوب التقييم

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات الدين باستخدام منهجية السوق، وذلك بالاعتماد بشكل رئيسي على مؤشرات أسعار غير ملزمة والعروض المستلمة من جهات استثمارية أخرى تشارك بنشاط في الأسواق المعنية.

تمثل هذه العروض غير الملزمة أسعاراً تقريبية للخروج قد يكون المشاركون في السوق على استعداد للتعامل بها في تاريخ القياس، ويتم تقييم مدى توافقها مع تعريف القيمة العادلة وفقاً للمعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تشمل الجوانب الأساسية لتقنية التقييم:

استخدام عروض غير ملزمة متعددة، عند توافرها، للتحقق من التسعير، وأخذ جودة الجهة المصدرة بعين الاعتبار والنظر في المدة المتبقية للأداة المالية وأولوية الدين.

النظام المتدرج للقيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣ من مستويات القيمة العادلة وفقاً للمعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وذلك نظراً لاستخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة.

المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة

المدخل غير القابل للملاحظة - الوصف

السعر السوقي المرجعي - عروض غير ملزمة مستلمة من جهات استثمارية

تعتمد هذه المدخلات على تقديرات الإدارة مدعومة بالأداء السابق والبيانات السوقية المتاحة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ العمليات المتوقفة (تابع)

٣-٢٠ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

تحليل الحساسية

إن التغيرات المحتملة المعقولة في الفرضيات الرئيسية سيكون لها التأثير الاتجاهي التالي على القيمة العادلة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الوصف	القيمة العادلة	تغيير +٥٪	تغيير -٥٪
السعر السوقي المرجعي	٦١,٧١٠	٣,٠٨٦	(٣,٠٨٦)

نظراً لاستخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة، فإن التقييم يخضع لدرجة من عدم اليقين في القياس.

خلال السنة، قامت الشركة ببيع جزء من محفظة تمويلها إلى جهة خاضعة لتنظيم مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، بقيمة دفترية قدرها ٩٢ مليون درهم، مقابل سعر بيع بلغ ٧٤ مليون درهم، مما أدى إلى خسائر وانخفاض في القيمة بمقدار ١٨ مليون درهم.

تم إعادة تصنيف نتائج الأرباح أو الخسائر على أنها عمليات متوقفة للفترتين الحالية والمقارنة، كما يلي:

نتائج العمليات المتوقفة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٣٨,٦٤٨	٢٣,٠٢٤	إيرادات من موجودات إسلامية
٥٤٨	٥٤٣	إيرادات الرسوم والعمولات
(٦٧,٥٢٥)	(٣٩,١٠٣)	خسائر انخفاض القيمة - صافي
٢٠,١١٠	٢٣,٩٣٦	عكس انخفاض القيمة ومبالغ مستردة
-	(١٨,٥٤٧)	خسائر من الاستبعاد
-	(٥,٢٠٠)	خسائر القيمة العادلة
(٨,٢١٩)	(١٥,٣٤٧)	(الخسائر)/الأرباح قبل الضريبة
٧٣٩	١,٣٨١	(رصيد)/مصرفات ضريبة الدخل
(٧,٤٨٠)	(١٣,٩٦٦)	إجمالي (الخسائر)/الأرباح من العمليات المتوقفة

٢٠٢٥
ألف درهم

موجودات التمويل:

١٩٣,٤٩٢	إجاره
١٠,١٠١	أخرى
٢٠٣,٥٩٣	
(١٣٦,٦٨٣)	انخفاض القيمة حتى تاريخ إعادة التصنيف إلى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥,٢٠٠)	خسائر القيمة العادلة
٦١,٧١٠	إجمالي موجودات التمويل

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أُملاك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ العمليات المتوقفة (تابع)

٣-٢٠ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

فيما يلي صافي موجودات التمويل الإسلامي حسب المنطقة الجغرافية:

استناداً إلى قرار خاص للمساهمين تم تمريره في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، تعمل المجموعة على استبعاد محفظة من موجودات التمويل الإسلامي تتكون من عقود تمويل إجاره، بقيمة دفترية إجمالية قدرها ٢٠٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. يُشكل هذا الاستبعاد جزءاً من الخطة الاستراتيجية للمجموعة.

٢٠٢٥

ألف درهم

٦١,٧١٠

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المتوقفة

٢٠٢٤

ألف درهم

٢٠٢٥

ألف درهم

العمليات المتوقفة

(خسائر) / ربحية الفترة المنسوبة إلى المساهمين العاديين (ألف درهم)

١٦,٨٧٠

(٤٧٨,٢٥٨)

١,٥٠٠,٠٠٠

١,٥٠٠,٠٠٠

المتوسط المرجح لعدد الأسهم لغرض احتساب ربحية السهم الأساسية (بالآلاف)
تأثير التخفيف:

٥٧٩,٨٥٢

١٠٢,٣٥٧

أداة المضاربة

٢,٠٧٩,٨٥٢

١,٦٠٢,٣٥٧

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المعدلة لبيان أثر التخفيف

٠,٠١١٢

(٠,٣١٨٨)

ربحية السهم الأساسية (درهم)

٠,٠٠٨١

(٠,٣١٨٨)

ربحية السهم المخففة (درهم)

التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) العمليات المتوقفة

٢٠٢٤

ألف درهم

٢٠٢٥

ألف درهم

٢٣٤,٧٠٩

(٨,٣٤٦)

(١٢٨,٩٨٧)

٢,٦١٧

النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢١ ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى

تكرار		معدل الفائدة	تاريخ القسط النهائي	الأقساط	سعر الشراء مستحق الدفع
٢٠٢٤	٢٠٢٥				
ألف درهم	ألف درهم				
٦٠٩,٧٤٠	-	إيبور + ٢٪	٢٥ مارس ٢٠٢٦	شهرياً	
٦٠٩,٧٤٠	-				
					تعديل القيمة العادلة غير المطفأة
(١٩,٠٦٨)	-				(إيضاح ٢١-١)
٥٩٠,٦٧٢	-				

١-٢١ تعديل القيمة العادلة غير المطفأة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	في ١ يناير
ألف درهم	ألف درهم	
٧٦,٢١٣	١٩,٠٦٨	الاستهلاك المدفوع للسنة - الاعتيادي
(٣١,٣٠٢)	(١٧,٨٦١)	الاستهلاك المدفوع للسنة - سداد مقدم طوعي
(١٧,٣٤٧)	(٢٠,٦٥١)	تسوية القيمة العادلة للمقابل المؤجل لمبيعات الأداة القابلة للتحويل
-	١٩,٤٤٤	الاستهلاك المدفوع للسنة - تسوية الديون
(٨,٤٩٦)	-	
١٩,٠٦٨	-	

عند توقيع اتفاقية الشروط المشتركة المعاد هيكلتها مع المقرضين، اعتباراً من ١٧ مارس ٢٠٢٥، تم إلغاء الاعتراف بأداة المضاربة الأداة القابلة للتحويل بقيمة ٣٣٧ مليون درهم من حقوق الملكية، وتم تسجيلها كودائع استثمارية بالقيمة العادلة البالغة ٣١٨ مليون درهم.

بموجب الشروط المعدلة المتفق عليها، لم تعد أداة المضاربة قابلة للتحويل إلى أسهم، وأصبحت لها جدول دفع ثابت، على أن يكون تاريخ الاستحقاق النهائي في ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٦، كما تخضع الأداة لمعدل ربح يبلغ ١٪.

تم تسجيل الأرباح المتراكمة عينياً البالغة ٢٦ مليون درهم ضمن المطلوبات الأخرى، مع إجراء تعديل مماثل في حقوق الملكية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بتسوية كافة الودائع الاستثمارية بالكامل، وتم الإفراج عن جميع الرهون العقارية لدى المقرضين.

٢-٢١ تسوية دين

وفق اتفاقية الشروط العامة المعدلة، بدأت المجموعة مزادات تسوية الديون بمبادلة نقدية أو مقايضة الموجودات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

بالنسبة لتسوية الديون نقدًا، تم تقديم مقابل نقدي قدره لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٦٧ مليون درهم) للممولين مقابل تسوية تعرضاتهم وقام اثنان من الممولين بتسوية تعرضهما البالغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٣٨ مليون درهم) والذي تضمن ودائع استثمارية بقيمته لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٧٧ مليون درهم)، وأداة مضاربة بقيمة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٧ مليون درهم) وأرباح عينية بقيمة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤ مليون درهم). ونتيجة لهذه التسوية، قيدت المجموعة ربحاً بلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٥ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر بعد خصم استهلاك تعديل القيمة العادلة عند إعادة الهيكلة بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٨ ملايين درهم) وسجلت ربحاً قدره لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٤ مليون درهم) يتعلق بأداة المضاربة، في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٢ تمويل إسلامي لأجل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠,١٠٥	-	الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
٣٠,٦٤٨	-	البنك الأهلي المصري
٢٥,٤٠٨	-	بنك مصر
١٤,٨٦٤	-	البنك الأهلي المتحد
١٣,٩٧٢	-	البنك المصري الخليجي
٨,٨٥٩	-	البنك العربي الأفريقي الدولي
٦,١٩٤	-	البنك العقاري المصري العربي
٢٥٦	-	بنك البركة
١٦٠,٣٠٦	-	

يشير مصطلح التمويل الإسلامي إلى شركة أملاك للتمويل مصر، والتي أُعيد تصنيفها ضمن العمليات المتوقفة وتم استعادها خلال السنة (إيضاح ٢٠).

٢٣ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٨٤٥	٥,٦٨٨	في ١ يناير
٨٧٥	١,٢٦٥	المخصص خلال السنة
(٣٢)	(٦٧٨)	المدفوع خلال السنة
٥,٦٨٨	٦,٢٧٥	في ٣١ ديسمبر

٢٤ مطلوبات أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم (مُعاد بيانها)	ألف درهم	
٧١,٣٣٤	٤٥,٧٥٦	المصروفات المستحقة
٣٥,٧٩٠	٣٩,٦٩٧	مخصصات المصروفات
٤٥٠	-	مخصص المطالبات القضائية (إيضاح ٢٤-١)
٣٨٠	-	الأرباح المتوقعة المستحقة على الودائع الاستثمارية والتمويل الإسلامي الآخر
١٢,٠٧٤	٢٣,٣٨١	ذمم مدينة أخرى
١٢٠,٠٢٨	١٠٨,٨٣٤	

٢٤-١ يمثل ذلك مخصصاً مقابل بعض إجراءات التقاضي في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تتضمن مطالبات مرفوعة من وضد المجموعة، وبخاصة المتعلقة ببعض معاملات البيع والتمويل.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٥ الضرائب

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الشركات والأعمال، قانون ضريبة الشركات ("قانون ضريبة الشركات") لتطبيق نظام جديد لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسري نظام ضريبة الشركات الجديد على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. ويقر قانون ضريبة الشركات تطبيق معدل ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز حدًا معينًا.

يوفر قانون ضريبة الشركات الجديد قواعد انتقالية معينة ويمنح خيارات للاختيار غير القابل للإلغاء فيما يتعلق بالمعالجة التي يجب اتباعها لحساب الدخل الخاضع للضريبة.

إن معدل الضريبة الفعلي الموحد للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ هو ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٣٪) بلغ معدل الضريبة الفعلي الموحد للمجموعة على العمليات المستمرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمعدل ٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٨٪).

١-٢٥ مصروف ضريبة الدخل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(معاد بيانها)		
١,٠٨١	١٩٣,٦٠٣	الضريبة الحالية (العمليات المستمرة)
٦,٤٠٧	(٧,٠١٨)	أرباح الضريبة الحالية (العمليات المتوقفة)
(١,٤٤١)	(١,٧٤٣)	الضريبة المؤجلة
٦,٠٤٧	١٨٤,٨٤٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

٢-٢٥ مخصص الضريبة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(معاد بيانها)		
٢٠,٣٣٥	٥,٧٤٧	الرصيد في ١ يناير
٧,٤٨٨	١٨٦,٥٨٥	المحمل خلال السنة
(١٢,٨٥٣)	(٨,١٧٠)	المدفوع خلال السنة
(٩,٢٢٣)	(٤,١٧٤)	تأثير سعر الصرف الأجنبي
٥,٧٤٧	١٧٩,٩٨٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

أملاك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٥ الضرائب (تابع)

موجودات / (مطلوبات) الضريبة المؤجلة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
(معاد بيانها)	
(٩٢٣)	(٣٠٢)
٢,٣٦٤	-
٦٠,٨٦٩	-

مطلوبات الضريبة المؤجلة على استثمارات عقارية
موجودات الضريبة المؤجلة من احتياطي تحويل العملات الأجنبية
الخسائر الضريبة المرحلة

موجودات / (الحركة في) مطلوبات الضريبة المؤجلة

٣	١,٤٤١
١,٤٣٨	١,٧٤٣
١,٤٤١	(٣٠٢)

الرصيد في ١ يناير
الحركة خلال السنة
الرصيد الختامي

مطابقة معدل الضريبة الفعلي

٢٠٢٥	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
(مُعاد بيانها)	
١٨,٥٣٥	١,٦٥٥,١٩٦
١,٦٦٨	١٤٨,٩٨٦
٤,٢٥٢	٧٩٩
(٣٤)	(٣٤)
(١,٤٤١)	١,٥٤١
٣,٠٤٣	٣٤,٠٨٢
-	(٥,٤٧٨)
٧,٤٨٨	١٧٩,٨٩٦

الربح قبل الضريبة
الضريبة وفق المعدل القانوني في دولة الإمارات العربية المتحدة (٩٪)
تعديلات:
أثر اختلاف معدلات الضريبة في الدول الأجنبية
الحوافز الضريبية
صافي حركات الضريبة المؤجلة
مصرفات غير قابلة للخصم ضريبياً
استخدام / الاعتراف بالخسائر الضريبية
إجمالي مصروف ضريبة الدخل

تقوم الإدارة حالياً بتقييم الآثار المترتبة على ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بشأن هذه التعديلات، بما في ذلك الأثر الإيجابي المحتمل على المركز الضريبي للمجموعة، والذي من المتوقع أن ينعكس في الإقرارات الضريبية ذات الصلة عند الانتهاء منه. ونظراً لإعادة بيان البيانات المالية لعام ٢٠٢٤، فقد يكون من الضروري إعادة النظر في الإقرار الضريبي لضريبة الشركات المقدم عن سنة ٢٠٢٤.

٢٦ رأس المال

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم

١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
-----------	-----------

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل

١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد

(٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١ درهم للسهم الواحد)

أصدرت المجموعة سابقاً أداة مضاربة والتي كانت قابلة للتحويل إلى أسهم عادية عند الوفاء بشروط معينة (إيضاح ٢٨).

خلال السنة، تم سداد أداة المضاربة بالكامل، وبناءً عليه لا توجد أي أداة مضاربة قائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٧ الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات لعربية المتحدة والنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصبح إجمالي الاحتياطي مساوياً ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. حولت الشركة خلال السنة مبلغ ١٥٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٠٢ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

خلال اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وبعد الحصول على الموافقات التنظيمية، قرر المساهمون تحويل رصيد الاحتياطي القانوني البالغ ٣٠٧ مليون درهم لمقاصة جزء من الخسائر المتراكمة. بناءً عليه، قامت الشركة بتحويل كامل الرصيد البالغ ٣٠٧ مليون درهم إلى حساب الخسائر المتراكمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٨ الاحتياطي العام

خلال اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وبعد الحصول على الموافقات التنظيمية، قرر المساهمون تحويل رصيد الاحتياطي الخاص البالغ ٩٩ مليون درهم لمقاصة جزء من الخسائر المتراكمة. بناءً عليه، قامت الشركة بتحويل كامل الرصيد البالغ ٩٩ مليون درهم إلى حساب الخسائر المتراكمة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٩ أداة المضاربة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٣٧,٣٢٠	-	أداة المضاربة (القيمة الاسمية)
(٢٦٦,٤٤٨)	-	احتياطي أداة المضاربة
٧٠,٨٧٢	-	أداة المضاربة (القيمة الدفترية)

في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤، تم إصدار أداة المضاربة بمبلغ ١,٣٠٠ مليون درهم وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٦ من خلال شركة لأغراض خاصة تملكها المجموعة. عند استحقاق أداة المضاربة إلى الحد الذي لا يمكن استردادها سيتم 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 أرباح متوقع بنسبة ١٪ سنوياً على الأرصدة القائمة كل سنة، يستحق الدفع كأرباح 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 سيتم إصدارها تقسم بالتناسب مع مبلغ أداة المضاربة المتبقي القائم.

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

استردت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ أداة مضاربة قيمتها لا شيء درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٧ مليون درهم) عبر آلية تسوية الديون (إيضاح ٢١).

عند توقيع اتفاقية الشروط المشتركة المعاد هيكلتها مع الممولين اعتباراً من ١٧ مارس ٢٠٢٥، تم إيقاف الاعتراف بأداة المضاربة (الأداة الطارئة القابلة للتحويل) من حقوق الملكية وتسجيلها كودائع استثمارية. تم الاعتراف بتأثير القيمة العادلة الناتج عن اختلاف معدل الربح ضمن حقوق الملكية حتى تاريخ إعادة التصنيف إلى ودائع استثمارية (إيضاح ٢١).

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠ احتياطي تحويل العملات الأجنبية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
(معاد بيانها)	
(٤١٨,٤٧٤)	(٤٨٧,٣٣٥)
(٦٨,٨٦١)	٤٨٧,٣٣٥
(٤٨٧,٣٣٥)	-

الرصيد في ١ يناير
محول من خلال الدخل الشامل الآخر
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر (راجع إيضاح ٦)

٣١ المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية يتم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات للأعمال على النحو التالي:

التمويل العقاري:

يتضمن هذا القطاع أنشطة التمويل، بما في ذلك حلول تمويل العقارات للعملاء من خلال ترتيبات الإجارة والمراوحة. كما يشمل أنشطة استثمارية مثل إيداعات الوكالة. يتم تنفيذ كافة أنشطة التمويل والاستثمار ضمن هذا القطاع وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

الاستثمارات العقارية:

يتضمن هذا القطاع الأنشطة المتعلقة بالمعاملات العقارية وإدارة الموجودات، بما في ذلك:

- الاستثمارات في الائتلافات المشتركة
- عقارات التطوير
- العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لتحقيق إيرادات إيجارية و/أو مكاسب رأسمالية

استثمارات التمويل المؤسسي:

يتضمن هذا القطاع الاستثمارات المؤسسية المنفذة من خلال الشركات التابعة والشركات الزميلة في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول أخرى مثل المملكة العربية السعودية ومصر، بالإضافة إلى المصروفات المؤسسية.

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

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ المعلومات القطاعية (تابع)

فيما يلي إيرادات ومصروفات المجموعة لكل قطاع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

: ٢٠٢٥

الإجمالي ألف درهم	تمويل الاستثمار في شركات ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	تمويل عقاري ألف درهم	
٣,١١٩,٨٦٢	٢,٨٥٢	٣,٠٥٨,٩٤٧	٥٨,٠٦٣	الإيرادات التشغيلية
٦,٤٧٥	-	(٦٧)	٦,٥٤٢	مخصصات الانخفاض في القيمة
(٢٠,٦٥١)			(٢٠,٦٥١)	إطفاء أرباح القيمة العادلة على الودائع
(١٧,٨٦١)	(٢,٥٤٨)	(٨,٢٨٢)	(٧,٠٣١)	الاستثمارية - طوعي
(٢١,٩٧٩)	(٢١,٩٧٩)	-	-	إطفاء أرباح القيمة العادلة الأولية على الودائع
(٣,١٤٧)	(٣,١٤٧)	-	-	الاستثمارية - منتظم
(٨١٣,٦٦٠)	-	(٨١٣,٦٦٠)	-	انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها للبيع
(٩٢,٠٦٣)	(٥,٥٩٦)	(٥٠,٩٠٠)	(٣٥,٥٦٧)	الخسائر عند بيع استثمار في شركة زميلة
(١٦,٥٠٥)	(١,٠١٢)	(٣,٢٨٩)	(١٢,٢٠٤)	تكلفة بيع عقار للتطوير
(١٩١,٨٦٠)	(٢٠٧)	(١٩٦,٤٩٤)	٤,٨٤١	المصروفات (تتضمن المصروفات المخصصة)
١,٩٤٨,٦١١	(٣١,٦٣٧)	١,٩٨٦,٢٥٥	(٦,٠٠٧)	توزيعات على الممولين/المستثمرين
(٦٠٥)	١١,١٨٦	٢,١٧٦	(١٣,٩٦٧)	مصروف ضريبة الدخل
(٤٧٧,٦٥٣)	(٤٧٥,٧٨٥)	(١,٨٦٨)	-	النتائج القطاعية - العمليات المستمرة
١,٤٧٠,٣٥٣	(٤٩٦,٢٣٦)	١,٩٨٦,٥٦٣	(١٩,٩٧٤)	(الخسائر)/الأرباح من العمليات المتوقفة
				(صافي من الضريبة)
				خسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن
				تصفية استثمار
				(الخسائر)/الأرباح للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ المعلومات القطاعية (تابع)

٢٠٢٤ (معاد بيانها):

تمويل عقاري ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	تمويل الاستثمار في شركات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٩٠,٢٤٤	١٣٤,٢١٩	٨,٥٢١	٢٣٢,٩٨٤
١٠,٠٩٠	-	-	١٠,٠٩٠
(١٧,٣٤٧)	-	-	(١٧,٣٤٧)
(٧,٢٠٤)	(١٥,٥٦١)	(٨,٥٣٧)	(٣١,٣٠٢)
-	(٧٢,٣٦٩)	-	(٧٢,٣٦٩)
(٣٧,٠٣٦)	(٦٣,٣٨٥)	(٨٢٣)	(١٠١,٢٤٤)
(١١,٤٩٣)	(١٠,٢٤٤)	(٣,٨١٨)	(٢٥,٥٥٥)
٣٦٠	-	-	٣٦٠
٢٧,٦١٤	(٢٧,٣٤٠)	(٤,٦٥٧)	(٤,٣٨٣)
(٧,٤٧٩)	١٩,٠٨١	٥,٢٦٩	١٦,٨٧١
٢٠,١٣٥	(٨,٢٥٩)	٦١٢	١٢,٤٨٨

الإيرادات التشغيلية
مخصص الانخفاض في القيمة
إطفاء أرباح القيمة العادلة على الودائع
الاستثمارية - طوعي
إطفاء أرباح القيمة العادلة على الودائع
الاستثمارية
تكلفة بيع عقار للتطوير
المصروفات (تتضمن المصروفات المخصصة)
توزيعات على الممولين/ المستثمرين
مصروف ضريبة الدخل
الخسائر للفترة - العمليات المستمرة
الأرباح من العمليات المتوقفة (صافي من
الضريبة)
الأرباح/ (الخسائر) للسنة

الموجودات والمطلوبات القطاعية

يعرض الجدول التالي الموجودات والمطلوبات القطاعية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥:

تمويل عقاري ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	تمويل الاستثمار في شركات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣,٠١٨,٠٤٠	٣٦٧,٥٥٦	٣١,٢٨١	٣,٤١٦,٨٧٧
٨٣,٩٣٣	٢١٠,٥٦٢	٩٠٤	٢٩٥,٣٩٩
٩١٤	-	٤٣	٩٥٧
٥٨٨	-	-	٥٨٨

الموجودات القطاعية
المطلوبات القطاعية
الاستهلاك
مصروفات رأسمالية

٢٠٢٤ (معاد بيانها):

تمويل عقاري ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	تمويل الاستثمار في شركات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٦٢٤,٥٤٨	١,٣٥٩,٥٣٨	٤٠٧,٩٨١	٢,٣٩٢,٠٦٧
٦٩٧,٢٩٦	١٧,٢٦٥	١٦٨,٨٠٣	٨٨٣,٣٦٤
١,٠٢٤	-	٦٨	١,٠٩٢
٤٥٧	-	-	٤٥٧

الموجودات القطاعية
المطلوبات القطاعية
الاستهلاك
مصروفات رأسمالية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أمالك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

في سياق الأعمال الاعتيادية، تقوم المجموعة بإبرام معاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تتضمن المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم. يتم الحصول على موافقة إدارة المجموعة على الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات. ويتم إجراء المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشكل رئيسي وفق نفس الشروط والأحكام السائدة وقت إجراء معاملات مماثلة مع عملاء وأطراف خارجيين.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

الإجمالي ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	ائتلافات مشتركة ألف درهم	
٦٦٧	٦٦٧	-	موجودات تمويلية واستثمارية
٩٩,٠٨٠	-	٩٩,٠٨٠	المستحق القبض من ائتلافات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

المساهمين الرئيسيين ألف درهم	ائتلافات مشتركة ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
٢٥,٧٦٤	-	٣٢,٤٩٠	٥٨,٢٥٤	الودائع الاستثمارية
-	-	٨٢٨	٨٢٨	موجودات تمويلية واستثمارية
١٦	-	٢٠	٣٦	مطلوبات أخرى
١٤,٢٤٠	-	١٧,٩٧٥	٣٢,٢١٥	أداة المضاربة
-	٧٢,٣٦٩	-	٧٢,٣٦٩	المستحق القبض من ائتلافات مشتركة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ألف درهم	مساهمين رئيسيين ألف درهم	انتلافات مشاركة ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
-	-	-	١٢	١٢
-	٦٩٧	-	٨٨٠	١,٥٧٧
-	-	٢٤,٧٢٢	-	٢٤,٧٢٢
-	٢,٩٠٠,٠٠٠	-	-	٢,٩٠٠,٠٠٠
٢٧٠	-	-	-	٢٧٠
-	-	٥١,٧١٢	-	٥١,٧١٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ألف درهم	مساهمين رئيسيين ألف درهم	انتلافات مشاركة ألف درهم	أطراف أخرى ذات علاقة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
-	-	-	١٣	١٣
-	٩٢٦	-	١,١٦٧	٢,٠٩٣
-	-	١٤٠,٠٠٠	-	١٤٠,٠٠٠
٢٧٠	-	-	-	٢٧٠
-	-	٧٢,٣٦٩	-	٧٢,٣٦٩

* المساهم الرئيسي هو شركة إعمار العقارية ش.م.ع وهو مستثمر يتمتع بسيطرة جوهرية. تتم كافة المعاملات مع شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.

** تشمل الأطراف ذات العلاقة الأخرى موظفي المجموعة الذين لا ينطبق عليهم تعريف موظفي الإدارة الرئيسيين وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤، ومع ذلك، فقد تم إدراجهم ضمن الأطراف ذات العلاقة وفقاً للمتطلبات التنظيمية لهيئة الأوراق المالية والسلع.

*** يتعلق بيع عقارات للتطوير بشركة إعمار للتطوير ش.م.ع، وهي شركة تابعة للمساهمين الرئيسيين في الشركة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تعويضات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا في المجموعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٦٨٨	١٥,٤١٩	رواتب وتعويضات أخرى
-	١٣٣	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٥,٦٨٨	١٥,٥٥٢	

٣٣ الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

تشتمل الالتزامات المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية على الالتزامات لتقديم التسهيلات التي جرى تصميمها للوفاء بمتطلبات عملاء المجموعة. إن الالتزامات عادةً يكون لها تواريخ صلاحية محددة وشروط أخرى لإلغائها وتتطلب سداد رسوم. ونظراً لأن الالتزامات هذه يمكن أن تنتهي صلاحيتها دون القيام بسحبها، فإن إجمالي المبالغ التعاقدية لا تمثل بالضرورة الاحتياجات النقدية المستقبلية. لا يوجد التزامات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

المطلوبات الطارئة

(أ) كانت المجموعة طرفاً ببعض الدعاوى القضائية في دولة الإمارات، وتتضمن دعاوى مرفوعة من ضد المجموعة، وبالأخص تتعلق ببعض معاملات البيع والتمويل. تدافع المجموعة عن حقوقها في هذه الدعاوى، واستناداً إلى رأي المستشار القانوني، تعتقد المجموعة أنه من غير المرجح نجاح الإجراءات التي اتخذتها الأطراف المقابلة، باستثناء قضايا تم رصد مخصص مقابلها بقيمة لا شيء درهم (٢٠٢٤: ٠,٤٥ مليون درهم).

(ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة التزام محتمل يتعلق بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٤ مليون درهم). تخضع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة لأحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١. وقد تم دفع مبلغ ١,٤ مليون درهم خلال السنة.

٣٤ إدارة المخاطر

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

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

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المراجعة المستمرة واعتماد سياسات المخاطر لدى المجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة ملف المخاطر الخاصة بالمجموعة للتأكد من أنها تقع ضمن سياسات المخاطر لدى المجموعة ومحددات قدرة تحمل المخاطر. كذلك يفوض السلطة للإدارة العليا للقيام بالأعمال اليومية ضمن محددات السياسة والاستراتيجية المقررة، بينما يضمن أن العمليات وأدوات المراقبة كافية لإدارة سياسة المخاطر والاستراتيجية للمجموعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

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

إن لجنة الرقابة الشرعية الداخلية بالمجموعة هي المسؤولة عن مراجعة الأنشطة التشغيلية والتمويلية والاستثمارية للمجموعة للتأكد من تماشيها وتوافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية. وبما أن اللجنة هي بمثابة مجلس إشرافي فإن من ضمن مهامه كذلك التدقيق على أنشطة الأعمال المنفذة وتقديم تقرير مستقل إلى المساهمين. يتم تنسيق الفتاوى والبيانات الرسمية الصادرة عن لجنة الرقابة الشرعية الداخلية وتطبيقها من إدارة المجموعة. تسعى إدارة المجموعة للحصول على التوجيه من لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لتطبيق فتواه وبياناته الرسمية.

إن إدارة الائتمان مسؤولة عن إدارة وتقييم المحفظة ووضع السياسة والإجراءات الائتمانية وتحليل مخاطر الطرف 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 والمنافع المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

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

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

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

تركزات المخاطر الزائدة

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

تركز المخاطر الزائدة (تابع)

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

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي يعجز فيها متعامل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزامه ويتسبب في خسارة مالية للمجموعة. تنتج مثل تلك المخاطر عن الأنشطة التمويلية الإسلامية التي تقوم بها المجموعة. إن مخاطر الائتمان مراقبة بشكل فعال وفقاً للسياسات الائتمانية التي تعزف بوضوح صلاحيات التمويل الممنوحة والسياسات والإجراءات. لمزيد من التفاصيل بخصوص تشكيل الموجودات التمويلية الإسلامية يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ١١.

تحاول المجموعة ضبط مخاطر الائتمان 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. ومع ذلك، لم تنشئ المجموعة أي أعمال جديدة نتيجة للقيود التي وضعها المصرف المركزي خلال عام ٢٠٢١.

تقوم المجموعة بمراقبة إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان بصورة مستمرة، كما تقوم بتصنيف محفظة الائتمان حسب القطاع الصناعي والمنطقة الجغرافية والطرف المقابل، لذلك، فإن المحفظة تتمتع بدرجة من التنوع. كما يتم تنوع محفظة الائتمان حسب القطاع وشرية العملاء/المنطقة الجغرافية لإدارة مخاطر التركيز. ومن الناحية الجغرافية، فإن عملاء المجموعة يتواجدون في الغالب في دولة الإمارات العربية المتحدة، مع تركيز التعرضات على نطاق إمارات مختلفة. كما أن التعرضات الائتمانية مقومة بشكل أساسي بالدرهم الإماراتي. وتتم مراقبة التعرضات الرئيسية لكل طرف على حدة ورفع تقارير بها إلى لجنة المخاطر التابعة لمجلس الإدارة لتجنب التركيز الزائد.

إن التصنيفات الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ لأرصدة البنوك وودائع الوكالة الخاصة بالمجموعة يتم الاحتفاظ بها لدى بنوك تتمتع بسمعة جيدة تتراوح بين A+ و BBB+ وفقاً لوكالات التصنيف الائتماني الخارجية.

قياس مخاطر الائتمان

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 المحتملة حدوثها ونسب الخسارة المرتبطة بها. تقوم المجموعة بقياس مخاطر الائتمان باستخدام مدخلات احتمال التعثر ومستوى التعرض عند التعثر والخسارة عند التعثر. وهذا مشابه للنهج المستخدم لغرض قياس خسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

يوضح المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية نموذج "من ثلاث مراحل" لتحديد الانخفاض في القيمة بناءً على التغيرات في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي على النحو الموجز أدناه:

- يتم تصنيف الأدوات المالية غير منخفضة القيمة الائتمانية عند تاريخ الاعتراف الأولي في المرحلة الأولى وتراقب المجموعة مخاطر ائتمانيها باستمرار.
- إذا تم تحديد زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، 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.
- تقاس خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية في المرحلة ١ بمبلغ يساوي حصة من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة (تابع)

- فيما تقاس خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية في المرحلة ٢ و ٣ استناداً إلى العمر الإنتاجي لها. يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بعد الأخذ في الاعتبار المعلومات المستقبلية.
- وتقاس خسائر الائتمان المتوقعة على المشتريات أو الموجودات المالية منخفضة قيمة الائتمان الأصلية استناداً إلى العمر الإنتاجي لها.

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تستخدم الشركة العديد من المؤشرات لتحديد أي زيادات جوهرية 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 العمر الإنتاجي. فيما يلي المؤشرات الرئيسية:

- **وضع بطاقة النتائج داخلياً:** تستخدم الشركة نظام تصنيف داخلي لمخاطر الائتمان، يقوم بتقييم القوة المالية للعملاء، وسجل السداد، والقطاع، والعوامل الأخرى ذات الصلة.
- **حالة عجز العميل عن السداد:** تعتبر الأدوات المالية قد شهدت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان إذا كانت المدفوعات متأخرة لأكثر من ٣٠ يوماً، بما يتماشى مع افتراض المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية القابل للدحض.
- **حالة قائمة المراقبة:** العملاء الذين تم تحديدهم للمراقبة الدقيقة بسبب احتمال تدهور الجدارة الائتمانية.
- **احتمالية التعثر:** يشير أي ارتفاع مادي في احتمالية التعثر عن السداد مقارنةً بالوقت الأصلي، كما يتم تحديده باستخدام نماذج الشركة الداخلية لمخاطر الائتمان، إلى حدوث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان.
- **حالة إعادة هيكلة العملاء:** إعادة هيكلة التسهيلات التي تشير إلى زيادة مخاطر الائتمان.
- **توجيه من السلطة التنظيمية:** أي مؤشرات على تدهور ملحوظ في الجودة الائتمانية يتم تحديدها من قبل الجهات التنظيمية تؤخذ أيضاً في الاعتبار.

الانتقال العكسي

الانتقال العكسي من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١

تستمر المجموعة مراقبة الأدوات المالية المصنفة في المرحلة ٢ لتحديد ما إذا كان خطر التعثر عن السداد قد انخفض بما فيه الكفاية لاستحقاق إعادة التصنيف إلى المرحلة ١ (خسائر ائتمان متوقعة خلال ١٢ شهراً). ويحدث الانتقال العكسي فقط عند استيفاء جميع المعايير التالية:

- لم يتأخر العميل في أي مدفوعات تعاقدية خلال فترة محددة؛
- تحسن تصنيف مخاطر الائتمان الداخلي / بطاقة النتائج ليصبح أعلى من حد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان؛
- تم إزالة العميل من قائمة المراقبة وتم حل أي حالة إعادة هيكلة؛
- انخفض احتمال التعثر عن السداد إلى مستوى يتوافق مع تقييم المرحلة ١؛ و
- لا توجد أي توجيهات تنظيمية أو مؤشرات نوعية أخرى تشير إلى استمرار ارتفاع مخاطر الائتمان.

ترى الإدارة أن هذه المعايير توفر أساساً قوياً لإعادة تصنيف التعرضات إلى المرحلة ١، ويتم تطبيقها بشكل متسق عبر المحفظة.

الانتقال العكسي (تابع)

الانتقال العكسي من المرحلة ٣ إلى المرحلة ٢

تتيقن المجموعة أن التسهيل الأساسي قد أصبح منتظماً ومتداول ولم يعد يفرض بتعريف الائتمان منخفض القيمة أو يكون في وضع التعثر قبل إعادة تصنيفه من المرحلة ٣. تخضع أي ترقية للتعرض المتعثر لحالة الأداء لفترة تخفيف تبلغ ١٢ شهراً من تاريخ السداد المنتظم. إن أي تسهيل مصنف في المرحلة ٣ لا يمكن تصنيفه مباشرة في المرحلة ١ ويجب أن يستوفي معايير الانتقال العكسي من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١ كما هو موضح أعلاه.

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.

المعلومات المستقبلية المدرجة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة

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

تختلف هذه المتغيرات الاقتصادية والأثر المرتبط بها على مدخلات احتمال التعثر ومستوى التعرض عند التعثر والخسارة عند 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 عند التعثر من خلال إجراء تحليل إحصائي لفهم الأثر الذي أحدثته التبدلات في هذه المتغيرات تاريخياً على معدلات التعثر ومكونات الخسارة عند 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 لمخاطر الائتمان لعناصر بيان المركز المالي. يظهر الحد الأقصى للتعرض بالمبالغ الإجمالية.

إجمالي الحد الأقصى للتعرض	إجمالي الحد الأقصى للتعرض	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٨,٦١١	١٩٥,٣٥٣	أرصدة لدى البنوك (إيضاح ١٠)
٨٢٦,٦٣٤	٢,٧٠٠,٧٢٥	الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية (إيضاح ١١)
-	١٠١,٣٣٧	الذمم المدينة من معاملات الاستبعاد (إيضاح ١٦)
٨٧,٧٢٣	١٢٦,٨٣٢	موجودات أخرى (عدا المدفوعات المقدمة) (إيضاح ١٧)
١,١٢٢,٩٦٨	٣,١٢٤,٢٤٧	صافي التعرض لمخاطر الائتمان

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن التمويل المقدم من قبل المجموعة مغطى تماماً من خلال الأصل 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 مثن مستقل وكذلك بإجراء تقييم داخلي. وفي حال العقارات الأقدم، تستند القيمة المقدرة على تقرير التقييم الصادر عن المثنين الخارجيين المستقلين بصفة دورية.

يعد التأمين على العقارات تأمياً إلزامياً، ويؤمن على العقار ضد جميع المخاطر الاعتيادية 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 هذه الأرصة لا تعتبر بأنها تمثل مخاطر عملات أجنبية جوهرية.

٢٠٢٤			٢٠٢٥			نسبة العملة بالدرهم الإماراتي
التأثير على حقوق الملكية ألف درهم	نسبة التغير في التأثير على الأرباح ألف درهم	نسبة العملة بالدرهم الإماراتي	التأثير على حقوق الملكية ألف درهم	نسبة التغير في التأثير على الأرباح ألف درهم	نسبة التغير في التأثير على الأرباح ألف درهم	
٥,١٦٨	١,٢١٨	٪٥+	٢٣	٢٢٩	٪٥+	الجنه المصري
١٠,٣٣٦	٢,٤٣٥	٪١٠+	٤٦	٤٥٩	٪١٠+	الجنه المصري

مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدل 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 معدل الربح للمجموعة هي بحددها الأدنى على المدى القصير. إن معدلات الربح للموجودات الاستثمارية هي مركب من معدل أيبور والمعدل الداخلي الذي من المتوقع أن يتقلب بشكل مستمر استناداً على حركة معدل أيبور. تقوم المجموعة بمراجعة معدلات الربح بصفة دورية خلال اجتماع لجنة الموجودات والمطلوبات لديها إذا كان ذلك ضرورياً وتوصى بتغيير المعدل استناداً إلى وضع السوق والمنافسة.

مخاطر معدل الربح (تابع)

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٠٨٨±	٨,٤٩٨	تأثير أ ± ٥٠ نقطة أساس تغيير في معدل أيبور
٨,١٧٧±	١٦,٩٩٦	تأثير أ ± ١٠٠ نقطة أساس تغيير في معدل أيبور

مخاطر السداد المبكر

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

مخاطر السيولة

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

أمالك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

معدل الربح المتوقع %	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة	حتى سنة واحدة		١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بنود بلا فترة استحقاق	الإجمالي
				سنة	واحدة				
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٤,٦٩٨	٤١,٣٢٠	٢٥,٣٥٩	١٠١,٣٧٧	٧,٤٥٧	-	-	-	-	١٠٨,٨٣٤
٣٤,٦٩٨	٤١,٣٢٠	٢٥,٣٥٩	١٠١,٣٧٧	٧,٤٥٧	-	-	-	-	١٠٨,٨٣٤

ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى

تمويلات إسلامية لأجل

مطلوبات أخرى

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

معدل الربح المتوقع %	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة	حتى سنة واحدة		١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بنود بلا فترة استحقاق	الإجمالي
				سنة	واحدة				
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٢٪	٤١,٣٣٦	٤٣,٠١٦	٤٢١,٠٨٩	٥٠٥,٤٤١	١١٨,٢٠٢	-	-	-	٦٢٣,٦٤٣
٢٢٪ - ٢٨٪	٢٠,١١٧	٢٩,٩٠٢	٥٨,٨٤٥	١٠٨,٨٦٤	٩١,٢٠٦	٨,٥٣٦	-	-	٢٠٨,٦٠٦
	٥,١٧١	١٩,٣٦٤	٢٣,١٢٥	٤٧,٦٦٠	٧٢,٣٦٨	-	-	-	١٢٠,٠٢٨
	٦٦,٦٢٤	٩٢,٢٨٢	٥٠٣,٠٥٩	٦٦١,٩٦٥	٢٨١,٧٧٦	٨,٥٣٦	-	-	٩٥٢,٢٧٧
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

بنود خارج الميزانية العمومية

التزامات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملاك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

إن تحليلات تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات والبند 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 وفقاً لبيان المركز المالي وتستثنى الأرباح التي لم تستحق بعد في نهاية السنة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الموجودات	حتى سنة واحدة		١ إلى ٥ سنوات	المجموع	١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بنود بلا فترة استحقاق	الإجمالي
	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر						
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
نقد وودائع لدى البنوك	١٦٠,٤٠١	-	-	١٦٠,٤٠١	-	-	٣٥,٠٠٠	١٩٥,٤٠١
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٢,٦٥٧,٣٤٩	٨,٦٠١	٨,٧٩٣	٢,٦٧٤,٧٤٣	٢٥,٥٨٤	-	-	٢,٧٠٠,٣٢٧
استثمارات عقارية	-	-	-	-	-	-	٤٦,٨٦٨	٤٦,٨٦٨
عقارات للتطوير	-	-	-	-	-	-	٤٧,٤٧٣	٤٧,٤٧٣
استثمار في ائتلاف مشترك	-	-	-	-	-	-	٩٦,٨٨٨	٩٦,٨٨٨
ذمم مدينة من بيع استثمارات	١٠١,٣٣٧	-	-	١٠١,٣٣٧	-	-	-	١٠١,٣٣٧
موجودات أخرى	٢٢,٩٢٧	٥,٥٩٨	٢,١٢٥	٣٠,٦٥٠	٩٦,٨١٠	-	-	١٢٧,٤٦٠
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	-	-	-	-	-	-	٢,٤٣٠	٢,٤٣٠
موجودات محتفظ بها للبيع	٣٥,١٩٢	٨,١٢٤	٥٥,٣٧٧	٩٨,٦٩٣	-	-	-	٩٨,٦٩٣
إجمالي الموجودات	٢,٩٧٧,٢٠٦	٢٢,٣٢٣	٦٦,٢٩٥	٣,٠٦٥,٨٢٤	١٢٢,٣٩٤	-	٢٢٨,٦٥٩	٣,٤١٦,٨٧٧
المطلوبات								
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	-	-	٦,٢٧٥	٦,٢٧٥
التزام ضريبي مؤجل	٣٠٢	-	-	٣٠٢	-	-	-	٣٠٢
ضريبة الدخل المستحقة	-	-	١٧٩,٩٨٨	١٧٩,٩٨٨	-	-	-	١٧٩,٩٨٨
مطلوبات أخرى	٣٤,٦٩٨	٤١,٣٢٠	٢٥,٣٥٩	١٠١,٣٧٧	٧,٤٥٧	-	-	١٠٨,٨٣٤
إجمالي المطلوبات	٣٥,٠٠٠	٤١,٣٢٠	٢٠٥,٣٤٧	٢٨١,٦٦٧	٧,٤٥٧	-	٦,٢٧٥	٢٩٥,٣٩٩
التزامات								
صافي فجوة السيولة	٢,٩٤٢,٢٠٦	(١٨,٩٩٧)	(١٣٩,٠٥٢)	٢,٧٨٤,١٥٧	١١٤,٩٣٧	-	٢٢٢,٣٨٤	٣,١٢١,٤٧٨
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٢,٩٤٢,٢٠٦	٢,٩٢٣,٢٠٩	٢,٧٨٤,١٥٧	٢,٧٨٤,١٥٧	٢,٨٩٩,٠٩٤	٢,٨٩٩,٠٩٤	٣,١٢١,٤٧٨	٣,١٢١,٤٧٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

جدول مخاطر السيولة أعلاه

تحليلات تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مُعاد بيانه)

الموجودات	حتى سنة واحدة			المجموع حتى سنة واحدة	١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بنود بلا فترة استحقاق	الإجمالي
	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ٦ أشهر	٦ أشهر إلى سنة					
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
نقد وودائع لدى البنوك	١٧٣,٦١١	-	-	١٧٣,٦١١	-	-	٣٥,٠٠٠	٢٠٨,٦١١
موجودات تمويلية واستثمارية إسلامية	٨٢,٢٥٨	٤١,٧٥٧	٦٢,٩١٤	١٨٦,٩٢٩	١٨٧,٥١٦	٢٦٢,٧٣٢	-	٦٣٧,١٧٧
استثمارات عقارية	-	-	-	-	-	-	٣٧٦,٤٦٣	٣٧٦,٤٦٣
عقارات للتطوير	-	-	-	-	-	-	٨٢٦,٢٢٧	٨٢٦,٢٢٧
استثمار في شركة زميلة	-	٢١٨,٨٠٤	-	٢١٨,٨٠٤	-	-	-	٢١٨,٨٠٤
استثمار في ائتلاف مشترك	-	-	-	-	-	-	٢١,٩٥٥	٢١,٩٥٥
موجودات أخرى	٤,٤٥١	٩,٧٠٧	٢١,٩٥٢	٣٦,١١٠	٥٥,٣٢٣	-	-	٩١,٤٣٣
أصل ضريبي مؤجل	٢,٣٦٤	-	-	٢,٣٦٤	-	-	-	٢,٣٦٤
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	-	-	-	-	-	-	٩,٠٣٣	٩,٠٣٣
إجمالي الموجودات	٢٦٢,٦٨٤	٢٧٠,٢٦٨	٨٤,٨٦٦	٦١٧,٨١٨	٢٤٢,٨٣٩	٢٦٢,٧٣٢	١,٢٦٨,٦٧٨	٢,٣٩٢,٠٦٧
المطلوبات								
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٣٣,٨٨١	٣٣,٨٨١	٤٠٦,٥٧٤	٤٧٤,٣٣٦	١١٦,٣٣٦	-	-	٥٩٠,٦٧٢
تمويل إسلامي لأجل	٨,٠٢٧	١٧,٨١٢	٣٤,٧٢٥	٦٠,٥٦٤	٩١,٢٠٦	٨,٥٣٦	-	١٦٠,٣٠٦
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	-	-	٥,٦٨٨	٥,٦٨٨
التزامات ضريبية مؤجلة	٩٢٣	-	-	٩٢٣	-	-	-	٩٢٣
ضريبة الدخل المستحقة	-	-	٥,٧٤٧	٥,٧٤٧	-	-	-	٥,٧٤٧
مطلوبات أخرى	٥,١٧١	١٩,٣٦٤	٢٣,١٢٥	٤٧,٦٦٠	٧٢,٣٦٨	-	-	١٢٠,٠٢٨
إجمالي المطلوبات	٤٨,٠٠٢	٧١,٠٥٧	٤٧٠,١٧١	٥٨٩,٢٣٠	٢٧٩,٩١٠	٨,٥٣٦	٥,٦٨٨	٨٨٣,٣٦٤
التزامات	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي فجوة السيولة	٢١٤,٦٨٢	١٩٩,٢١١	(٣٨٥,٣٠٥)	٢٨,٥٨٨	(٣٧,٠٧١)	٢٥٤,١٩٦	١,٢٦٢,٩٩٠	١,٥٠٨,٧٠٣
صافي فجوة السيولة المتراكمة	٢١٤,٦٨٢	٤١٣,٨٩٣	٢٨,٥٨٨	٢٨,٥٨٨	(٨,٤٨٣)	٢٤٥,٧١٣	١,٥٠٨,٧٠٣	١,٥٠٨,٧٠٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

٣٤ إدارة المخاطر (تابع)

المخاطر التشغيلية

تتمثل المخاطر التشغيلية في خطر تكبد خسائر ناجمة عن تعطل الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. وعندما تفشل الضوابط في الأداء المطلوب، فقد تتسبب المخاطر التشغيلية في إلحاق أضرار تتعلق بالسمعة أو يترتب عليها حدوث تبعات قانونية أو تنظيمية، أو تؤدي إلى خسائر مالية. ولا يمكن للمجموعة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية، إلا أنها، من خلال إطار للرقابة ومن خلال مراقبة المخاطر المحتملة والاستجابة لها، قادرة على إدارة تلك المخاطر. تشمل الضوابط الرقابية فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتفويض والتسوية، بالإضافة إلى برامج تدريب الموظفين وعمليات التقييم.

إدارة رأس المال

تتمثل الأهداف الرئيسية لإدارة رأس المال الخاص بالمجموعة في دعم أعمالها وتحقيق أقصى قيمة لحقوق المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية وسمات المخاطر المتعلقة بأنشطتها.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

إن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في تاريخ التقرير، تقارب قيمها الدفترية كما هو مبين في هذه البيانات المالية. يتم تقديم الإفصاحات التفصيلية المتعلقة بالقيمة العادلة ضمن الإفصاحات ذات الصلة المرفقة بهذه البيانات المالية.

٣٥ المساهمات الاجتماعية

تنتهج الشركة استراتيجية للمسؤولية الاجتماعية للشركات، وقد أنفقت خلال السنة مبلغ ٠,١٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٠,١٠ مليون درهم) على الأغراض المختلفة المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية.

٣٦ المعلومات المقارنة

خلال السنة المشمولة بالتقرير الحالي، قامت المجموعة بإعادة تقييم تصنيف حصتها في حقائق الورقاء وفقاً للمعيار رقم ١١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الترتيبات المشتركة". وبناءً على هذا التقييم، تبين أن الترتيب يجب أن تتم المحاسبة عنه باعتباره ائتلاًفاً مشتركاً بدلاً من عملية مشتركة، كما تم تصنيفه سابقاً.

تم تطبيق هذا التصحيح في التصنيف بأثر رجعي، وتم إعادة عرض الأرقام المقارنة للسنوات السابقة وفقاً لذلك. نتيجةً لذلك، تم إيقاف الاعتراف بحصة المجموعة من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المُعترف بها سابقاً على أساس كل بند على حدة، عوضاً عن ذلك، تم عرض الاستثمار في الائتلاف المشترك كبند واحد في بيان المركز المالي الموحد، بينما يتم عرض حصة المجموعة من الربح أو الخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. علاوة على ذلك، قامت المجموعة أيضاً بإعادة بيان التدفقات النقدية الموحد الذي كان يتم إعداده سابقاً على أساس التوحيد النسبي، بحيث تتماشى حالياً مع آلية احتساب الائتلاف المشترك المعتمدة من قبل المجموعة.

في سنة ٢٠٢٥، أعادت الإدارة تقييم المعالجة المحاسبية لمعاملات بيع الأراضي مع أحد الائتلافات المشتركة للمجموعة. وكانت هذه المعاملة قد سُجلت سابقاً على أساس الصافي في البيانات المالية للمجموعة. وبعد إعادة التقييم، توصلت المجموعة إلى ضرورة احتساب البيع على أساس الإجمالي، بما يتماشى مع جوهر المعاملات ومعايير إعداد التقارير المالية المعمول بها. ونتيجة لذلك، أُعيد بيان الأرقام السابقة لتعكس عرض للمعاملات على أساس الإجمالي.

في ٢٠٢١، استحوذت المجموعة على قطع أراضي في رأس الخور مقابل مبلغ إجمالي قدره ٧٣٤ مليون درهم (يشمل سعر شراء قدره ٧٠٥ ملايين درهم وتكاليف متعلقة بالاستحواذ قدرها ٢٩ مليون درهم). تم تصنيف هذه الأراضي مبدئياً كاستثمارات عقارية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، وتم قياسها بالقيمة العادلة. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم تحميل هذه الأراضي بقيمة ٧٨٢ مليون درهم. وفي ٢٠٢٥، أعادت الإدارة تقييم طبيعة واستخدام الأراضي عند الاعتراف المبدئي، وخلصت إلى أنها محتفظ بها لغرض التطوير والبيع لاحقاً. ونتيجة لذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف الأراضي من استثمارات عقارية إلى عقارات للتطوير وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ - المخزون. ويتضمن ذلك أيضاً الأراضي المملوكة للمجموعة والمطورة من خلال الائتلاف المشترك. وبناءً عليه، تم عكس أرباح القيمة العادلة البالغة ٥٢ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مقارنة بخسارة قدرها ٤ ملايين درهم إماراتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣). تم احتساب إعادة التصنيف كإعادة بيان لأرقام الفترة السابقة لتعكس المعالجة المحاسبية المعدلة. وتم تعديل أرقام المقارنة وفقاً لذلك.

تشكل الإفصاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٦ المعلومات المقارنة (تابع)

في سنة ٢٠٢٥، قامت المجموعة بإعادة تصنيف متحصلات وإيداعات ودائع الوكالة الخاصة بعمليات تمويل السنة السابقة من الأنشطة الاستثمارية إلى الأنشطة التشغيلية في بيان التدفقات النقدية بعد إعادة التقييم. كما تم تعديل الأرقام المقارنة لمبلغ ٣٧٧ مليون درهم بهذا الشأن. لغرض المقارنة، قامت المجموعة أيضاً بإعادة تصنيف احتياطي تحويل العملات الأجنبية بمبلغ ٢٥ مليون درهم من النقد وما يعادله إلى الأنشطة التشغيلية، وكذلك إعادة تصنيف الأرباح المدفوعة على التمويل الإسلامي لأجل بمبلغ ٤٨ مليون درهم إماراتي من الأنشطة التشغيلية إلى الأنشطة التمويلية.

بالإضافة إلى ذلك، كما من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم إعادة تصنيف مبلغ ٦٩,٦٠٩ مليون درهم (١ يناير ٢٠٢٤: ٣٨٣,٦٣٩ مليون درهم) من الأنشطة الاستثمارية إلى النقد وما يعادله، حيث أن هذه الأرصدة كانت لها آجال استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

في سنة ٢٠٢٥، قامت المجموعة بفصل وعرض إيرادات الإيجارات، وأرباح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، وأرباح بيع الاستثمارات العقارية بشكل منفصل، بعد أن كان يتم عرضها سابقاً مجتمعة تحت بند "إيرادات من الاستثمارات العقارية، بالصافي".

في سنة ٢٠٢٥، عرضت المجموعة الخسارة الناتجة عن إيقاف الاعتراف بالودائع الاستثمارية كبند منفصل، والتي كانت مدرجة سابقاً ضمن إطفاء ربح القيمة العادلة للودائع الاستثمارية. وقد تم تعديل الأرقام المقارنة وفقاً لذلك.

في سنة ٢٠٢٥، أعادت الإدارة تقييم معالجة احتياطي تحويل العملات الأجنبية المتعلق بشركة تابعة أجنبية، وتوصلت إلى أنه تم تعديله بشكل خاطئ مع الأرباح المحتجزة في السنة السابقة نتيجة السداد الجزئي للقرض. وقد تم تعديل الأرقام المقارنة وفقاً لذلك.

كما تم إعادة بيان ربحية السهم وربحية السهم المخففة بسبب تعديل الربح العيني على أدوات المضاربة المدرجة في حقوق الملكية.

فيما يلي ملخص تأثير إعادة البيان على البيانات المالية المقارنة.

بيان المركز المالي الموحد	وفقاً للبيان السابق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	إعادة البيان ألف درهم	إعادة البيان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك	٢٣٨,٢٦٧	(٢٩,٦٥٦)	٢٠٨,٦١١
موجودات التمويل الإسلامي وموجودات الاستثمار	٦٣٧,١٧٧	-	٦٣٧,١٧٧
عقارات استثمارية	١,٢٨٧,٠١١	(٩١٠,٥٤٨)	٣٧٦,٤٦٣
عقارات للتطوير	-	٨٢٦,٢٢٧	٨٢٦,٢٢٧
استثمارات في شركة زميلة	٢١٨,٨٠٤	-	٢١٨,٨٠٤
استثمار في ائتلاف مشترك	-	٢١,٩٥٥	٢١,٩٥٥
موجودات أخرى	١٤٦,٩٠٢	(٥٥,٤٦٩)	٩١,٤٣٣
موجودات الضريبة المؤجلة	-	٢,٣٦٤	٢,٣٦٤
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	٩,٠٣٣	-	٩,٠٣٣
إجمالي الموجودات	٢,٥٣٧,١٩٤	(١٤٥,١٢٧)	٢,٣٩٢,٠٦٧
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	٥٩٠,٦٧٢	-	٥٩٠,٦٧٢
تمويل إسلامي لأجل	١٦٠,٣٠٦	-	١٦٠,٣٠٦
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٥,٦٨٨	-	٥,٦٨٨
مطلوبات الضريبة المؤجلة	-	٩٢٣	٩٢٣
ضريبة الدخل مستحقة الدفع	-	٥,٧٤٧	٥,٧٤٧
مطلوبات أخرى	٢٢٢,٣٢٨	(١٠٢,٣٠٠)	١٢٠,٠٢٨
إجمالي المطلوبات	٩٧٨,٩٩٤	(٩٥,٦٣٠)	٨٨٣,٣٦٤
الخسائر المتراكمة	(٢٩٣,٨٠٢)	٤٦,٤٠٣	(٢٤٧,٣٩٩)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(٣٩١,٤٣٥)	(٩٥,٩٠٠)	(٤٨٧,٣٣٥)
أخرى	٢,٢٤٣,٤٣٧	-	٢,٢٤٣,٤٣٧
إجمالي حقوق الملكية	١,٥٥٨,٢٠٠	(٤٩,٤٩٧)	١,٥٠٨,٧٠٣
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٥٣٧,١٩٤	(١٤٥,١٢٧)	٢,٣٩٢,٠٦٧

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٦ أرقام المقارنة (تابع)

بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية

وفقاً للبيان السابق في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم

إعادة البيان
ألف درهم

إعادة التصنيف*
ألف درهم

إعادة البيان في ٣١
ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم

إيرادات من الموجودات التمويلية والاستثمارية الإسلامية	١٣٥,٠٠٦	-	(١١٤,٤١٤)	٢٠,٥٩٢
إيرادات الرسوم والعمولات	٣,٢٨٣	-	(٣,٢٨٣)	-
إيرادات الودائع	١٣,٠٦٣	(٤,٢٢٧)	(٨,٤٥٥)	٣٨١
إيرادات إيجار	-	٢٣,٢٠٣	-	٢٣,٢٠٣
إيرادات من عقارات استثمارية	١٣٠,١٧٣	(١٣٠,١٧٣)	-	-
أرباح القيمة العادلة من عقارات استثمارية	-	١٢,٦٣٢	-	١٢,٦٣٢
أرباح من بيع عقارات استثمارية	-	٩,٣١٠	-	٩,٣١٠
حصة من أرباح شركة زميلة - صافي من الضريبة	٨,٥١٩	-	-	٨,٥١٩
أرباح من تسوية دين، صافي	٤٤,٥٣٦	-	-	٤٤,٥٣٦
عكس عقارات للتطوير تم تخفيضها	-	٦,٢٠٠	-	٦,٢٠٠
حصة من أرباح ائتلاف مشترك - صافي من الضريبة	-	٢٦,٦١٧	-	٢٦,٦١٧
إيرادات من عقارات للتطوير	-	٧٢,٣٦٩	-	٧٢,٣٦٩
إيرادات أخرى	١٢,٢٩٨	(٣,٥٣٣)	(١٤٠)	٨,٦٢٥
	٣٤٦,٨٧٨	١٢,٣٩٨	(١٢٦,٢٩٢)	٢٣٢,٩٨٤
(رصد) // عكس مخصصات خسائر انخفاض القيمة، صافي	(٣٧,١٤٣)	-	٤٧,٢٣٣	١٠,٠٩٠
إطفاء أرباح القيمة العادلة المبدئية من ودائع الاستثمار	(٤٨,٦٤٩)	١٧,٣٤٧	-	(٣١,٣٠٢)
خسائر من إيقاف الاعتراف بودائع استثمارية	-	(١٧,٣٤٧)	-	(١٧,٣٤٧)
تكلفة بيع عقارات للتطوير	-	(٧٢,٣٦٩)	-	(٧٢,٣٦٩)
مصروفات التشغيل	(١١٨,٩٧٢)	١٠,٣٠٢	٧,٤٢٦	(١٠١,٢٤٤)
أرباح قبل التوزيع للممولين	١٤٢,١١٤	(٤٩,٦٦٩)	(٧١,٦٣٣)	٢٠,٨١٢
التوزيع للممولين	(٧٣,٩١٠)	-	٤٨,٣٥٥	(٢٥,٥٥٥)
أرباح / (خسائر) السنة قبل ضريبة الدخل - العمليات المستمرة	٦٨,٢٠٤	(٤٩,٦٦٩)	(٢٣,٢٧٨)	(٤,٧٤٣)
مصروف ضريبة الدخل - العمليات المستمرة	(١٥,٨٣٤)	٩,٧٨٧	٦,٤٠٧	٣٦١
صافي أرباح / (خسائر) السنة - العمليات المستمرة	٥٢,٣٧٠	(٣٩,٨٨٢)	(١٦,٨٧١)	(٤,٣٨٢)
الأرباح من العمليات المتوقعة (صافي من الضريبة)	-	-	١٦,٨٧١	١٦,٨٧٠
صافي أرباح السنة	٥٢,٣٧٠	(٣٩,٨٨٢)	-	١٢,٤٨٨

*تتعلق عملية إعادة التصنيف هذه بشركة أملك للتمويل - مصر وأملك مدينة نصر للعقارات الاستثمارية والموجودات التمويلية الإسلامية، التي تمت إعادة تصنيفها ضمن العمليات المتوقعة.

أملك للتمويل (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٦ معلومات المقارنة (تابع)

بيان التدفقات النقدية الموحد	وفقاً للبيان السابق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	إعادة البيان ألف درهم	إعادة البيان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم
صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية	٢٣١,٦٠١	٣٨,٢٨٢	٢٦٩,٨٨٣
صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية	٥٩٣,٩٨٠	(٣٢٨,٤٧٢)	٢٦٥,٥٠٨
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٦٧٤,٥٤٠)	(٤٨,٣٥٥)	(٧٢٢,٨٩٥)
النقد وما يعادله في بداية السنة	٩١,٤٣١	٣٨٣,٦٣٩	٤٧٥,٠٧٠
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(٦٨,٨٦١)	٢٤,٥١٥	(٤٤,٣٤٦)
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٧٣,٦١١	٦٩,٦٠٩	٢٤٣,٢٢٠

هناك تأثير على إجمالي ربحية السهم الأساسية أو المخففة للمجموعة، وعلى بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، نتيجة لإعادة البيان.

ربحية السهم الأساسية (درهم)	ربحية السهم المخففة (درهم)	وفقاً للبيان السابق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) ألف درهم	إعادة البيان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) ألف درهم
٠.٠٣٤	٠.٠٢٥	٠.٠٣٤	٠.٠٠٤٧
٠.٠٢٥	٠.٠٣٤	٠.٠٢٥	٠.٠٠٣٤

بيان المركز المالي الموحد	وفقاً للبيان السابق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	إعادة البيان ألف درهم	إعادة البيان في ١ يناير ٢٠٢٤ ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك	٢٢٢,١٢٦	(٩٥,٦٩٥)	١٢٦,٤٣١
موجودات التمويل الإسلامي وموجودات الاستثمار	١,٣١٨,٧٦٤	-	١,٣١٨,٧٦٤
عقارات استثمارية	١,٣٧٦,٠٤٧	(٩٣٥,٦٠٣)	٤٤٠,٤٤٤
عقارات للتطوير	-	٨٩٢,٣٩٦	٨٩٢,٣٩٦
استثمار في ائتلاف مشترك	-	١٣٥,٣٣٨	١٣٥,٣٣٨
استثمارات في شركة زميلة	٢١٦,٦١٧	-	٢١٦,٦١٧
موجودات أخرى	١٠٠,٧١٤	(٤٧,٨٥٨)	٥٢,٨٥٦
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	٩,٨٠٩	-	٩,٨٠٩
إجمالي الموجودات	٣,٢٤٤,٠٧٧	(٥١,٤٢٢)	٣,١٩٢,٦٥٥
ودائع استثمارية وتمويلات إسلامية أخرى	١,٢٢٩,١٦٨	-	١,٢٢٩,١٦٨
تمويل إسلامي لأجل	٢٠١,٢٥٣	-	٢٠١,٢٥٣
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٤,٨٤٥	-	٤,٨٤٥
ضريبة الدخل مستحقة الدفع	-	٢٠,٣٣٥	٢٠,٣٣٥
مطلوبات أخرى	١٨٥,١٠٢	(٦٢,١٤٢)	١٢٢,٩٦١
إجمالي المطلوبات	١,٦٢٠,٣٦٨	(٤١,٨٠٧)	١,٥٧٨,٥٦٢
الخسائر المتراكمة	(٢٥٧,٨٩٦)	(٩,٦١٥)	(٢٦٧,٥١٢)
أخرى	١,٨٨١,٦٠٥	-	١,٨٨١,٦٠٥
إجمالي حقوق الملكية	١,٦٢٣,٧٠٩	(٩,٦١٥)	١,٦١٤,٠٩٣
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٣,٢٤٤,٠٧٧	(٥١,٤٢٢)	٣,١٩٢,٦٥٥

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.