

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هو المسؤول عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة").

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



فهد مبارك الدوسري
رقم الترخيص ٤٦٩



الرياض في: ٣ رجب ١٤٤١ هـ
الموافق: ٢٧ فبراير ٢٠٢٠ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

المعدلة	٢٠١٩م	إيضاح	الموجودات
١٥,٩٦٥	٧,٨٧٦	٦	نقد وما في حكمه
١٢,٤٨٤	١١,٩٢٢	٧	استثمارات
١٠٨,٢٥٦	١٢٣,٤٥٠	٨	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٩٠٢,٨٢٢	٣,٠١٦,٧٢٩	٩	ذمم مديني عقود إجازة، صافي
٧٩,٦٦٢	٥٧,٤٤٩	١٠	ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة، صافي
١٠٦,٩٨٤	١٢٧,٦٤٧	١١	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
٧,٩٢٢	--	١٢	استثمارات في مشروعات مشتركة
٢٧,٨٣٨	٦٠,٠٦١	١٣	ممتلكات ومعدات، بالصافي
١,٠٨٧	٧١	١٥	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
٥١٦	--	١٦	موجودات ضريبية مؤجلة
<u>٣,٢٦٣,٥٣٦</u>	<u>٣,٤٠٥,٢٠٥</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
٩٢,٠٨٦	١٤٧,٨٢٩	١٤	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
--	٣,٦٢١	١٥	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
٣٦,٧٩٠	٣٤,٣٨٠	١٦	الزكاة وضريبة الدخل المستحقة
١,٩٩٤,١٣٢	٢,٠٨٠,٤٣٢	١٧	قروض
١٣,٦١٨	١٣,٦٦٦	١٨	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>٢,١٣٦,٦٢٦</u>	<u>٢,٢٧٩,٩٢٨</u>		إجمالي المطلوبات
٩٠٦,٠٠٠	٩٠٦,٠٠٠	١٩	رأس المال
٦١,٤١٥	٦٨,٤١٦	٢٠	احتياطي نظامي
(٤٠٩)	--		احتياطي القيمة العادلة
١,٠٨٧	(٣,٥٥٠)	١٥	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
١٥٨,٨١٧	١٥٤,٤١١		أرباح مبقاة
<u>١,١٢٦,٩١٠</u>	<u>١,١٢٥,٢٧٧</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>٣,٢٦٣,٥٣٦</u>	<u>٣,٤٠٥,٢٠٥</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٨م المعدلة	٢٠١٩م	إيضاح	
			الدخل
١٦,٣٧٠	٨,٦٠٧		دخل من عقود مرابحة
٢٣٦,٥٩٠	٢٥٩,٨٨٤		دخل من عقود إجازة
٦,٣٩٨	٥,٥٢٩		دخل من عقود إجازة موصوفة في الذمة
--	٩,١٥٨		ربح من بيع محفظة
٧,٧٢٦	١٣,١٦٧		دخل أتعاب وعمولات
<u>٢٦٧,٠٨٤</u>	<u>٢٩٦,٣٤٥</u>		إجمالي الدخل من عقود المرابحة والإجازة والإجازة الموصوفة في الذمة
			المصروفات
(١,٥٨٢)	(٢,٨٤٣)		مصروف أتعاب
(٨٨,٠٨٧)	(٩٣,٧٦٧)		تكلفة تمويل
<u>١٧٧,٤١٥</u>	<u>١٩٩,٧٣٥</u>		صافي الدخل من عقود المرابحة والإجازة والإجازة الموصوفة في الذمة
			(خسارة)/ دخل التشغيل الآخر
٢٢٦	(٥٦٢)		(خسائر)/ دخل أخرى
<u>١٧٧,٦٤١</u>	<u>١٩٩,١٧٣</u>		
			المصروفات التشغيلية
(٣,٠٤٤)	(٣,٥٠١)	١٣	استهلاك وشطب
(٦٣,٥٤١)	(٧٨,٤٠٤)	٢٤	مصروفات عمومية وإدارية
(١١,٤٦٩)	(١٣,١٤٣)	٢٥	مصروفات بيع وتسويق
(٢,١٠٠)	--	١٣	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
٩٨	(١,٧٥٢)		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
<u>٩٧,٥٨٥</u>	<u>١٠٢,٣٧٣</u>		ربح التشغيل
٢٦٨	--		أتعاب ترتيب
(٢٤٠)	(٣١٤)	١٢	الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة
<u>٩٧,٦١٣</u>	<u>١٠٢,٠٥٩</u>		الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
			مصروف الزكاة وضريبة الدخل:
(٢,٩٨٤)	(١٥,٤٤١)		- السنة الحالية
(٣٣,٤٧٤)	(١٦,٦٠٨)		- السنة السابقة
<u>٦١,١٥٥</u>	<u>٧٠,٠١٠</u>		صافي ربح السنة بعد الزكاة وضريبة الدخل
٠,٦٨	٠,٧٧	٢٢	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	إيضاح	
٦١,١٥٥	٧٠,٠١٠		صافي ربح السنة
			(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر
٧٠٧	(٤,٦٣٧)		بنود يمكن إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة: صافي الحركة للتحوط التدفقات النقدية
(١,٢٩٦) (٩٢٩)	-- ٩٤٤	٧ ١٨	بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة: التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المثبتة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ربح/ (خسارة) اكتوارية من خطط المنافع المحددة
(١,٥١٨)	(٣,٦٩٣)		الخسارة الشاملة الأخرى
٥٩,٦٣٧	٦٦,٣١٧		إجمالي الدخل الشامل

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	أرباح مبقاة	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	احتياطي المثبت القيمة العادلة للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	ربح/(خسارة) غير محققة من استثمارات متاحة للبيع	الاحتياطي النظامي	رأس المال
١,١٢٦,٣٩٤	١٥٨,٣٠١	١,٠٨٧	(٤٠٩)	--	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
	٥١٦	--	--	--	--	--
١,١٢٦,٩١٠	١٥٨,٨١٧	١,٠٨٧	(٤٠٩)	--	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
--	(٤٠٩)	--	٤٠٩	--	--	--
٧٠,٠١٠	٧٠,٠١٠	--	--	--	--	--
(٣,٦٩٣)	٩٤٤	(٤,٦٣٧)	--	--	--	--
٦٦,٣١٧	٧٠,٩٥٤	(٤,٦٣٧)	--	--	--	--
--	(٧,٠٠١)	--	--	--	٧,٠٠١	--
(٦٧,٩٥٠)	(٦٧,٩٥٠)	--	--	--	--	--
١,١٢٥,٢٧٧	١٥٤,٤١١	(٣,٥٥٠)	--	--	٦٨,٤١٦	٩٠٦,٠٠٠
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم إدراجه سابقاً (مراجعة)
						تأثير التغير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل (إيضاح ٢)
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم تعديله أثر تطبيق المعيار الجديد والتعديلات الأخرى في ١ يناير ٢٠١٩م (إيضاح ٣)
						صافي ربح السنة
						الخسارة/ الدخل الشامل الآخر
						إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل
						تحويل إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ٢٠)
						توزيعات أرباح (إيضاح ٢١)
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
						السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
١,١٦٩,٢٩٦	٢١٣,٣٧٥	٣٨٠	-	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠
	٥٠٨	--	--	--	--	--
١,١٦٩,٨٠٤	٢١٣,٨٨٣	٣٨٠	--	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠
(٣٧,٨٠٦)	(٣٧,٨٠٦)	-	٨٨٧	(٨٨٧)	-	-
٦١,١٥٥	٦١,١٥٥	-	-	-	-	-
(١,٥١٨)	(٩٢٩)	٧٠٧	(١,٢٩٦)	-	-	-
٥٩,٦٣٧	٦٠,٢٢٦	٧٠٧	(١,٢٩٦)	-	-	-
-	(٩,٧٦١)	-	-	-	٩,٧٦١	-
(٦٧,٧٢٥)	(٦٧,٧٢٥)	-	-	-	-	-
٣,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣,٠٠٠
١,١٢٦,٩١٠	١٥٨,٨١٧	١,٠٨٧	(٤٠٩)	-	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم تعديله

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	ايضاح
٩٧,٦١٣	١٠٢,٠٥٩	
٣,٠٤٤	٣,٥٠١	١٣
٢,١٠٠	-	١٣
٨٨,٠٨٧	٩٣,٧٦٧	
٢,٤٩٥	٢,٩١١	١٨
(٩٨)	١,٧٥٢	
--	(٩,١٥٨)	
(٢٦٨)	--	
(٢٢٦)	٥٦٢	
٢٤٠	٣١٤	
١٩٢,٩٨٧	١٩٥,٧٠٨	
١٥٠,٠٥٦	(١١,٩٥٣)	
(١٩٤,٧١٠)	(١١٦,٨٤٠)	
٣٨,٠٧٢	٢٠,١٥٤	
١,١٦٥	(٥,٣٩٧)	
٢٦,٧٧٤	٢٥,١٩٤	
٢١٤,٣٤٤	١٠٦,٨٦٦	
(٨٧,٧١٧)	(٩٣,٢١٩)	١٧
(٢,٧١٥)	(١,٩١٩)	١٨
(٣,٣٩٨)	(٣٤,٧٨٢)	١٦
١٢٠,٥١٤	(٢٣,٠٥٤)	
(٤,٠٨٢)	(١٠,٠٧٦)	١٣
١٨,١٦٥	٧,٦٠٨	١٢
(١,٢٣٥)	--	١٢
(٨٩٣)	--	
١١,٩٥٥	(٢,٤٦٨)	
(١,١٦٤,٥١٣)	١,١٠٣,٠٠٠	١٧
١,٠٨٦,١٠٠	(١,٠١٦,٣٠٠)	١٧
(٦٧,٧٢٥)	(٦٧,٩٥٠)	٢١
--	(١,٣١٧)	
(١٤٦,١٣٨)	١٧,٤٣٣	
(١٣,٦٦٩)	(٨,٠٨٩)	
٢٩,٦٣٤	١٥,٩٦٥	٦
١٥,٩٦٥	٧,٨٧٦	٦
٧٠٧	(٤,٦٣٧)	
(١,٢٩٦)	--	
٣,٠٠٠	--	١٩
٤,٤٣٩	--	
--	٢٤,٩٩٥	
--	٢١,٩٨٤	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١ الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مغلقة تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ في الرياض بتاريخ ٢٥ جمادى الأولى ١٤٢٨هـ (الموافق ١١ يونيو ٢٠٠٧م). وكجزء من نظام الرهن العقاري، فإن الشركة بصدد التوقف عن الأعمال المتعلقة بالاستثمار.

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ ١١ رمضان ١٤٣٥هـ (الموافق ٨ يوليو ٢٠١٤م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢١ صفر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣م).

يقع مكتب الشركة المسجل في طريق الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية. تم إنشاء مكتب للشركة في جدة من قبل الشركة خلال السنة. لدى الشركة الفروع التالية:

الموقع	تاريخ الإصدار	رقم السجل التجاري للفرع
الخبر	١٤٢٨/١٢/٣٠	٢٠٥٠٠٥٧٨١٦
جدة	١٤٢٨/٠٧/٢٤	٤٠٣٠١٧١٦٨٠

تمتلك الشركة شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري ("الشركة التابعة")، ويبلغ رأس مالها ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. الغرض الذي تأسست من أجله الشركة التابعة هو تملك العقارات التي تمولها الشركة. لم تقم الشركة بتوحيد الشركة التابعة لأن موجودات ومطلوبات هذه الشركة التابعة لا تعتبر جوهرية.

الشركة بصدد إدراج أسهم حقوق الملكية الخاصة بها في تداول (السوق المالية السعودية). حصلت الشركة في هذا الصدد على موافقة هيئة السوق المالية للطرح العام الأولي وللشركة فترة ستة أشهر تنتهي في يونيو ٢٠٢٠م لإدراج أسهمها.

٢. أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

يتم إعداد القوائم المالية للشركة:

(أ) وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين؛ و

(ب) وتماشياً مع أحكام نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساس للشركة.

تم إعداد القوائم المالية للشركة كما في للفترة والسنة المنتهية ٣١ مارس ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي، تم إعدادها وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ وللمعايير الدولية للتقرير المالي على التوالي، المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل التي تتعلق بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) – "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢١) – "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق (بالزكاة وضريبة الدخل) ولوائح الشركات في المملكة العربية السعودية.

بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٩م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعليمات لشركات التمويل في المملكة العربية السعودية لحساب الزكاة وضرائب الدخل في قائمة الربح أو الخسارة. يتماشى ذلك مع المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وعليه، قامت الشركة بتغيير معالجتها المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل من خلال التعديل بأثر رجعي بما يتماشى مع معيار المحاسبة الدولي ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية" بما في ذلك تأثيرات هذا التغيير المفصح عنه في هذا الإيضاح.

يتم تعديل عرض وتصنيف بعض البنود في هذه القوائم المالية لضمان قابلية المقارنة مع السنة الحالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

أسس الإعداد (يتبع)

٢

أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا المشتقات والاستثمارات فقد تم قياسها بالقيمة العادلة. بالإضافة إلى ذلك، يتم قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بالقيمة الحالية للائتمانات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية للشركة. ما لم يذكر خلاف ذلك، تم تقريب المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي لأقرب ألف ريال سعودي.

التغير في محاسبة الزكاة وضريبة الدخل:

كما تم ذكره أعلاه وتم تغيير أساس الإعداد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وذلك نظراً لإصدار تعليمات حديثة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٩م. سابقاً كان يتم الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية وفقاً لتعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٥١٩ بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧م. وفقاً لأحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٩م يتم الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل في قائمة الربح أو الخسارة. قامت الشركة باحتساب هذا التغير في المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل بأثر رجعي كما تم الإفصاح عن أثر التغير أعلاه في هذا الإفصاح. نتج عن هذا التغير انخفاض في الدخل المسجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بمبلغ ٣٦,٤٥٨ مليون ريال سعودي. لا يوجد لهذا التغير أي أثر على قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

فيما يلي السياسات المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل:

ضريبة الدخل:

مصروف ضريبة الدخل أو الائتمان للفترة هي الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق والمعمول به في المملكة العربية السعودية، المعدل من خلال التغييرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة.

يتم احتساب مصروف ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضرائب التي تم إصدارها بشكل أساسي في نهاية فترة التقرير في المملكة العربية السعودية. تجري الإدارة تقييماً دورياً لموقف الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللانحة الضريبية المطبقة للتفسير. كما تقوم بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة.

يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن التقييمات النهائية لضريبة الدخل في الفترة التي يتم فيها إجراء هذه التقييمات. مصروف ضريبة الدخل أو الائتمان للفترة هي الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق والمعدل للتغييرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إن وجدت.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٣ عدم التأكد من عمليات معالجة ضريبة الدخل:

يتناول التفسير احتساب ضرائب الدخل عندما تتضمن المعالجات الضريبية شكاً يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢. لا ينطبق على الضرائب أو الرسوم الخارجة عن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢، ولا يشمل على وجه التحديد المتطلبات المتعلقة بالفوائد والغرامات المرتبطة بالمعاملات الضريبية غير المؤكدة. يتناول التفسير بالتحديد ما يلي:

- ما إذا كانت المنشأة تأخذ في عين الاعتبار المعالجات الضريبية غير المؤكدة بشكل منفصل.
- الافتراضات التي تضعها المنشأة بشأن حول فحص المعالجات الضريبية من قبل السلطات الضريبية.
- كيفية تحديد المنشأة للربح الخاضع للضريبة (الخسارة لأغراض ضريبية) والأسس الضريبية والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة والإعفاءات الضريبية غير المستغلة ومعدلات الضريبة.
- كيفية أخذ المنشأة في الاعتبار التغيرات في الحقائق والظروف.

يتعين على المنشأة تحديد ما إذا كان ينبغي الأخذ في الاعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة بشكل منفصل أو مع إحدى المعالجات الضريبية غير المؤكدة الأخرى أو أكثر. يجب اتباع الطريقة التي تتنبأ بحل عدم التأكد بشكل أفضل.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

أسس الإعداد (يتبع)

٢

الضريبة المؤجلة:

يتم استخدام طريقة الالتزام عند تكوين مخصص بالضريبة المؤجلة على الفروقات المؤقتة الناتجة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد القوائم المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض ضريبية. إن مبلغ الضريبة المؤجلة يستند إلى الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات، باستخدام الشرائح الضريبية المطبقة أو التي ستطبق بشكل كامل في تاريخ التقرير. يتم إثبات الموجودات الضريبية المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح توفر أرباح خاضعة للضريبة في المستقبل وإمكانية استخدام الأرصدة. يتم تخفيض الموجودات الضريبية المؤجلة بقدر عدم وجود أي احتمال على أن المنافع الضريبية ذات العلاقة سيتم تحقيقها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة عند وجود حق قانوني ملزم بمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وعندما تتعلق الأرصدة الضريبية المؤجلة بنفس السلطة الضريبية. يتم إجراء مقاصة بين موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية عندما يكون لدى المنشأة حق قانوني يلزم بالمقاصة وتعزّم إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقق الأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

يتم إثبات الضريبة الحالية والمؤجلة في الربح أو الخسارة باستثناء ما يتعلق بالبنود التي تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية. وفي هذه الحالة، يتم أيضاً إثبات الضريبة.

الزكاة:

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل مصروف الزكاة على الربح أو الخسارة. لا يتم احتساب الزكاة كضريبة دخل وبالتالي لا يتم احتساب أي ضريبة مؤجلة تتعلق بالزكاة.

تأثير التغيير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل:

التغيير في المعالجة المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل له التأثير التالي على بنود قائمة المركز المالي وقوائم الدخل وقائمة التغييرات في حقوق الملكية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
قائمة التغييرات في حقوق الملكية	مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقاة)	(٣٦,٤٦٦)	٣٦,٤٦٦	--
قائمة الربح أو الخسارة	مصروف الزكاة وضريبة الدخل	--	(٣٦,٤٥٨)	٣٦,٤٥٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:				
القائمة المالية المتأثرة	الحساب	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
قائمة المركز المالي	موجودات ضريبية مؤجلة	--	٥١٦	٥١٦
قائمة المركز المالي	أرباح مبقاة	١٥٨,٣٠١	٥١٦	١٥٨,٨١٧
كما في ١ يناير ٢٠١٨م:				
القائمة المالية المتأثرة	الحساب	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
قائمة المركز المالي	موجودات ضريبية مؤجلة	--	٥٠٨	٥٠٨
قائمة المركز المالي	أرباح مبقاة	٢١٣,٣٧٥	٥٠٨	٢١٣,٨٨٣

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣. تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" محل الإرشادات بشأن عقود الإيجار، التي تم إدراجها في معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية ١٥ "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

قامت الشركة بتطبيق معايير محاسبة جديدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م، وفيما يلي بيان بالأثر المترتب عن تطبيق هذه المعايير الجديدة.

قبل ١ يناير ٢٠١٩م، اتبعت الشركة السياسة المحاسبية التالية لعقود الإيجار التي كانت الشركة مستأجرة فيها:

عقود الإيجار التشغيلي عندما كانت الشركة مستأجرة تم الاعتراف بمدفوعات الإيجار كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

تطبيق السياسة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م:

تجري الشركة عند الإثبات الأولي في بداية العقد تقيماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

موجودات حق الاستخدام

يتم قياس موجودات حق الاستخدام الموجودات مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متركمة للاستهلاك والانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لبعض عمليات إعادة قياس التزام عقد الإيجار.

بشكل عام سيكون موجودات حق الاستخدام الموجودات مساوياً لالتزام الإيجار. مع ذلك، إذا كانت هناك تكاليف إضافية مثل إعداد الموقع والتأمينات غير المستردة، وأموال التنفيذ، والمصروفات الأخرى المتعلقة بالمعاملة إلخ، فيجب إضافتها إلى قيمة موجودات حق الاستخدام.

التزام عقد الإيجار

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار والتي لم يتم دفعها في تاريخ بداية العقد، ويتم خصمه باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار، أو إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

تقيس الشركة التزام عقد الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

١. زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار.
٢. تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت، و
٣. إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل لعقد الإيجار.

ينص المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم إثباتها عادةً في المركز المالي للشركة، ما لم تكن مدة العقد ١٢ شهراً أو أقل أو عقد الإيجار هو لموجودات ذات قيمة منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" إلى عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. بالنسبة لكل عقد إيجار، يثبت المستأجر التزامات عقد الإيجار المتكبدة في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف ذات الصلة مباشرة ويتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

اختارت الشركة التطبيق المعدل بأثر رجعي الذي يسمح به المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عند تطبيق المعيار الجديد. أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لأول مرة على عقود الإيجار التشغيلي، تم قياس الحق في استخدام الموجودات المؤجرة بمبلغ التزام عقد الإيجار، باستخدام معدل الاقتراض المدرج للمستأجر عند التطبيق لأول مرة.

كما تتطلب إفصاحات المعاملات بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ من الشركة تقديم تسوية التزامات الإيجار خارج المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ويتم مطابقتها كما يلي مع التزامات الإيجار المعترف بها في ١ يناير ٢٠١٩م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣. تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة (بتبع)

تسويات التزامات عقود الإيجار

١ يناير	
٢٠١٩م	
٣٠,٥٤٩	التزامات عقود الإيجار خارج المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(٢٦,٩٨٠)	عقود الإيجار المتداولة ذات فترة إيجار ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة
٣,٥٦٩	التزامات عقود إيجار تشغيلي كما في ١ يناير ٢٠١٩م (إجمالي بدون خصم)
٣,٢٦٢	التزامات عقود إيجار تشغيلي كما في ١ يناير ٢٠١٩م (صافي، بعد الخصم)
٣,٢٦٢	التزامات عقود إيجار نتيجة للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كما في ١ يناير ٢٠١٩م

- كما في ١ يناير ٢٠١٩م تأثرت قائمة المركز المالي بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كما يلي:
- إدراج موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي ضمن "ممتلكات ومعدات".
 - إدراج التزام عقود الإيجار بمبلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي ضمن "الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى".

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تأثرت قائمة المركز المالي بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كما يلي:
- إدراج موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٢٤ مليون ريال سعودي ضمن "ممتلكات ومعدات".
 - إدراج التزام عقود الإيجار بمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي ضمن "الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى".

٢٠١٩م	تحليل الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة
٣,٧٨٣	أقل من سنة
١٦,٤٩٠	من سنة إلى خمس سنوات
١١,٠٠٠	أكثر من خمس سنوات
٣١,٢٧٣	إجمالي التزامات عقد الإيجار غير المخصومة في ٣١ ديسمبر
٢١,٩٨٤	التزامات عقود الإيجار المدرجة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر

تعديلات أخرى

كما في ١ يناير ٢٠١٩م، قامت الشركة بتصحيح تصنيف استثماراتها في صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا من القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وبالتالي، تم قيد تغير القيمة العادلة ضمن الأرباح المبقاة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية للسنة السابقة، باستثناء السياسات الواردة في إيضاح ٢ و ٣.

فيما يلي ببياناً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية:

(أ) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق.

(ب) الممتلكات والمعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد لها، عندئذ تخفض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد لها والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام.

تطفاً تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات/الموجودات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر. تحمل نفقات الصيانة والإصلاح على الدخل. يتم رسمة التحسينات عندما تزيد من قيمة الأصل أو تطيل من عمره بصورة جوهرية.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات	تحسينات على عقارات مستأجرة
١٠ سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقصر	أثاث وتجهيزات
٦	معدات مكتبية
٥	معدات تقنية المعلومات
٣ إلى ٥ سنوات	البرامج
١٠ سنوات	

(ج) استثمارات في مشروع مشترك

المشروع المشترك هو نوع من الترتيب المشترك والذي بموجبه يكون للأطراف التي تتمتع بسيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات المشروع المشترك. والسيطرة المشتركة هي تشارك متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على أحد الترتيبات والتي تتحقق فقط عندما تتطلب القرارات حول الأنشطة ذات الأهمية اتفاقاً جماعياً للأطراف التي تشارك السيطرة.

يتم محاسبة استثمارات الشركة في المشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

يتم إثبات حصة الشركة في أرباح أو خسائر المشروعات المشتركة لما بعد الشراء في قائمة الربح أو الخسارة. ويتم تعديل الحركات المتراكمة لما بعد الشراء مقابل القيمة الدفترية للاستثمار. لا تقوم الشركة بإثبات خسائر إضافية عندما تساوي أو تتجاوز حصتها من خسائر المشروع المشترك ملكيتها في المشروع المشترك، بما فيها ذلك أي مستحقات أخرى غير مضمونة، إلا إذا تكبدت التزامات أو قامت بعمل دفعات نيابة عن المشروع المشترك. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات بين الشركة والمشروعات المشتركة بمقدار حصة الشركة في المشروعات المشتركة. كذلك يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ما لم تقم العملية دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحوّل.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(د) **نمذم مديني عقود مرابحة**
إن المرابحة هي اتفاقية تباع الشركة بموجبها أصلا للعميل فد اشترته الشركة واستحوذت عليه بناء على وعد تلقته من العميل بشراء هذا الأصل. يشمل سعر البيع التكلفة زائد هامش ربح متفق عليه. يشمل إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقود بيع المرابحة إجمالي مدفوعات البيع المستقبلية المتعلقة باتفاقية المرابحة (عقد بيع المرابحة المستحق). يتم قيد الفرق بين ذمم مديني عقود بيع المرابحة وتكلفة الأصل المباع كربح مرابحة غير مكتسب، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب ذمم مديني عقود بيع المرابحة.

(هـ) **نمذم مديني عقود إجارة**
تمثل ذمم مديني عقود إجارة الموجودات المحولة بموجب عقد تأجير تمويلي بموجب اتفاقية تأجير إسلامي وتثبت القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير كذمم مدينة وتسجل ضمن "ذمم مديني عقود إجارة". يتم إثبات الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات إجارة غير مكتسبة. يتم الاعتراف بربح الإجارة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

(و) **نمذم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة**
إن الإجارة الموصوفة في الذمة عبارة عن إتفاقية يشتمل فيها المبالغ الإجمالية المستحقة بموجب الإجارة الموصوفة في الذمة الأصلية على إجمالي دفعات الإيجار المستقبلية للإجارة الموصوفة في الذمة (ذمم مديني عقود الإيجار) زانداً المبالغ المتبقية المقدره المستحقة. يتم قيد الفرق بين ذمم مديني عقود الإيجار وتكلفة الموجودات المؤجرة كعائد غير مكتسب عن عقود إجارة موصوفة في الذمة، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب الإجارة الموصوفة في الذمة. يتم الاعتراف بعائد الإجارة الموصوفة في الذمة على مدى عمر الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

(ز) **الانخفاض في القيمة**
تقوم الشركة بإثبات مخصص الانخفاض في القيمة المتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة في الأدوات المالية التالية:

- ذمم مديني عقود مرابحة.
- ذمم مديني عقود إجارة، و
- ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة.

لا يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة لسندات الملكية.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، باستثناء ما يلي، والتي تقاس على أنها خسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً:

- سندات استثمار الدين التي يتم تحديدها على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير، و
- سندات مالية أخرى والتي من خلالها لم تزيد المخاطر الائتمانية بشكل كبير منذ الإثبات الأولى لها.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً تمثل جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية. ويتم قياسها كما يلي:

• الموجودات المالية التي لا تتخضع قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز في النقدية (الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها)، و

• الموجودات المالية التي تتخضع قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الموجودات المالية أو تعديلها أو إذا تم استبدال موجودات مالية قائمة بأخرى جديدة بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يجري تقييم حول ما إذا كان يجب التوقف عن إثبات الموجودات المالية وتقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- إذا لم ينتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ تدرج التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الموجودات المالية المعدلة في احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات القائمة؛ و
- إذا نتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ يتم معاملة القيمة العادلة المتوقعة للموجودات الجديدة على أنها تدفقات نقدية نهائية من الأصل المالي القائم عند التوقف عن إثباتها. ويتم إدراج هذا المبلغ عند احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات المالية القائمة التي تخصم من التاريخ المتوقع للتوقف عن الإثبات إلى تاريخ التقرير باستخدام معدل الفائدة الفعال الأصلي للموجودات المالية القائمة.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري الشركة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيّد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. وتعد الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية.

إن الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التي يمكن ملاحظتها كما يلي:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المصدر؛
- الإخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد؛
- إعادة هيكلة قرض أو إيجار من قبل الشركة وفقاً لشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار.
- يصبح من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.

إن القرض أو الإيجار الذي تم إعادة التفاوض بشأنه بسبب التدهور في وضع المقترض يتم اعتباره في العادة على أنه منخفض القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم استلام تدفقات نقدية تعاقدية قد انخفضت بشكل كبير وأنه لا يوجد هناك أي مؤشرات أخرى للانخفاض في القيمة. إضافة لذلك، فإن القرض أو الإيجار الذي تجاوز تاريخ استحقاقه ٩٠ يوماً أو أكثر يعد منخفض القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسارة المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة تعرض في قائمة المركز المالي كخصم من القيمة الدفترية الإجمالي للموجودات.

الشطب

يتم شطب ذمم مديني عقود مرابحة، وذمم مديني عقود إجارة، وذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات الشركة نحو استرداد المبالغ المستحقة. وإذا كان المبلغ الذي سيتم شطبه أكبر من مخصص الخسارة المتراكمة، يتم معاملة الفرق أولاً كإضافة على المخصص والذي سيتم تطبيقه بعد ذلك على القيمة الدفترية الاجمالية. وتضاف أي استردادات لاحقة إلى مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤

تقييم الضمانات

للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية، تسعى الشركة لاستخدام الضمانات، متى ما أمكن ذلك. تكون الضمانات في أشكال متعددة، مثل الضمانات المالية والعقارات. لا يتم تسجيل الضمانات في قائمة المركز المالي للشركة ما لم يتم استعادة ملكيتها. مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات العقارية على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى، في بدايتها ثم يعاد تقييمها بشكل دوري.

يتم تقييم الضمانات غير المالية، مثل العقارات، من قبل المثلثين الخارجيين المعيّنين من قبل الشركة.

استعادة ملكية الضمانات

إن سياسة الشركة تكمن في تحديد حول ما إذا كانت الموجودات التي تم استعادة ملكيتها يمكن أن تكون أفضل استخدام لعملياتها الداخلية أو يجب بيعها. يجب تحويل الموجودات التي حددت على أنها مفيدة للعمليات الداخلية إلى فئة الموجودات الملائمة لها بقيمتها التي تم استعادة ملكيتها أو القيمة الدفترية للموجودات المضمونة الأصلية، أيهما أقل. يتم تحويل الموجودات التي تم تحديد أن بيعها هو أفضل خيار إلى الموجودات المتاحة للبيع بقيمتها العادلة (إذا كانت موجودات مالية) والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية، تماثياً مع سياسة الشركة.

(ح) الأدوات المالية

يتم الإثبات الأولى لكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التداول، وهو التاريخ الذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات وذمم مديني عقود المراجحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة والمشتقات وذمم مدينية أخرى. تتكون المطلوبات المالية من القروض والمشتقات والذمم الدائنة والأخرى والمطلوبات الأخرى.

تصنيف الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية عند الإثبات الأولى على أنه يتم قياسها كما يلي: بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا تصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ فتراتهما التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

سندات الدين: يتم قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية، و
- تنشأ فتراتهما التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

إن أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة مع الأرباح والخسائر الناتجة بسبب التغيرات في القيمة العادلة التي تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات دخل الفائدة ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي في الربح أو الخسارة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

لدوات حقوق الملكية: عند الإثبات الأولي للاستثمارات في حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل أداة على حدة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إضافة لذلك، عند الإثبات الأولي، يحق للشركة أن تحدد بشكل نهائي الموجودات المالية التي بطريقة أخرى تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قامت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل كبير.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي تقوم فيها الشركة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

تجري الشركة تقييماً للهدف من نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم الاحتفاظ بالموجودات على مستوى المحفظة لأن ذلك يعكس بشكل أفضل طريقة إدارة الأعمال والمعلومات المقدمة للإدارة. تأخذ المعلومات بالاعتبار ما يلي:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقد عليها، أو الاحتفاظ بمعلومات أسعار فائدة محددة، أو مطابقة فترة الموجودات المالية مع فترة المطلوبات التي تمول هذه الموجودات أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع هذه الموجودات.
- تقييم كيفية أداء المحفظة ورفع تقرير بذلك لإدارة الشركة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية تعويض مديري الأعمال – ما إذا كانت التعويضات تستند إلى القيمة العادلة للموجودات التي تتم إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم تحصيلها، و
- تكرار حجم وتوقيت المبيعات في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات المستقبلية. إلا أن المعلومات حول نشاط المبيعات لا تؤخذ بالاعتبار عند عزلها، ولكن كجزء من التقييم الكلي لكيفية تحقيق أهداف الشركة المذكورة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى مدى معقولية السيناريوهات المتوقعة دون الأخذ بالاعتبار سيناريوهات "الحالة الأسوأ" أو "حالة الضائقة". إذا تحققت التدفقات النقدية بعد الإثبات الأولي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للشركة، لا تقوم الشركة بتغيير تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها في نموذج الأعمال ولكنها تدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستقبلية الناشئة حديثاً أو التي تم شراءها حديثاً.

إن الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ولا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة: لغرض هذا التقييم، يعرّف "المبلغ الأصلي" على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. وتعد "الفائدة" ثمن القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان والإقراض الأساسية الأخرى المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة محددة وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، مع هامش الربح.

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تُعد فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي والربح، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدي قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية.
- شروط السداد والتمديد؛
- البنود التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (مثل ترتيبات عدم سداد الموجودات)، و
- الخصائص التي تعدل ثمن القيمة الزمنية للنقود - مثل إعادة التعيين الدوري لأسعار الفائدة.

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف الشركة مطلوباتها المالية كمقاسة بالتكلفة المطفأة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار التمويلات، والتكاليف الأخرى التي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي أو قيامها بتحويل حقوق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

عند التوقف عن إثبات الموجودات المالية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات (أو القيمة الدفترية الموزعة على جزء من الموجودات التي تم التوقف عن إثباتها) ومجموع ما يلي

١. الثمن المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة)، و
٢. أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباتها في الدخل الشامل الأخرى يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

واعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م، فإن أي ربح/ خسارة متراكمة مثبتة في الدخل الشامل الأخرى فيما يتعلق بسندات الاستثمار في الأسهم المحددة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، لا يتم إثباتها ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات هذه السندات. أي فائدة في الموجودات المالية المحولة التي تكون مؤهلة للتوقف عن الإثبات والتي تقوم الشركة بإبثانها أو الإبقاء عليها، يتم إثباتها كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

في المعاملات التي لا تقوم الشركة فيها بالاحتفاظ أو تحويل بشكل جوهري جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بينما تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات، تستمر الشركة بإثبات الموجودات بقدر مدى استمراريتها في المشاركة، ويحدد ذلك من خلال حجم تعرضها للتغيرات في قيمة الموجودات المحولة.

وفي بعض المعاملات، تحتفظ الشركة بالالتزام بخدمة الموجودات المالية المحولة مقابل أتعاب. يتم التوقف عن الموجودات المحولة إذا استوفت شروط التوقف عن الإثبات. يتم إثبات الموجودات أو المطلوبات لعقد الخدمات إذا كانت أتعاب الخدمة أكثر من كافية (موجودات) أو أقل من كافية (مطلوبات) لأداء الخدمة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المطلوبات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد التزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انتهاءها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الموجودات المالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية ويتم إثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المضافة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية ويثبت المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية على أنه تعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة. وإذا تم القيام بهذا التعديل بسبب الصعوبات المالية المقترضة، عندئذ يتم عرض الربح أو الخسارة مع خسائر الانخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى، يتم عرضها كربح.

المطلوبات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المسددة والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة، يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم للمنشأة لمقاصة المبالغ المثبتة وعندما يكون لدى الشركة نية لتسويتها على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الإيرادات والمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة ما لم يُطلب ذلك أو يسمح به من خلال معيار محاسبي أو تفسير، وكما هو مفصّل عنه بشكل محدد في السياسات المحاسبية للشركة.

الأدوات المالية المشتقة والمحاسبة عن التحوط

تستخدم الشركة الأدوات المالية المشتقة للتحوط من تعرضها لأسعار العملات. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة ميدنيًا بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام العقد الخاص بالمشتقات، وبعد ذلك يعاد قياسها بالقيمة العادلة. تفيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة إيجابية وتفيد كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سلبية.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة، فيما عدا الجزء الفعال من تغطية التدفقات النقدية، حيث يتم إثباته ضمن حقوق الملكية.

ولأغراض محاسبة تغطية المخاطر، يتم تصنيف عمليات تغطية المخاطر كتغطية تدفق نقدي والتي تغطي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية سواء كانت متعلقة بخطر ما مرتبط بموجودات أو مطلوبات تم إثباتها أو معاملة يتوقع حدوثها بشكل كبير أو مخاطر عملات أجنبية في التزامات مؤكدة لم يتم إثباتها.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤

وعند بدء عملية التحوط، تقوم الشركة رسمياً بتخصيص وتوثيق عملية التحوط من المخاطر التي تود الشركة تطبيق محاسبة التحوط بشأنها، وتوثيق أهداف واستراتيجية إدارة المخاطر المتعلقة بعملية التحوط. يشمل التوثيق على تحديد أداة التغطية والبند أو المعاملة المغطاة وطبيعة المخاطر المغطاة وطريقة المنشأة في تقييم مدى فعالية التغيرات في القيمة العادلة لأداة التغطية عند تسويتها في التغيرات في القيمة العادلة للبند الذي تمت تغطيته أو التدفقات النقدية المرتبطة بالمخاطر المغطاة. يتوقع بأن تكون تغطية المخاطر هذه ذات فعالية عالية عند تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية، ويتم تقييمها بشكل مستمر للتأكد بأنها فعلاً ذات فعالية عالية طوال فترات التقارير المالية التي صنفت فيها.

يتم التوقف عن محاسبة تغطية المخاطر وذلك عند انتهاء سريان أداة التغطية أو بيعها أو إنهاؤها أو تنفيذها أو عندما لم تعد تلك الأداة مؤهلة لمحاسبة تغطية المخاطر. وفي ذلك الوقت، بالنسبة للمعاملات المتوقعة، يتم الاحتفاظ بالربح أو الخسارة المترجمة على أداة التغطية المثبتة ضمن حقوق المساهمين في حقوق المساهمين لحين حدوث العملية المتوقعة. وفي الحالات التي لم يعد فيها توقع حدوث العملية المغطاة يتم تحويل صافي الربح أو الخسارة المترجمة - المثبت ضمن حقوق الملكية - إلى قائمة الربح أو الخسارة للفترة.

ط) إثبات الإيرادات/المصروفات

الإيرادات والمصروفات

يتم إثبات الإيرادات من عقود المراهبة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة وتكاليف الاقتراض في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. إن "معدل الفائدة الفعلي" هو المعدل الذي بالتحديد يخصم مدفوعات أو مقبوضات التدفقات النقدية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأداة المالية بالتكلفة المضافة للأداة المالية.

عند احتساب معدل الفائدة الفعلي للأدوات المالية بخلاف الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية، تقوم الشركة بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ بالاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية، ولكن ليست خسائر ائتمانية متوقعة. وبالنسبة للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب معدل الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يتضمن احتساب معدل الربح الفعلي تكاليف المعاملة والرسوم المدفوعة مقدماً التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي.. تتضمن تكاليف المعاملة التكاليف الإضافية التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية.

قياس التكلفة المضافة والدخل

إن "التكلفة المضافة" للموجودات المالية أو المطلوبات المالية هي المبلغ الذي من خلاله يتم قياس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية عند الإثبات الأولي ناقصاً مدفوعات أصل المبلغ، زائداً أو ناقصاً الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي لأي فرق بين المبلغ الأولي ومبلغ الاستحقاق، ويتم تعديله، بالنسبة للموجودات المالية، لأي مخصص خسائر ائتمانية متوقعة.

إن "القيمة الدفترية الاجمالية للموجودات المالية" هي التكلفة المضافة للموجودات المالية قبل تعديلها لأي مخصص خسارة ائتمان متوقعة.

عند احتساب الربح، يتم تطبيق معدل الفائدة الفعلي على القيمة الدفترية الاجمالية للموجودات (عندما لا تكون الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية) أو على التكلفة المضافة للمطلوبات.

هذا، وبالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت منخفضة القيمة الائتمانية بعد الإثبات الأولي لها، يتم احتساب إيرادات الفائدة بتطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكلفة المضافة للموجودات المالية. إذا لم تعد الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، عندئذ فإن احتساب إيرادات الفائدة يعود على الأساس الإجمالي.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية عند الإثبات الأولى لها، يتم احتساب إيرادات الفائدة بتطبيق معدل الفائدة الفعلي المعدل ائتمانيًا على التكلفة المطفأة للموجودات. إن احتساب الربح لا يعود على الأساس الإجمالي، حتى لو تحسنت المخاطر الائتمانية للموجودات.

(ي) **مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى**
يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها، سواء أصدرت بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.

(ك) **مخصصات**
يتم إثبات المخصصات في القوائم المالية عندما يكون لدى الشركة التزامات (قانونية أو ضمنية) ظهرت نتيجة لأحداث سابقة وعندما تعتبر تكاليف تسوية هذه الالتزامات محتملة وقابلة للقياس بشكل موثوق.

(ل) **الزكاة وضريبة الدخل**
يخضع المساهمون السعوديون والخليجيون بالشركة للزكاة ويخضع المساهمون غير السعوديين لضريبة الدخل وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية.

(م) **مكافأة نهاية الخدمة للموظفين**
تقدم الشركة خطة منافع محددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي كما هو محدد بواسطة الشروط المنصوص عليها في أنظمة المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد تكلفة تقديم المنافع بموجب خطة المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم الاعتراف بعمليات إعادة القياس للأرباح والخسائر الاكتوارية فوراً في قائمة المركز المالي مع ما يقابلها من مبالغ دائنة إلى الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي حدثت فيها. لا يتم تصنيف عمليات إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة.

يتم إثبات تكلفة الخدمات السابقة في قائمة الربح أو الخسارة وذلك قبل:

- تاريخ تعديل الخطة أو تقليصها؛ و
- تاريخ تسجيل الشركة لتكاليف إعادة الهيكلة ذات الصلة.

يتم احتساب تكلفة العمولة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي التزام المنافع المحددة. تقوم الشركة بإثبات التغيرات التالية في صافي التزامات المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة:

- تتضمن تكاليف الخدمات الحالية وتكاليف الخدمات السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن الحنوفات والتسويات غير الروتينية (ضمن المصروفات العمومية والإدارية).
- صافي دخل أو مصروف العمولة الخاصة (ضمن تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء).

(ن) **المصروفات**
مصروفات البيع والتسويق هي تلك التي تتعلق على وجه التحديد بمصروفات مندوبي المبيعات والتسويق. تُصنف جميع المصروفات الأخرى باعتبارها مصروفات عمومية وإدارية.

(س) **إيرادات ومصروفات الأتعاب والعمولات**
يتم إدراج إيرادات ومصروفات الأتعاب التي تُعد جزءاً من معدل الفائدة الفعلي للأصل أو الالتزام المالي في معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات إيرادات الرسوم والعمولات الأخرى عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة بما في ذلك دخل الخدمات. تتعلق مصاريف الأتعاب الأخرى بشكل أساسي بأتعاب المعاملات والخدمات والتي يتم تحميلها كمصاريف عند استلام الخدمات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ع) تكلفة التمويل/ الاقتراض

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج إلى فترة زمنية جوهرية ليكون جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع كجزء من تكلفة الأصل. يتم قيد جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف التمويل من الأرباح والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال وإطفاء النفقات التمويلية ومطلوبات عقود الإيجار.

ف) الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يتعين على الشركة تحويل ١٠٪ من دخلها للسنة (بعد الزكاة وخصم الخسائر المرحلة) إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. ووفقاً للنظام الأساسي، يحق للشركة أن تقرر التوقف عن هذا التحويل متى ما بلغ إجمالي الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مالها.

ص) قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس بعض الأدوات المالية مثل المشتقات وأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة في تاريخ كل قائمة المركز المالي. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية المقاسة بالتكلفة المضافة في إيضاح ٢٨.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

يجب أن يكون بإمكان الشركة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة. يتم قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات على افتراض أن المشاركون في السوق يتصرفون حسب مصلحتهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل، أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأمثل والأفضل.

تستخدم الشركة طرق التقييم الملائمة للظروف والتي تم توفير معطيات كافية لها لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة من الأسعار). تشتمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

- المستوى ٣: طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد تمت بين المستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيفات (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات اللازمة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل تقرير مالي.

تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحليل التغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات اللازمة لإعادة قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة. وبالنسبة لهذا التحليل، تقوم المجموعة بالتحقق من المدخلات الهامة المطبقة في التقييم الأخير عن طريق تجميع المعلومات في عملية حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات أو المطلوبات ومستوى تسلسل القيمة العادلة كما هو مبين أعلاه.

(ق) العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث تلك المعاملات. ويعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. تدرج جميع الفروق في قائمة الربح أو الخسارة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة خلال السنة.

(ر) التقارير القطاعية

يعتبر القطاع مكون مهم للشركة ويقوم بتقديم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) والتي تتعرض لمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أخرى.

(س) موجودات عقارية أخرى

تقوم الشركة باقتناء بعض العقارات مقابل تسوية المشروعات المشتركة وأرصدة ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة. يتم اعتبار هذه العقارات كموجودات متاحة للبيع وتقييد مبدئياً بصافي القيمة القابلة للتحقق لأرصدة الذمم المدينة المستحقة أو المشروعات المشتركة والقيمة العادلة الحالية للممتلكات ذات الصلة ناقصاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

(ت) ضريبة القيمة المضافة

تقوم الشركة بتحصيل ضريبة القيمة المضافة من عملائها مقابل الخدمات المؤهلة المقدمة، ودفع مدفوعات ضريبة القيمة المضافة إلى البائعين مقابل المدفوعات المؤهلة. يتم شهرياً إجراء تحويلات صافي ضريبة القيمة المضافة إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل والتي تمثل ضريبة القيمة المضافة المحصلة من عملائها، بالصافي بعد خصم أي ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد على المدفوعات. تتحمل الشركة ضريبة القيمة المضافة غير القابلة للاسترداد وتُقيّد كمصروفات أو يتم رسملتها في حالة مدفوعات الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة أو يتم استهلاكها أو إطفاءها كجزء من التكلفة الرأسمالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه القوائم المالية قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات بأثر لاحق. وفيما يلي المجالات الجوهرية التي قامت الإدارة فيها باستخدام التقديرات والافتراضات أو مارست فيها الأحكام:

١ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتطلب قياس خسائر الانخفاض في القيمة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في جميع فئات الموجودات المالية، إصدار حكم، وخاصة تقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات وذلك عند تحديد خسائر الانخفاض في القيمة وتقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان. تعتمد هذه التقديرات على عدة عوامل حيث يمكن أن تؤدي التغييرات فيها إلى مستويات مختلفة من المخصصات.

إن عمليات حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة الخاصة بالشركة هي مخرجات لنماذج معقدة مع عدد من افتراضات أساسية تتعلق باختيار مدخلات متغيرة وأوجه الترابط بينها. إن عناصر نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تعتبر أحكام وتقديرات محاسبية تشمل على ما يلي:

- التصنيف الائتماني الداخلي للشركة والذي يحدد احتمالية التعثر في السداد بدرجات فردية.
- الضوابط المستخدمة من قبل الشركة بهدف تقييم إذا كان هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وكذلك مخصصات الموجودات المالية التي يجب قياسها على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والتقييم النوعي؛
- تطوير نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك المعادلات المختلفة واختيار المدخلات؛
- تحديد مدى الترابط بين سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية وأثر حالات احتمالية التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد مثل أسعار النفط وقيم الضمانات وتأثير احتمالية التعثر في السداد والتعرضات عند التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد.
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاستنباط المدخلات الاقتصادية في نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٢ حقوق تقديم الخدمة بموجب اتفاقيات وكالة

يتم إثبات الأصل غير الملموس لحقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات الوكالة (التي حصلت عليها الشركة بموجب بيع عقود الإيجار المصدرة لأطراف أخرى أو كمقابل لخدمات ترتيبات التمويل) بالقيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المستقبلية بموجب ترتيبات الوكالة. يضم احتساب صافي القيمة الحالية من بين أمور أخرى تقديرات تتعلق بمعدل الخصم والقيمة العادلة للخدمات.

الافتراضات وتأثرها الذي ينطوي عند احتساب حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة هي كما يلي:

معدلات الخصم:

يتمثل معدل الخصم في تقييم السوق الحالي للمخاطر المحددة للشركة مع الأخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المدرج للشركة.

تكاليف تقديم الخدمة:

تقوم الشركة بتقدير تكلفة تقديم الخدمة وتشمل تكلفة الموظفين والتكاليف الأخرى للتوصل إلى معدل أساسي لكل عقد.

معدل التسوية المبكرة:

تقوم الشركة بحساب معدل التسوية المبكرة كنسبة مئوية من إجمالي المحفظة المباعية إلى المحفظة التي يتم تسويتها حتى نهاية السنة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

٣ الاستمرارية
أجرت إدارة الشركة تقييماً لمقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية حيث توصلت إلى قناعة بوجود الموارد الكافية لدى الشركة والتي تمكنها من الاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. كما أن الإدارة ليست على علم بوجود أي حالات عدم تأكد هامة يمكن أن تثير شكوكاً هامة حول مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤ قياس القيمة العادلة - راجع إيضاح ٤ و ٢٨

٥ مكافأة نهاية الخدمة - راجع إيضاح ١٦

٦ النقد وما في حكمه

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٢٥	٣٣	نقد في الصندوق
١٥,٩٤٠	٧,٨٤٣	نقد لدى البنوك - حسابات جارية
<u>١٥,٩٦٥</u>	<u>٧,٨٧٦</u>	

إن الأرصدة لدى البنك مودعة لدى أطراف لديهم تصنيفات ائتمانية لدرجة الاستثمار، أي ذات درجة تصنيف "BBB" أو أعلى من قبل ستاندرد أند بورز أو موديز.

٧ استثمارات

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١١,٥٩١	١١,٠٢٩	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧-١)
٨٩٣	٨٩٣	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>١٢,٤٨٤</u>	<u>١١,٩٢٢</u>	

١-٧ يمثل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمار في ١٢٠ وحدة في صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا (٢٠١٨م: ١٢٠ وحدة)، صندوق تطوير عقاري مقفل مدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال.

كانت الحركة في التكلفة والخسارة غير المحققة للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	التكلفة في بداية ونهاية السنة
٨٨٧	(٤٠٩)	(خسائر) / أرباح غير محققة:
(١,٢٩٦)	(٥٦٢)	في بداية السنة
(٤٠٩)	(٩٧١)	التغير في القيمة العادلة، صافي
<u>١١,٥٩١</u>	<u>١١,٠٢٩</u>	في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٨ ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١١٣,٤٦٦	١٢٥,٤١٩	إجمالي ذمم مديني عقود المراجعة
(٥,٢١٠)	(١,٩٦٩)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>١٠٨,٢٥٦</u>	<u>١٢٣,٤٥٠</u>	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي

١-٨ إن أعمار ذمم مديني عقود المراجعة المتأخرة وليست منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	أيام التأخير:
٨٠٤	١,٣٣٨	٣٠ - ١
--	١,٩٢٨	٦٠ - ٣١
٥,٢١٨	٨١٢	٩٠ - ٦١
<u>٦,٠٢٢</u>	<u>٤,٠٧٨</u>	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، المحتفظ بها مقابل ذمم مديني عقود المراجعة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر بلغت ١٩,٦٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢٠,٨٤ مليون ريال سعودي).

٢-٨ فيما يلي سجل الاستحقاق لإجمالي ذمم مديني عقود الإجارة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	بحد أقصى سنة
٤٦,٤٤٥	٢٨,٣٣٢	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات
٦٣,٤٢٩	٦٧,٧٦٠	أكثر من خمس سنوات
٣,٥٩٢	٢٩,٣٢٧	الإجمالي
<u>١١٣,٤٦٦</u>	<u>١٢٥,٤١٩</u>	

٣-٨ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية لذمم مديني عقود المراجعة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود المراجعة لنسبة القيمة بقسمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار المعني. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد أي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٤١,١٣٨	٢٦,٦٩٦	أقل من ٥٠%
٥٧,٥١٢	٩٣,٨٢٦	٥١%-٧٠%
١٤,٨١٦	٤,٨٩٧	٧١%-٨٥%
--	--	٨٦%-١٠٠%
<u>١١٣,٤٦٦</u>	<u>١٢٥,٤١٩</u>	إجمالي التعرض

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٩ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٣,٩٤٨,٠٩٢	٤,٢٠٤,٦٢٤	إجمالي عقود الإجارة المستحقة
(٩٦٢,٨٠٣)	(١,١٠٢,٤٩٥)	يخصم: دخل غير مكتسب
٢,٩٨٥,٢٨٩	٣,١٠٢,١٢٩	
(٨٢,٤٦٧)	(٨٥,٤٠٠)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢,٩٠٢,٨٢٢	٣,٠١٦,٧٢٩	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

١-٩ فيما يلي أعمار ذمم مديني عقود الإجارة المتأخرة ولكن ليست منخفضة القيمة:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	أيام التأخير:
١٨٩,٨٠٧	١٥١,٥٤٨	٣٠ - ١
١٠٦,٢٣٦	١٢١,١٥٢	٦٠ - ٣١
١٠٥,٢٦٢	٦٠,٠٩٤	٩٠ - ٦١
٤٠١,٣٠٥	٣٣٢,٧٩٤	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر بلغت ٤٧٤,١٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ٦٤٤,٦٧ مليون ريال سعودي).

٢-٩ فيما يلي سجل الاستحقاق لذمم مديني عقود الإجارة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٩ م			
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	بعد أقصى سنة
٤,٢٠٤,٦٢٤	١,١٦٢,٩٨٨	٢,١٤٠,٥٣٨	٩٠١,٠٩٨
(١,١٠٢,٤٩٥)	(٢٨٨,٣٠٢)	(٥٦٨,٦٨١)	(٢٤٥,٥١٢)
٣,١٠٢,١٢٩	٨٧٤,٦٨٦	١,٥٧١,٨٥٧	٦٥٥,٥٨٦
(٨٥,٤٠٠)			
٣,٠١٦,٧٢٩			

ذمم مديني عقود إجارة
يخصم: دخل غير مكتسب

يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
ذمم مديني عقود إجارة، صافي

٢٠١٨ م			
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	بعد أقصى سنة
٣,٩٤٨,٠٩٢	٨٨٧,٩٣٠	٢,٠٤٨,٧٩٦	١,٠١١,٣٦٦
(٩٦٢,٨٠٣)	(٢٤٧,٢٣٧)	(٤٨١,٠٦٦)	(٢٣٤,٥٠٠)
٢,٩٨٥,٢٨٩	٦٤٠,٦٩٣	١,٥٦٧,٧٣٠	٧٧٦,٨٦٧
(٨٢,٤٦٧)			
٢,٩٠٢,٨٢٢			

ذمم مديني عقود إجارة
يخصم: دخل غير مكتسب

يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
ذمم مديني عقود إجارة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٩ ذمم مديني عقود إجازة، صافي (يتبع)

٣-٩ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية من ذمم مديني عقود الإجازة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجازة لنسبة القيمة بقسمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار المعني. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٧١٨,٧٥٨	٨٢٩,١٤٠	أقل من ٥٠٪
١,٢٨٣,٩٩٣	١,٠٥٥,٣٦٠	٥١-٧٠٪
٥٧٩,٥٠٩	٧٩٣,٨٩١	٧١-٨٥٪
٤٠٣,٠٢٨	٣٩١,٤٩٥	٨٦-١٠٠٪
--	٣٢,٢٤٣	أعلى من ١٠٠٪
٢,٩٨٥,٢٨٩	٣,١٠٢,١٢٩	إجمالي التعرض

١٠ ذمم مديني عقود الإجازة الموصوفة في الذمة، صافي

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١٣١,٨٦٤	١٢٨,١٠٠	إجمالي ذمم مديني عقود الإجازة الموصوفة في الذمة
(٥١,٩٧٣)	(٦٨,٣٦٣)	يخصم: دخل غير مكتسب
٧٩,٨٩١	٥٩,٧٣٧	
(٢٢٩)	(٢,٢٨٨)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٧٩,٦٦٢	٥٧,٤٤٩	ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة، صافي

١-١٠ إن أعمار ذمم مديني عقود الإجازة الموصوفة في الذمة المتأخرة وليست منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	أيام التأخير:
--	٧٣١	١ - ٣٠
٢,٥٨٣	١,٤١١	٣١ - ٦٠
--	--	٦١ - ٩٠
٢,٥٨٣	٢,١٤٢	الإجمالي

لم تكن هناك ضمانات محتفظ بها مقابل ذمم مديني عقود الإجازة الموصوفة في الذمة.

٢-١٠ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجازة الموصوفة في الذمة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٩م			
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١٠,٣٨٧	٣٥,٩٠٢	٨١,٨١١	١٢٨,١٠٠
(٦,٧٦٣)	(٢٣,٣١٠)	(٣٨,٢٩٠)	(٦٨,٣٦٣)
٣,٦٢٤	١٢,٥٩٢	٤٣,٥٢١	٥٩,٧٣٧
--	--	(٢,٢٨٨)	(٢,٢٨٨)
--	--	٥٧,٤٤٩	٥٧,٤٤٩

ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة
يخصم: دخل غير مكتسب
يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠ ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي (يتبع)

٢٠١٨ م		أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات		بحد أقصى سنة	
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنوات	لكن ليس أكثر من خمس سنوات		
١٣١,٨٦٤	٧٥,٤٧٦	٤٣,٧٨٠	١٢,٦٠٨		ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
(٥١,٩٧٣)	(٢٦,٧٨٤)	(١٩,٥١٥)	(٥,٦٧٤)		يخصم: دخل غير مكتسب
٧٩,٨٩١	٤٨,٦٩٢	٢٤,٢٦٥	٦,٩٣٤		
(٢٢٩)					يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٧٩,٦٦٢					ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

٣-١٠ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة لنسبة القيمة بقسمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار المعني. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١,٥٤٥	٢٣,١٩٩	أقل من ٥٠٪
١٩,٩٣٨	١٣,٧١٣	٥١-٧٠٪
٣٣,٦٤٩	١٤,٢٤٥	٧١-٨٥٪
٢٤,٧٥٩	٥,٧٧٠	٨٦-١٠٠٪
--	٢,٨١٠	أعلى من ١٠٠٪
٧٩,٨٩١	٥٩,٧٣٧	إجمالي التعرض

١١ مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٨٤,٩٥١	٧٨,٩١١	موجودات عقارية أخرى (إيضاح ١-١١)
٤,٦١٣	٢٣,٣٠٧	ضريبة القيمة المضافة المدينة (إيضاح ٢-١١)
٤,٧٨٤	٥,٥٧٥	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
٩٦٥	٨٤٠	أرباح مستحقة عن المشتقات
٣,٦١٩	٢٠٠	إيجار مدفوع مقدماً
٨,٠٥٣	١٨,٨١٤	أخرى
١٠٦,٩٨٤	١٢٧,٦٤٧	

١-١١ خلال ٢٠١٧ م تم تصفية مشروع مشترك واحد. تم التسوية العينية لجميع الموجودات الأساسية للمشروعات المشتركة بين الشركاء بالمشروعات المشتركة بحسب حصة كل منهم. تعتبر الشركة هذه الموجودات على أنها متاحة للبيع وتدرج بالتكلفة والقيمة العادلة للممتلكات ذات الصلة ناقصاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

٢-١١ يشمل ذلك ذمم مدينة من وزارة الإسكان مقابل ضريبة قيمة مضافة مدينة وضريبة قيمة مضافة مدفوعة مقدماً إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل (إيضاح ٣٠).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٢ الاستثمارات في مشروعات مشتركة

اعتادت الشركة أن يكون لها سيطرة مشتركة وحصّة ملكية بنسب ملكية مختلفة في ترتيبات مشتركة مختلفة. تم هيكلة الترتيبات المشتركة كمنشأة منفصلة ولدى الشركة حصّة ملكية متبقية في صافي موجوداتها. وبناءً على ذلك، قامت الشركة بتصنيف حصتها كمشروع مشترك، والتي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية. لا تقوم الشركة بتوحيد نتائج المشروعات المشتركة حيث أنها تتقاسم السيطرة والتمثيل المتساوي لمجلس الإدارة مع الشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة.

لم تقم الشركة باستثمارات جديدة زيادة عن الالتزامات الأصلية بعد ٧ نوفمبر ٢٠١٤م وذلك للالتزام بنظام التمويل العقاري. سيتم الاحتفاظ بالمحفظة الحالية باسم الشركة حتى تاريخ استحقاقها كما سيتم قيد المصروفات المتعلقة بالتزامات في العمليات المستمرة في سجلات الشركة.

وفقاً للاتفاقيات التي بموجبها يتم تأسيس المشروعات المشتركة، وافقت الشركة والشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة على القيام بمساهمات إضافية بالتناسب حسب حصّة كل منهم لمقابلة أي خسائر، إذا لزم الأمر.

في ٢٠١٩م، تم إطفاء حصّة الشركة في المشروع المشترك حيث باعت المشروعات المشتركة جميع الممتلكات وتم توزيع منحصّل المبيعات على الشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة. وعليه، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ليس لدى الشركة التزام لمساهمة إضافية في المشروعات المشتركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٢ الاستثمارات في مشروعات مشتركة (تبع)

(أ) فيما يلي حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة:

الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح/ (الخسارة)	إضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع
-	(٤,٤٨٦)	(٥٦٤)	-	٥,٠٥٠	٩٠	الرحبة - الخبر
-	(٣,١٢٢)	٢٥٠	-	٢,٨٧٢	٤٠	المقا - الرياض
-	(٧,٦٠٨)	(٣١٤)	-	٧,٩٢٢		

٢٠١٩ م

(أ) دار وإعمار - رحبه

(ب) عبدالعزيز القاسم، المقا ٣

الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح/ (الخسارة)	إضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع
-	(١١,٢١٨)	-	-	١١,٢١٨	٥٠	العليا - الخبر
٥,٠٥٠	(٣,٩٩٠)	(٢٤٠)	-	٩,٢٨٠	٩٠	الرحبة - الخبر
٢,٨٧٢	(٧,٣٩٥)	-	١,٢٣٥	٩,٠٣٢	٤٠	المقا - الرياض
٧,٩٢٢	(٢٢,٦٠٣)	(٢٤٠)	١,٢٣٥	٢٩,٥٣٠		

٢٠١٨ م

(أ) دار وإعمار - العليا

(ب) دار وإعمار - رحبه

(ج) عبدالعزيز القاسم، المقا ٣

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الممتلكات والمعدات، صافي ١٣

الإجمالي	أعمال تحت التنفيذ**	موجودات حق الاستخدام*	معدات تقنية المعلومات	أثاث وتجهيزات	معدات مكتبية	عقارات مستأجرة	تحسينات على عقارات مستأجرة	أراضي	٢٠١٩م
٤٨,٤٦١	١٠,٠١٨	--	١٨,٨٠٠	١,٨٦٨	٧٤٣	٣,٣٨٢	١٣,٦٥٠		
٣,٢٦٢	--	٣,٢٦٢	--	--	--	--	--		
٣٢,٤٦٢	٨,٠٤٤	٢٢,٣٨٨	١,٧٨٥	١٤٤	٩٤	٧	--		
--	(٨,٣٩٥)	--	٨,٣٩٥	--	--	--	--		
(٧٠٤)	(٦٣٩)	--	--	--	--	(٦٥)	--		
٨٣,٤٨٣	٩,٠٢٨	٢٥,٦٥٠	٢٨,٩٨٢	٢,٠١٢	٨٣٧	٣,٣٢٤	١٣,٦٥٠		
٢٠,٦٢٥	--	--	١٥,٩٦٩	١,٨٥٩	٥٦٢	٢,٢٣٥	--		
٢,٨٦١	--	٦٥٥	١,٧٨٥	٢١	٧٧	٣٢٢	--		
(٦٥)	--	--	--	--	--	(٦٥)	--		
٢٣,٤٢٢	--	٦٥٥	١٧,٧٥٥	١,٨٨٠	٦٣٩	٢,٤٩٣	--		
٦٠,٠٦١	٩,٠٢٨	٢٤,٩٩٥	١١,٢٢٧	١٣٢	١٩٨	٨٣١	١٣,٦٥٠		

* تتعلق موجودات حق الاستخدام بتأجير مقر المركز الرئيسي للشركة وفروعها.

** تمثل الأعمال تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م المبلغ المدفوع مقابل تنفيذ/ تحديث أنظمة تقنية المعلومات والمكتب الرئيسي الجديد.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٣ المتكآت والمعدات، صافي (بتبع)

الإجمالي	أعمال تحت التنفيذ**	معدات		إثاآ وتجهيزات	معدات مكتبية	عقارات مستأجرة	أراضي	٢٠١٨ م
		تقنية المعلومات	تحسينات على					
٤٨,٢٧١	٧,٠٧٤	١٨,٥٧٤	٢,٤٨٦	٧٢٣	٣,٦٦٤	١٥,٧٥٠	التكلفة:	
٤,٠٨٢	٢,٩٤٤	٥٥١	٧٢	٢٠	٤٩٥	-	الرصيد في بداية السنة	
(١,٧٩١)	-	(٣٢٥)	(٦٩٠)	-	(٧٧٦)	-	إضافات	
٥٠,٥٦٢	١٠,٠١٨	١٨,٨٠٠	١,٨٦٨	٧٤٣	٣,٣٨٢	١٥,٧٥٠	شطب	
١٩,٣٧٢	-	١٤,٥٦٢	٢,٠٦٩	٤٩٤	٢,٢٤٧	-	الرصيد في نهاية السنة	
٢,٢٥٥	-	١,٦٦٤	١٣٧	٦٨	٣٨٦	-	الإستهلاك المتراكم:	
(١,٠٠٣)	-	(٢٥٧)	(٣٤٧)	-	(٣٩٨)	-	الرصيد في بداية السنة	
٢٠,٦٢٤	-	١٥,٩٦٨	١,٨٥٩	٥٦٢	٢,٢٣٥	-	المحمل للسنة	
٢,١٠٠	-	-	-	-	-	٢,١٠٠	عكس ما تم شطبه	
٢٧,٨٣٨	١٠,٠١٨	٢,٨٣٢	٩	١٨١	١,١٤٨	١٣,٦٥٠	الرصيد في نهاية السنة	
							خسارة الانخفاض في القيمة*	
							صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	

* قامت الشركة خلال ٢٠١٨ م بإبآات خسارة انخفاض في قيمة أراضي بمبلغ ٢,١ مليون ريال سعودي وذلك بالفارق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية.
** تمثل الأعمال تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م المبلغ المدفوع مقابل تنفيذ وتحديث أنظمة تقنية المعلومات.

تم شطب المتكآت والمعدات نظرا لانتقال الشركة إلى مركز رئيسي جديد.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٤ ذمم دائنة ومستحقات أخرى

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٢١,١٦٣	٣٧,٦٩٧	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ١-١٤)
٢٦,٢٧٨	٣٣,٣٥٧	مستحق إلى وزارة الإسكان (إيضاح ٢-١٤)
--	٢١,٩٨٤	التزامات عقود إيجار
١٠,٢٠٥	١٥,٨٢٣	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٦,٣٣٠	٩,٧٠١	مصروفات مستحقة
٨,٨٥٧	٧,٣٥١	مبلغ مستلم من عملاء (إيضاح ٣-١٤)
١٩,٢٥٣	٢١,٩١٦	أخرى (إيضاح ٤-١٤ و ٣٠)
٩٢,٠٨٦	١٤٧,٨٢٩	

١-١٤ ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لا يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل الممتلكات.

٢-١٤ يتعلق هذا البند بشراء الممتلكات للعملاء في مخطط مقدم من وزارة الإسكان.

٣-١٤ يمثل هذا البند بشكل رئيسي المقدم المستلم من العملاء، والذي لا يتم دفعه إلى بائع العقار.

٤-١٤ يتضمن ذلك البند المبلغ المتعلق بمصروفات الدفعة المتأخرة المستحقة من العملاء بمبلغ ٨,٥١ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٤,٦٨ مليون ريال سعودي). وفقاً لاستشاري الشريعة، تثبت مصروفات الدفع المتأخر المحصلة كمطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي وتدفع كعمل خيري.

١٥ المشتقات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، احتفظت الشركة بمقايضات معدلات أرباح بقيمة اسمية قدرها ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢٠٠ مليون ريال سعودي) للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتمويل والتأجير طويل الأجل. يعرض الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة المسجلة كموجودات ومطلوبات:

القيمة العادلة الإيجابية لمقايضات معدلات الأرباح	القيمة العادلة السلبية لمقايضات معدلات الأرباح	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	
٧١	(٣,٦٢١)	(٣,٥٥٠)	٢٠١٩م
١,٠٨٧	-	١,٠٨٧	٢٠١٨م

١٦ الزكاة وضريبة الدخل

(أ) موجودات ضريبية مؤجلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٥٠٨	٥١٦	الرصيد الافتتاحي
٨	(٥١٦)	(استخدام)/ بداية فرق مؤقت
٥١٦	--	الرصيد الختامي

تنشأ الضريبة المؤجلة على مكافأة نهاية الخدمة ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة واستهلاك الممتلكات والمعدات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٦ الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

الضريبة المؤجلة الختامية	المعترف به في الربح أو الخسارة	الضريبة المؤجلة الافتتاحية	٢٠١٩ م
--	(٤٥٧)	٤٥٧	<u>الفرق والمؤقتة القابلة للخصم</u>
--	(٧١)	٧١	مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة
--	(٥٢٨)	٥٢٨	مكافأة نهاية الخدمة الإجمالي
--	١٢	(١٢)	<u>الفرق المؤقت الخاضع للضريبة</u>
--	١٢	(١٢)	استهلاك ممتلكات ومعدات الإجمالي
--	(٥١٦)	٥١٦	صافي الفرق المؤقت القابل للخصم والخاضع للضريبة

الضريبة المؤجلة الختامية	المعترف به في الربح أو الخسارة	الضريبة المؤجلة الافتتاحية	٢٠١٨ م
٤٥٧	(١)	٤٥٨	<u>الفرق والمؤقتة القابلة للخصم</u>
٧١	٤	٦٧	مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥٢٨	٣	٥٢٥	مكافأة نهاية الخدمة الإجمالي
(١٢)	٥	(١٧)	<u>الفرق المؤقت الخاضع للضريبة</u>
(١٢)	٥	(١٧)	استهلاك ممتلكات ومعدات الإجمالي
٥١٦	٨	٥٠٨	صافي الفرق المؤقت القابل للخصم والخاضع للضريبة

(ب) فيما يلي بيان بالحركة في الزكاة وضريبة الدخل:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
الإجمالي	ضريبة الدخل	الزكاة	
٣٦,٧٩٠	٦٤٣	٣٦,١٤٧	الرصيد في بداية السنة المحملة للسنة:
١٤,٩٢٥	٦٨	١٤,٨٥٧	- السنة الحالية
١٦,٦٠٨	٢٤١	١٦,٣٦٧	- السنوات السابقة
٣١,٥٣٣	٣٠٩	٣١,٢٢٤	
٨٣٩	--	٨٣٩	إلغاء الخصم
(٣٤,٧٨٢)	(٧٥٢)	(٣٤,٠٣٠)	مدفوعات تمت خلال السنة
٣٤,٣٨٠	٢٠٠	٣٤,١٨٠	الرصيد كما في نهاية السنة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
الإجمالي	ضريبة الدخل	الزكاة	
٣,٧٢٢	٧٨٥	٢,٩٣٧	الرصيد في بداية السنة المحملة:
٢,٩٩٢	٥١١	٢,٤٨١	- السنة الحالية
٣٣,٤٧٤	--	٣٣,٤٧٤	- السنوات السابقة
٣٦,٤٦٦	٥١١	٣٥,٩٥٥	
(٣,٣٩٨)	(٦٥٣)	(٢,٧٤٥)	مدفوعات تمت خلال السنة
٣٦,٧٩٠	٦٤٣	٣٦,١٤٧	الرصيد كما في نهاية السنة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٦ الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

(ج) مصروف الزكاة وضريبة الدخل
فيما يلي تفاصيل مصروف الزكاة وضريبة الدخل في قائمة الربح أو الخسارة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م
المعدلة	
٢,٩٩٢	١٤,٩٢٥
٣٣,٤٧٤	١٦,٦٠٨
(٨)	٥١٦
٣٦,٤٥٨	٣٢,٠٤٩

المحمل / (رد) للسنة
- الضريبة والزكاة الحالية
- السنوات السابقة
- الضريبة المؤجلة للسنة
المحمل للسنة

(د) تسويات ضريبة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م
٩٧,٦١٣	١٠٢,٠٥٩
١١,٣٥٧	٣,٣٥٩
١٠٨,٩٧٠	١٠٥,٤١٨
٢,٥٥٥	٣٤١
٥١١	٦٨

الربح المحاسبي للسنة
الفروقات الدائمة
الربح المحاسبي المعدل للسنة
حصة المساهمين غير الخليجين (٠,٣٢٤٤٪ / ٢,٣٤٥٪)
الضريبة المحملة على الدخل بواقع ٢٠٪

(هـ) موقف الربط الزكوي والضريبي

تم تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى ٢٠١٨ م إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") وتم الحصول على شهادات إقرارات.

فيما يلي موقف الزكاة وضريبة الدخل للشركة؛

٢٠٠٧ م إلى ٢٠١٢ م:
أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربوطاً للسنوات من ٢٠٠٧ م إلى ٢٠١٢ م وطالبت بزكاة إضافية وضريبة دخل وفروق غرامة تأخير بمبلغ ٨٣,٩٠٦,٦٢١ ريال سعودي. وقد نتجت الفروقات أساساً من عدم خصم الإجارة والمرابحة والاستثمار في مشاريع مشتركة والخسائر المتراكمة والمكافآت. تم إحالة القضية إلى لجنة الاعتراضات العليا.

توصلت الشركة إلى تسوية نهائية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل حيث خُفضت الزكاة وضريبة الدخل وفروق الغرامات ذات الصلة للسنوات من ٢٠٠٧ م إلى ٢٠١٢ م إلى ١٢,٦٢١,٨٧٥ ريال على النحو التالي: -

- فروقات زكوية بمبلغ ١٢,٣٩٦,٧٥٨ ريال سعودي.
- فروقات ضريبية بمبلغ ٢٠٥,١١٧ ريال سعودي
- فروق غرامات بقيمة ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي

قامت الشركة بدفع ١٢,٦ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٩ م، بموجب اتفاقية التسوية.

٢٠١٣ م إلى ٢٠١٧ م:
أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربوطاً للسنوات من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٦ م وطالبت بزكاة إضافية وضريبة دخل وفروقات غرامة تأخير بمبلغ ١٥١,٣٥٠,٨٤١ ريال سعودي. وقد نتجت الفروقات أساساً من عدم خصم الإجارة والمرابحة والاستثمار في مشاريع مشتركة وقروض.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٦ الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

وقعت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل فيما يتعلق بسنوات الربط الزكوي من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م. بموجب اتفاقية التسوية هذه تكون الشركة مسؤولة عن دفع ٣٣,٦ مليون ريال سعودي على ستة أقساط على خمس سنوات كتسوية نهائية للربط الزكوي لها. وقامت الشركة خلال السنة بسداد قسطين إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل بقيمة ١٢,٢٤ مليون ريال سعودي.

٢٠١٨م
بموجب اتفاقية التسوية للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م، حددت الهيئة العامة للزكاة والدخل طريقة احتساب الزكاة لسنة ٢٠١٨م. وبالتالي، سجلت الشركة ودفعت التزام الزكاة لسنة ٢٠١٨م.

٢٠١٩م
قامت الشركة بتسجيل مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وفقاً للأنحة الزكاة الجديدة الصادرة في ١٧ مارس ٢٠١٩م.

١٧ القروض

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بموجب قروض إسلامية اعتمدها لجنة الرقابة الشرعية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لأسعار الربح السائدة التي تتراوح بين ٣ شهور إلى ٣ سنوات سايبور زائد فرق السعر وبتواريخ استحقاق تتراوح من شهر إلى ٥ سنوات وهذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط اتفاقية التمويل، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات. فيما يلي تحليلاً للقروض حسب تاريخ الاستحقاق:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	القروض:
٨٠٩,٧٣٦	٧١٤,٩١٠	الجزء المتداول
١,١٨٤,٣٩٦	١,٣٦٥,٥٢٢	الجزء غير المتداول
١,٩٩٤,١٣٢	٢,٠٨٠,٤٣٢	

١٧-١ كانت حركة القروض للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٢,٠٧٢,١٧٥	١,٩٩٤,١٣٢	الرصيد في بداية السنة
١,٠٨٦,١٠٠	١,١٠٣,٠٠٠	القروض خلال السنة
(١,١٦٤,٥١٣)	(١,٠١٦,٣٠٠)	مدفوعات المبلغ الأصلي خلال السنة
٨٨,٠٨٧	٩٢,٨١٩	الربح المستحق خلال السنة
(٨٧,٧١٧)	(٩٣,٢١٩)	مدفوعات الأرباح خلال السنة
١,٩٩٤,١٣٢	٢,٠٨٠,٤٣٢	الرصيد في نهاية السنة

١٨ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يلخص الجدول التالي مكونات منافع الموظفين المثبتة في قوائم المركز المالي والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

(أ) المبالغ المسجلة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
١٣,٦١٨	١٣,٦٦٦	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٨ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

(ب) مصروفات المنافع (المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة):

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٩م	٢٠١٨م	
٢,٢٥٣	٢,٠٨٢	تكلفة خدمة حالية
٦٥٨	٤١٣	تكلفة فائدة
٢,٩١١	٢,٤٩٥	مصروفات المنافع

(ج) الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٩م	٢٠١٨م	
١٣,٦١٨	١٢,٩٠٩	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة في بداية السنة
٢,٢٥٣	٢,٠٨٢	التكلفة المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة:
٦٥٨	٤١٣	تكلفة خدمة حالية
٢,٩١١	٢,٤٩٥	تكلفة تمويل
(٩٤٤)	٩٢٩	(الأرباح)/ الخسائر الإكتوارية الناتجة عن خطة المنافع المحددة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الأخرى
(١,٩١٩)	(٢,٧١٥)	منافع مدفوعة
١٣,٦٦٦	١٣,٦١٨	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

(د) الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

٢٠١٩م	٢٠١٨م	
%٣,٣	%٤,٦	معدل الخصم
%٣,٣	%٤,٦	معدل زيادة الراتب

(هـ) تحليل الحساسية

إن معقولية التغيرات الممكنة في تاريخ التقرير لواحدة من الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة مع افتراض بقاء الافتراضات الأخرى ثابتة قد تؤثر على التزامات المنافع المحددة بالمبالغ التالية المبينة أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		
زيادة	نقص	زيادة	نقص	
(١,٠٤٧)	١,٢٠٠	(٦٧٥)	٧٣١	معدل الخصم (حركة بنسبة ١٪ / ٠,٥٪)
١,٢١٦	(١,٠٨٢)	٧٥٠	(٦٩٩)	معدل النمو المستقبلي في الرواتب (حركة بنسبة ١٪ / ٠,٥٪)

١٩ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة ٩٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٠٦ مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٩٠,٦ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٠,٦ مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

٢٠ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساس للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل ١٠٪ من صافي الدخل السنوي إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأسمال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. قامت الشركة خلال السنة بتحويل ٧,٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٩,٨ مليون ريال سعودي) إلى الاحتياطي النظامي.

٢١ توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية، قام المساهمون باعتماد وإعلان ودفع توزيعات أرباح بقيمة ٦٧,٩٥ مليون ريال سعودي (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٦٧,٧٣ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٢ ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
المعدلة		
٦١,١٥٥	٧٠,٠١٠	ربح السنة (بالآلاف الريالات السعودية)
٩٠,٤٩٦	٩٠,٦٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية (بالآلاف)
٠,٦٨	٠,٧٧	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

٢٣ حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

تقوم الشركة بإبرام ترتيبات لتقديم خدمات لزم مديني عقود الإجارة وضم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة نيابة عن أطراف أخرى. وتمثل هذه الذمم سندات صادرة مبدئياً بواسطة الشركة ويتم بيعها لطرف آخر لاحقاً. تتصرف الشركة بصفتها الوحيدة لتقديم خدمة الوكالة المتمثلة من خلال الأنشطة مثل تحصيل إيجارات ذمم مديني عقود الإجارة نيابة عن الأصلاء. لا تفترض الشركة وجود أي مخاطر ائتمانية طوال فترة تقديم الخدمة.

خلال السنة، باعت الشركة محفظة التمويل الخاصة بها بمبلغ ٢٣٥,٦٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٠٤,٦٥ مليون ريال سعودي) وأبرمت عقد وكالة لتقديم خدمات لهذه الذمم المدينة. يبلغ الرصيد القائم للمحفظة، والذي تقدمه الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ٣٠٧,٣٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٠٤,٣٦ مليون ريال سعودي).

الافتراضات التي تنطوي عند احتساب حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة هي كما يلي:

معدلات الخصم:

يتمثل معدل الخصم في تقييم السوق الحالي للمخاطر المحددة للشركة مع الأخذ بعين الاعتبار معدل الافتراض المترج للشركة.

تكاليف تقديم الخدمة:

تقوم الشركة بتقدير تكلفة تقديم الخدمة وتشمل تكلفة الموظفين والتكاليف الأخرى للتوصل إلى معدل أساسي لكل عقد.

معدل التسوية المبكرة:

تحسب الشركة معدل التسوية المبكرة كنسبة مئوية من إجمالي المحفظة المباعة إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري للمحفظة التي يتم تسويتها حتى نهاية السنة.

٢٤ المصروفات العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
٤٥,٩٢٣	٥٣,٩٣٧		رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
٢,٢٥٩	٤,٤٤٨		مصروفات تقنية المعلومات
٣,١٣٤	٢,٨٦٣		أتعاب مهنية
٢,٤٦١	٢,٥٣٠		أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
٣,٢٤١	٢,٠٤٤		إيجار
١,١٢٢	١,١٣٩		مصروفات سفر
٦٨٧	٩٣٧		مصروفات صيانة
٧٥٦	٧٥٠		اتصالات
٣,٩٥٨	٩,٧٥٦		أخرى
٦٣,٥٤١	٧٨,٤٠٤		

٢٥ مصروفات البيع والتسويق

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
٥,٧٢٤	٥,٨٢٥		تكلفة الرواتب والاستعانة بمصادر خارجية
٢,٥٤٥	٣,٩٧٥		تأمين
٣,٢٠٠	٣,٣٤٣		مصروفات تسويق
١١,٤٦٩	١٣,١٤٣		

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٦ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركاتهم الشقيقة والتابعة وبعض موظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطتها مع الأطراف ذات العلاقة على أساس شروط متفق عليها بين الطرفين. يمثل موظفو الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

بالإضافة للمعاملات مع الطرف ذو العلاقة والأرصدة التي تم الإفصاح عنها في هذه القوائم المالية، فإن أهم المعاملات والأرصدة الناتجة عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة هي كما يلي:

مبالغ المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م		
٢٣,٥٢٩	٢٧,١٤٦	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	تكلفة القروض
١,٥٩٢	١,٥٩٢	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصروفات إيجار
٢١٠	٢٢٤	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصروفات أمن وأخرى
٢٦٨	--	شركة الاستثمار كابيتال (شركة شقيقة)--	أتعاب ترتيب
(١٥٧)	(٢١٣)	شركة الاستثمار كابيتال (شركة شقيقة)--	(أرباح) أو تكلفة مقايضات معدلات أرباح مستلمة/البنك السعودي للاستثمار (مساهم) مدفوعة
١٣,٣٩٠	١٠,٧٧٣	موظفي الإدارة العليا	رواتب ومنافع
٢,٤٦١	٢,٥٣٠	أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٦ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

الأرصدة		العلاقة	طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م		
٧,٨٠٩	٧,٣٤٠	مساهم	أرصدة لدى البنوك: البنك السعودي للاستثمار
٣,٠٠٩	٨٧٨	مشروع مشترك	مستحق من أطراف ذات علاقة: ثراء للاستثمار العقاري
--	٢,٩٢٣	مشروع مشترك	دار وإعمار - رحبه
١,٧٧٥	١,٧٧٥	شركة شقيقة	شركة الاستثمار كابيتال
٤٤١,٧٤٠	٦١٥,٨٢١	مساهم	القروض: البنك السعودي للاستثمار
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	مساهم	القيمة الاسمية لمقايضات معدلات الأرباح: البنك السعودي للاستثمار
٤,٠٠٥	٣,٧٣١	الإدارة العليا	التمويل والسلف: موظفي الإدارة العليا
١١,٥٩١	١١,٠٢٩	شركة شقيقة	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا
٣٠٥	٣٠٥	شركة تابعة	ذمم مدينة أخرى: شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري
٣,٢٨١	٤,٦٤٩	مساهمين	ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي
٣٩٨	-	شركة شقيقة	إيجار مدفوع مقدماً: شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي
١,٢٧٦	٣,٧٣٩	أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى مستحقة أعضاء مجلس الإدارة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن المنهجية الكاملة لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر. قام المجلس بتعيين مجلس لجنة إدارة المخاطر يتولى مسؤولية مراقبة عملية المخاطر الكاملة داخل الشركة.

لدى لجنة إدارة المخاطر المسؤولية الكاملة عن وضع استراتيجية المخاطر وتنفيذ المبادئ وأطر العمل والسياسات والضوابط.

إن لجنة إدارة المخاطر مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر ورفع التقارير الأسبوعية لمجلس لجنة إدارة المخاطر.

(١) مخاطر الائتمان

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان والتي هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تنشأ التعرضات الائتمانية بشكل أساسي عن عمليات الإقراض التي تنتج عنها ذمم مديني عقود المراجعة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة.

تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام آلية تصنيف داخلية. يتم ذلك للشركات والأفراد من نوي الدخل المرتفع فقط.

تسعى الشركة للسيطرة على مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبتها للتعرض للائتمان، ووضع حدود للمعاملات مع الأطراف الأخرى المحددة، والتقييم المستمر للملاءة الائتمانية لهذه الأطراف. لقد تم تصميم سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالشركة من أجل تحديد ووضع قيود مناسبة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالقيود. ويتم مراقبة التعرضات الفعلية للقيود بانتظام.

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لأنشطة تجارية مماثلة أو لديهم نفس السمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثير مقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بشكل مماثل بفعل التغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير تركيزات مخاطر الائتمان إلى التأثير النسبي لأداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين.

تسعى الشركة لإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال تنوع عمليات الإقراض لضمان عدم وجود تركيز غير مبرر للمخاطر مع أفراد أو مجموعة من العملاء في أعمال محددة.

تقوم الإدارة بمراقبة القيمة السوقية للضمانات التي تحصل عليها وذلك خلال مراجعتها لمدى كفاية مخصص خسائر الانخفاض في القيمة. تقوم الشركة بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية، وذلك لعكس التغيرات في منتجات السوق وأفضل الممارسات.

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان. كان التعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير بسبب:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١٥,٩٤٠	٧,٨٤٣	نقد وما في حكمه
١٠٨,٢٥٦	١٢٣,٤٥٠	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي
٢,٩٠٢,٨٢٢	٣,٠١٦,٧٢٩	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٧٩,٦٦٢	٥٧,٤٤٩	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١٥,١٦٨	٣٧,٤٩٩	ذمم مدينة أخرى
<u>٣,١٢١,٨٤٨</u>	<u>٣,٢٤٢,٩٧٠</u>	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

أ) تحليل جودة الائتمان

يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان للموجودات المالية للتمويل والتأجير كما في ٣١ ديسمبر. تمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الاجمالية.

٢٠١٩م:

المرحلة ١ - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
صافي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	اجمالي التعرض	
٤٤٣,٣٩١	١٤٨	٤٤٣,٥٣٩	الدرجات من ١ إلى ٤ -
٧٦٠,١٨٨	٩٦٦	٧٦١,١٥٤	الدرجات من ٥+ إلى ٧ -
٧٩٤,٢١٠	٢,٩٥٩	٧٩٧,١٦٩	غير مصنفة
١,٩٩٧,٧٨٩	٤,٠٧٣	٢,٠٠١,٨٦٢	الإجمالي

المرحلة ٢ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
صافي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	اجمالي التعرض	
٦٤,٨٥٥	٧٨	٦٤,٩٣٣	الدرجات من ١ إلى ٤ -
٦٩٦,٨٧١	٢٢,٦١٨	٧١٩,٤٨٩	الدرجات من ٥+ إلى ٧ -
١٧٩,٩٦١	٧٥٣	١٨٠,٧١٤	غير مصنفة
٩٤١,٦٨٧	٢٣,٤٤٩	٩٦٥,١٣٦	الإجمالي

المرحلة ٣ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (منخفضة القيمة الائتمانية)			نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
صافي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	اجمالي التعرض	
١٩,١٥٨	٢,٨٩٩	٢٢,٠٥٧	الدرجات من ١ إلى ٤ -
٦٢,٣٩٩	٩,٢٦٥	٧١,٦٦٤	الدرجات من ٥+ إلى ٧ -
١٥٠,١٠٦	٣٩,٨١٤	١٨٩,٩٢٠	الدرجات من ٨ إلى ١٠ -
٢٦,٤٨٩	١٠,١٥٧	٣٦,٦٤٦	غير مصنفة
٢٥٨,١٥٢	٦٢,١٣٥	٣٢٠,٢٨٧	الإجمالي

٢٠١٨م:

المرحلة ١ - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
صافي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	اجمالي التعرض	
٥٢٧,٧٩٠	٢,٣٩٩	٥٣٠,١٨٩	الدرجات من ١ إلى ٤ -
٦٧١,٦٣٦	٤,٦٤٨	٦٧٦,٢٨٤	الدرجات من ٥+ إلى ٧ -
٧٨٣,٩٩١	١,٦٣١	٧٨٥,٦٢٢	غير مصنفة
١,٩٨٣,٤١٧	٨,٦٧٨	١,٩٩٢,٠٩٥	الإجمالي

المرحلة ٢ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
صافي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	اجمالي التعرض	
٦٢٠,٤٦٦	١٤,٥٨٨	٦٣٥,٠٥٥	الدرجات من ٥+ إلى ٧ -
١٧٣,٧٠٠	١,٢٢٣	١٧٤,٩٢٢	غير مصنفة
٧٩٤,١٦٦	١٥,٨١١	٨٠٩,٩٧٧	الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

المرحلة ٣ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)

صافي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	إجمالي التعرض	نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
٩٠,٠٦٥	١٧,٢٨٠	١١٦,٣٤٥	الدرجات من +٥ إلى -٧
١٨٦,٣٨٩	٤٢,٤٦٨	٢٢٨,٨٥٧	الدرجات من ٨ إلى ١٠
٢٧,٧٠٣	٣,٦٦٩	٣١,٣٧٢	غير مصنفة
٣١٣,١٥٧	٦٣,٤١٧	٣٧٦,٥٧٤	الإجمالي

(ب) المبالغ الناتجة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة - الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

لتحديد فيما إذا كانت مخاطر التعثر في السداد للأداة المالية زادت بشكل جوهري منذ إثباتها الأولي، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والمساعدة التي تكون ملائمة ومتاحة دون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. وهذا يتضمن معلومات وتحليل نوعي وكمي استناداً إلى الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الخبير الائتماني.

إن الهدف من التقييم هو تحديد ما إذا كانت الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قد حدثت للتعرض من خلال مقارنة:

- مدى ١٢ شهراً لاحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ قائمة المركز المالي، مع
- مدى ١٢ شهراً لاحتمالية التعثر في السداد لهذا الوقت والتي تم تقديرها عند الإثبات الأولي للتعرض.

المرحلة ١: عند إثبات الذمم المدينة لأول مرة تسجل الشركة مخصصاً على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.
المرحلة ١: تشمل الذمم المدينة أيضاً التسهيلات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الذمم المدينة من المرحلة ٢.

المرحلة ٢: عندما تُظهر الذمم المدينة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. المرحلة ٢: تشمل الذمم المدينة أيضاً التسهيلات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الذمم المدينة من المرحلة ٣.

المرحلة ٣: الذمم المدينة التي تعتبر منخفضة القيمة ائتمانياً تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة: الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة هي ذمم مدينة منخفضة القيمة الائتمانية عند الإثبات الأولي. يتم تسجيل الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة بالقيمة العادلة عند الإثبات الأصلي ويتم بعد ذلك تسجيل إيرادات الفوائد على أساس معدل الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً. يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة أو إلغاء إثباتها فقط إلى الحد الذي يحدث فيه تغير لاحق في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

١. درجات مخاطر الائتمان

تقوم الشركة بتوزيع كل تعرض على درجة مخاطر الائتمان استناداً إلى مجموعة من المعلومات التي يتم تحديدها على أنها تنبؤ بمخاطر التعثر في السداد وتطبيق الحكم الائتماني الذي تمت تجربته. يتم تحديد درجات مخاطر الائتمان باستخدام عوامل نوعية وكمية التي تكون مؤشراً على مخاطر التعثر في السداد. وتختلف هذه العوامل اعتماداً على طبيعة التعرض ونوع المقترض.

يتم تحديد درجات مخاطر الائتمان وحسابها بدقة بحيث تكون مخاطر التعثر في السداد التي تحدث تزداد تصاعدياً حيث تتدنى عندها مخاطر الائتمان. مثال على ذلك، الفرق في مخاطر التعثر في السداد بين درجات مخاطر الائتمان ١ و ٢ تعتبر أصغر من الفرق بين درجات مخاطر الائتمان ٢ و ٣.

يتم توزيع كل تعرض للشركات على درجة مخاطر الائتمان عند الإثبات الأولي على أساس توفر المعلومات عن المقترض. تخضع التعرضات للمراقبة المستمرة، الأمر الذي قد يؤدي إلى تعرض يُقلل لدرجة مخاطر ائتمان مختلفة. تتضمن المراقبة عادةً استخدام البيانات التالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

جميع التعرضات	تعرضات الشركات
<ul style="list-style-type: none"> ● سجل المدفوعات - وهذا يشمل وضع التأخير في السداد. ● طلبات الإمهال. ● التغييرات الحالية والمتوقعة في الأعمال والظروف المالية والاقتصادية. 	<ul style="list-style-type: none"> ● المعلومات التي تم الحصول عليها خلال المراجعة السنوية - مثال على ذلك: القوائم المالية المراجعة، وحسابات الإدارة، والموازنات والتوقعات. أمثلة على المجالات المحددة للتركيز: هوامش الربح الإجمالي، نسب الرفعات المالية، تغطية خدمة الديون، الالتزام بالتعهدات، إدارة الجودة، وتغييرات الإدارة العليا. ● التغيرات الجوهرية الفعلية والمتوقعة في الأنشطة التجارية للمقترض.

٢. تحديد هيكل فترة احتمالية التعثر في السداد

إن درجات مخاطر الائتمان تمثل مدخلات أولية في تحديد شروط هيكل احتمالية التعثر في السداد للتعرضات. تقوم الشركة بتجميع معلومات الأداء والتعثر في السداد بشأن التعرضات لمخاطر الائتمان بصورة مستقلة عن محافظ الشركات والأفراد.

تقوم الشركة بتحليل العلاقة بين التغييرات في معدلات التعثر في السداد السابقة وعوامل الاقتصاد الكلي. بالنسبة لمحافظ الشركات والأفراد، يكون مؤشر الاقتصاد الكلي هو سعر النفط والناتج المحلي الإجمالي. قامت الشركة بصياغة رؤية للتوجهات المستقبلية للمتغيرات الاقتصادية ذات العلاقة لثلاثة من السيناريوهات المختلفة.

٣. تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري

إن معايير تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري تختلف حسب المحفظة وتضم تغييرات كمية في حالات احتمالية التعثر في السداد وعوامل نوعية بما في ذلك المساندة المرتكزة على التأخر في السداد.

يتم اعتبار مخاطر الائتمان لتعرض محدد على أنها ازدادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبني لها إذا، بناء على النموذج الكمي للشركة، كان قد تم تحديد أن الزمن المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد قد ازداد بشكل كبير.

وباستخدام الخبراء في الحكم الائتماني، والخبرات السابقة ذات الصلة، قدر الإمكان، يمكن للشركة أن تحدد أن التعرض قد شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وذلك استناداً إلى مؤشرات نوعية محددة تأخذها بالاعتبار تكون مؤشراً على ذلك وأن تأثرها قد لا يظهر بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

بالنسبة لمحفظة الشركات والأفراد من ذوي الدخل المرتفع، وبصرف النظر عن معيار الزيادة في احتمالية التعثر في السداد (تخفيض درجة التصنيف درجتين أو تخفيض التصنيف الفرعي ٦ درجات)، والعملاء الذين يعاد هيكلتهم ذممهم المدينة بسبب تدني الجدارة الائتمانية، وكنوع من المساندة، تأخذ الشركة باعتبارها أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث في موعد لا يتجاوز عندما يكون الأصل متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً.

بالنسبة لفروض الأفراد، وبصرف النظر عن العملاء الذين تتم إعادة هيكلتهم ذممهم المدينة بسبب تدني الجدارة الائتمانية وكنوع من المساندة، تأخذ الشركة في اعتبارها أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث في موعد لا يتجاوز عندما يكون الأصل متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً.

تقوم الشركة بمراقبة مدى كفاءة المعايير المستخدمة لتحديد الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان عن طريق المراجعات الدورية لتأكيد أن:

- المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل التعرض للتعثر في السداد، و
- لا تتماشى المعايير مع المرحلة الزمنية عندما تصبح الموجودات متأخرة السداد لثلاثين يوماً.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٤. الموجودات المالية المعدلة

قد يتم تعديل الشروط التعاقدية للقرض لعدد من الأسباب تشمل التغيير في ظروف السوق، واستمرار العميل، وعوامل أخرى لا تتعلق بالتدني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن القرض الحالي الذي تم تعديل شروطه قد يتم التوقف عن إثباته ويتم إثبات القرض التي تم إعادة التفاوض بشأنه كقرض جديد بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية.

عندما يتم تعديل شروط الموجودات المالية وأن هذا التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن الإثبات، فإن تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات قد زادت بشكل جوهري يعكس مقارنة لما يلي:

- إن مخاطر التعثر في السداد في تاريخ التقرير تستند إلى الشروط التعاقدية المعدلة، و
- إن مخاطر التعثر في السداد تحدث عند الإثبات الأولي استناداً إلى الشروط التعاقدية الأصلية غير المعدلة.

تقوم الشركة بإعادة التفاوض بشأن الذمم المدينة من العملاء عند وجود صعوبات مالية (المشار إليها على أنها "عمليات إهمال القروض") لتعظيم فرص التحصيل وتقليل مخاطر التعثر في السداد. ووفقاً لسياسة الشركة الخاصة بالإهمال، يتم منح إهمال للذمم المدينة على أساس اختياري إذا كان العميل يمر بمرحلة تعثر في السداد حالياً أو إذا كان هناك مخاطر عالية من التعثر في السداد، أو إذا كان هناك دليل على أن المدين بذل جميع الجهود المعقولة للسداد وفقاً للشروط التعاقدية الأصلية ويتوقع المدين بأن يكون لديه القدرة على استيفاء الشروط المعدلة.

عادةً ما تتضمن الشروط المعدلة تمديد فترة الاستحقاق وتغيير توقيت مدفوعات الفائدة وتعديل شروط تعهدات الذمم المدينة. تخضع الذمم المدينة للأفراد والشركات لسياسة الإهمال. تجري لجنة المخاطر بالشركة مراجعات دورية لتقارير عمليات الإهمال.

بالنسبة للموجودات المالية المعدلة كجزء من سياسة الإهمال الخاصة بالشركة، يظهر تقدير احتمالية التعثر في السداد ما إذا كان التعديل قد عمل على تحسين أو استعادة قدرة الشركة على تحصيل الربح وأصل المبلغ والخبرة السابقة للشركة في إجراءات إهمال مماثلة. وكجزء من هذه العملية، تقوم الشركة بتقييم أداء السداد للمقترض مقابل الشروط التعاقدية المعدلة وتأخذ بالاعتبار مؤشرات السلوك المختلفة.

وبشكل عام، فإن الإهمال هو مؤشر نوعي للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وإن توقع الإهمال قد يشكل دليلاً على أن التعرض هو منخفض القيمة الائتمانية/يخضع للتعثر في السداد. يحتاج المتعامل لإظهار سلوك ثابت للسداد الجيد على مدى فترة من الوقت قبل أن يتم اعتباره على أنه لم يعد منخفض القيمة الائتمانية/ يخضع للتعثر في السداد أو يتم اعتبار احتمالية التعثر في السداد منخفضاً بحيث يعود مخصص الخسارة إلى أن يتم قياسه بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

٥. إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بإدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وقيامها بقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. واستناداً إلى المشورة التي تم الحصول عليها من خبراء الاقتصاد والأخذ بالاعتبار مجموعة متنوعة من المعلومات المتوقعة، تقوم الشركة بصياغة رؤية "الحالة الأساسية" للتوجه المستقبلي للمتغيرات الاقتصادية ذات العلاقة وكذلك مدى تمثيلي للسياريوهات الأخرى للتنبؤات المحتملة. وتتضمن هذه العملية وضع اثنين من السيناريوهات الاقتصادية الإضافية والأخذ بالاعتبار الترجيحات النسبية لكل نتيجة. تتضمن المعلومات الخارجية بيانات اقتصادية وتوقعات نشرها صندوق النقد الدولي.

تتمثل الحالة الأساسية في النتائج الأكثر احتمالاً ومدى تماشيها مع المعلومات المستخدمة من قبل الشركة لأغراض أخرى مثل التخطيط الاستراتيجي وإعداد الموازنات. تمثل السيناريوهات الأخرى نتائج أكثر تفاؤلاً وأكثر تشاؤماً.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

قامت الشركة بتحديد وتوثيق المحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لكل محافظة من الأدوات المالية، وباستخدام تحليل المعلومات التاريخية، قام بتقدير العلاقة بين متغيرات الاقتصاد الكلي ومخاطر الائتمان وخسائر الائتمان. وقد تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة كما في نهاية السنة النطاقات التالية للمؤشر الرئيسي:

المؤشرات الاقتصادية	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
أسعار النفط	ارتفاع بنسبة ١٥٪ الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ١٥٪	ارتفاع بنسبة ١٥٪ الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ١٥٪
الناتج المحلي الإجمالي	ارتفاع بنسبة ١٥٪ الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ١٥٪	--

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمحافظة مختلفة من الموجودات المالية تم إعدادها استناداً إلى تحليل المعلومات التاريخية على مدى ٧ سنوات سابقة.

٦. تعريف "التعثر في السداد"

تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة السداد عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية بالكامل للشركة.
 - يصنف المقترض ضمن فئة التعثر في السداد حسب درجة الائتمان الداخلية (ينطبق على الشركات والأفراد ذوي الدخل المرتفع)؛ أو
 - عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة.
- وعند تقييم ما إذا كان المقترض يخضع للتعثر في السداد، تأخذ الشركة المؤشرات التالية بالاعتبار:
- نوعية، مثل الإخلال بالتعهدات.
 - كمية، مثل وضع التأخر في السداد وعدم سداد التزام آخر لنفس المصدر للشركة.

إن تعريف التعثر في السداد يتماشى بشكل كبير مع ذلك الذي تقوم الشركة بتطبيقه لأغراض تنظيم رأس المال.

٧. قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

إن المدخلات الرئيسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة تمثل تقديرات المخاطر أدناه:

١. احتمالية التعثر في السداد؛
٢. الخسارة بافتراض التعثر في السداد، و
٣. التعرضات عند التعثر في السداد.

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على آلية تصنيف إحصائية، ويتم تقييمها باستخدام درجات تصنيف مخصصة لمحافظة الشركات والأفراد من ذوي الدخل المرتفع. تستند آلية التصنيف هذه إلى عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض ينتقل بين فئات التصنيف، عندئذ يؤدي ذلك إلى تغيير في التقدير المرتبط باحتمالية التعثر في السداد. كما يتم تقدير هيكل احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بالاعتبار الاستحقاقات التعاقدية للتعرضات.

الخسارة بافتراض التعثر في السداد تمثل حجم الخسارة المرجحة إذا كان هناك تعثر في السداد. تقوم الشركة بتقدير الخسارة بافتراض التعثر في السداد بناءً على تاريخ معدلات استرداد المطالبات للأطراف الأخرى المتعثرة في السداد. تعتبر نماذج الخسارة بافتراض التعثر في السداد أن الهيكل وأي بيع للضمان وتكلفة استرداد أي ضمان، لا تتجزأ من الموجودات المالية. وبسبب حالات التعثر في السداد التاريخية الضئيلة، تم تعديل تقديرات الخسارة بافتراض التعثر في السداد الكمية للتدخلات النوعية استناداً إلى خبرة الخسارة العملية وهي خاضعة للاختبار العكسي.

إن التعرضات عند التعثر في السداد تمثل التعرض المتوقع في حالة التعثر في السداد. تستخلص الشركة التعرضات عند التعثر في السداد من التعرض الحالي للطرف الآخر والتغيرات المحتملة على القيمة الحالية المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. إن التعرضات عند التعثر في السداد للموجودات المالية تمثل إجمالي قيمتها الدفترية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

وكما هو مبين أعلاه، ورهناً باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهراً للموجودات المالية التي من خلالها لم تزيد مخاطر الائتمان جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بالأخذ بالاعتبار مخاطر التعثر في السداد للحد الأقصى للفترة التعاقدية والتي من خلالها تعرضت لمخاطر الائتمان. الحد الأقصى للفترة التعاقدية يمنح للتاريخ الذي تكون فيه الشركة لديها الحق لطلب السداد.

بالنسبة للمحافظ التي من خلالها يكون لدى الشركة معلومات تاريخية محدودة أو تعتمد على الأهمية النسبية للمحفظة، يتم استخدام التعديل النوعي لاستكمال أي بيانات متاحة داخلياً.

مخصص الخسارة

يعرض الجدول التالي مطابقت من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لإجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة بناءً على فئات العملاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

إجمالي التعرض - قطاع الشركات	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م	٣٠٨,٩٧٣	٣٢٤,٦٨٥	٧٩٥,١٥٩
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٢٣,٨٩٣	١٢٧,٥٦٢	(١٥١,٤٥٥)
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٧٤,٣٣٦	(٨٢,٦٢٠)	٨,٢٨٤
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٤,١٤٩)	١٤,١٤٩	-
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(٥٢,٧٢٤)	(٥٦,١٢٩)	(٢٩٨,٣٤٧)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٥,٣٢٨	٣٩,١٢٧	٢٣٧,٣٥٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٤٥,٦٥٧	٣٦٦,٧٧٤	٥٩٠,٩٩٦
الإجمالي	١,٤٢٨,٨١٧	-	-
الإجمالي	٢٨١,٨١٠	١,٣٠٣,٤٢٧	-

مخصص الخسارة - قطاع الشركات	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م	١٣,٠٠٣	١٣,٠٠٣	٦,٧٣٥
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٨٩٩	٨٩٩	(١,٢٩٨)
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(٢,١٠٣)	(٢,١٠٣)	١٩٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	١,٩٢٢	١,٩٢٢	-
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(١٠,٥٧٨)	(١٠,٥٧٨)	(٣,٧١١)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(١,١١٠)	(١,١١٠)	(١,٥٩٥)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٦٦	٦٦	٥٢٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٢,٠٩٨	٢,٠٩٨	٨٥٧
الإجمالي	٧٦,٨٨٩	٥٧,١٥١	-
الإجمالي	١,٣٠٣,٤٢٧	١,٣٠٣,٤٢٧	-

إجمالي التعرض - الأفراد من ذوى الدخل المرتفع	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م	٣٦,٢٢٨	٣١٠,٣٧٠	٤١١,٣١٤
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	١٥,٣٥٣	٨٤,١١٤	(٩٩,٤٦٧)
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٦٨,٦٩٩	(٧١,٥٤٠)	٢,٨٤١
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٨,٨٤١)	١٨,٨٤١	-
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(١,٨٠٣)	(١٤٧,٠٢٥)	(١٨٣,٠٨٢)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٧,٧٣٧	٥٣,٥٠٠	٤٨٢,٠٩٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	١٠٧,٣٧٣	٢٤٨,٢٦٠	٦١٣,٦٩٨
الإجمالي	٧٥٧,٩١٢	-	-
الإجمالي	٥٤٣,٣٢٩	١٠٧,٣٧٣	١٠٧,٣٧٣

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٢٧

مخصص الخسارة - الأفراد من ذوي الدخل المرتفع		الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)		الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	
		الإجمالي	الائتمانية	الإجمالي	الائتمانية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م		٤,٤٩٤	٢,٥٩٧	١,٥٨٥	٣١٢
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		-	٢٦	٧١	(٩٧)
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)		-	٣٠٥	(٣٠٧)	٢
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)		-	(٤٩٧)	٤٩٧	-
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة		١١,٠١٩	١١,٧٢٣	(٥٨٧)	(١١٧)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة		(١,٢٧٩)	(٢٠١)	(١,٠٣٨)	(٤٠)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة		١,٥١٥	١,١٠٨	٢١٠	١٩٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		١٥,٧٤٩	١٥,٠٦١	٤٣١	٢٥٧

إجمالي التعرض - قطاع الأفراد		الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)		الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	
		الإجمالي	الائتمانية	الإجمالي	الائتمانية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م		٩٩١,٩١٧	٣١,٣٧٢	١٧٤,٩٢٣	٧٨٥,٦٢٢
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		-	-	٨٨,٩٤٠	(٨٨,٩٤٠)
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)		-	١٣,٨١٩	(٤٣,٤٤٧)	٢٩,٦٢٨
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)		-	(٧,٤٦٧)	٦,٥٨٥	٨٨٢
صافي المسدد المستلم خلال السنة		(٤٣٧,١٩١)	(١,٨٩١)	(٦٦,٩٨٨)	(٣٦٨,٣١٢)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة		٤٥٩,٨٠١	٨١٠	٢٠,٧٠١	٤٣٨,٢٩٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		١,٠١٤,٥٢٧	٣٦,٦٤٣	١٨٠,٧١٤	٧٩٧,١٧٠

مخصص الخسارة - قطاع الأفراد		الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)		الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	
		الإجمالي	الائتمانية	الإجمالي	الائتمانية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م		٦,٥٢٣	٣,٦٦٩	١,٢٢٣	١,٦٣١
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		-	-	١٧٦	(١٧٦)
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)		-	٨٠	(٢٧٥)	١٩٥
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)		-	(١١٩)	١٠٨	١١
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة		٧,٥٠٧	٦,٣٤٠	(٢٥١)	١,٤١٨
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة		(٩١٠)	(١٠)	(٣٧٤)	(٥٢٦)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة		٧٥٠	١٩٨	١٤٥	٤٠٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		١٣,٨٧٠	١٠,١٥٨	٧٥٢	٢,٩٦٠

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

يعرض الجدول التالي مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لإجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة بناءً على فئات العملاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

إجمالي التعرض - قطاع الشركات	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٧٨٧,٤٠٤	٢٢٤,٩٦٤	٣٨٥,١٧١
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١٢٧,١٩٤)	١٠٧,٩٣٨	١٩,٢٥٦
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٦٢,٤٨٩	(٧٤,٥٧٣)	١٢,٠٨٤
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	-	٦٩,٢٨٧	(٦٩,٢٨٧)
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(٢٦٩,٨٣٥)	(٧٣,٠٢٩)	(٣٨,٢٥١)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٣٤٢,٢٩٥	٧٠,٠٩٨	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٧٩٥,١٥٩	٣٢٤,٦٨٥	٣٠٨,٩٧٣

مخصص الخسارة - قطاع الشركات	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٧,٣٠٣	٥,٧٣٣	٦٧,١٦٤
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١,٩٦٢)	١,٧٦٥	١٩٧
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	١,١٣٩	(١,٧١٦)	٥٧٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	-	١٢,٣٧١	(١٢,٣٧١)
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(١,٩٦١)	(٩,١٨٣)	٥,٢٤٩
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(٩٢٣)	(٢٦٢)	(٣,٦٦٥)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٣,١٣٩	٤,٢٩٥	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٦,٧٣٥	١٣,٠٠٣	٥٧,١٥١

إجمالي التعرض - الأفراد من ذوي الدخل المرتفع	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٥٤٥,٩٣٦	٩٣,٢٦٣	١٢٧,٠١٥
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١١٢,٩٠٠)	١١٢,٩٠٠	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٧,٣٠٨	(١٦,٧٠١)	٩,٣٩٣
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	-	٩٨,٩٩٢	(٩٨,٩٩٢)
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(١٩٤,٥١٥)	(٤٢,١٨٨)	(١,١٨٨)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	١٦٥,٤٨٥	٦٤,١٠٤	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٤١١,٣١٤	٣١٠,٣٧٠	٣٦,٢٢٨

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا	مخصص الخسارة - الأفراد من ذوي الدخل المرتفع
الإجمالي ٤,٣٦٦	٣,٥١٠	٤٥١	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
-	-	(٨٧)	المحول من الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا
-	٥٨	١٠	المحول من الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)
-	(٢,٦٠٣)	-	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)
(٦٥)	١,٦٢٢	(٩٤)	صافي إعادة قياس مخصص الخسارة
(١٢٤)	-	(١٠٥)	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة
٣١٧	-	١٣٧	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة
٤,٤٩٤	٢,٥٩٧	٣١٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا	إجمالي التعرض - قطاع الأفراد
الإجمالي ١,٠٠٨,٣١٣	٢٤,٣٠٠	٨٣١,٤٨٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
-	٢,٥٥١	(٧٧,٢٢٢)	المحول من الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا
-	١٤,٧٠٣	٣٥,٤٤٩	المحول من الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)
-	(٦,٢٥٣)	-	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)
(٢٥٧,٩٣٣)	(٤,٦٨٨)	(٢١٥,١١٥)	صافي المسدد المستلم خلال السنة
٢٤١,٥٣٧	٧٦٠	٢١١,٠٢٤	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة
٩٩١,٩١٧	٣١,٣٧٢	٧٨٥,٦٢٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا	مخصص الخسارة - قطاع الأفراد
الإجمالي ٣,٤٣٨	٣٥٢	١,٦٦٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
-	٥	(١٦٢)	المحول من الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا
-	١٦٥	٤٠٦	المحول من الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)
-	(٨٩)	٨٩	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)
٢,٨٣٠	٣,٢٧١	٣٧	صافي إعادة قياس مخصص الخسارة
(٤٥٣)	(٥٠)	(١٢٩)	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة
٧٠٨	١٥	٢٢١	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة
٦,٥٢٣	٣,٦٦٩	١,٢٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

الضمانات

تحتفظ الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطة الإقراض الخاصة بها بضمانات وذلك كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان في ذمم مديني عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة. تتضمن هذه الضمانات على الأغلب ممتلكات عقارية. يتم إدارة هذه الضمانات مقابل التعرضات الملائمة بصافي قيمتها القابلة للتحقق. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير، من الضروري الاحتفاظ بمعلومات كمية عن الضمانات المحفوظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقلل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(٢) مخاطر أسعار السوق

(أ) مخاطر معدل الربح

مخاطر معدلات الأرباح هي عدم التأكد من الأرباح المستقبلية الناتجة عن التقلبات في معدلات الأرباح. تنشأ المخاطر عندما يكون هناك عدم تطابق في الموجودات والمطلوبات الخاضعة لتسويات معدل الأرباح خلال فترة زمنية محددة. إن أهم مصدر لمخاطر المعدلات هذه يتمثل في القروض والأنشطة التمويلية الخاصة بالشركة حيث تظهر التقلبات في معدلات الأرباح، إن وجدت، في نتائج العمليات.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيير المحتمل المعقول في معدلات الأرباح، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، في قائمة الربح أو الخسارة للشركة. إن حساسية الدخل هي تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الأرباح على صافي دخل العمولات لسنة واحدة، بناء على الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المحتفظ بها للمتاجرة ذات المعدل المتغير كما في نهاية السنة. يتم مراقبة جميع التعرضات وتحليلها حسب تركيزات العملات الرئيسية ويتم الإفصاح عن آثار الحساسية ذات الصلة بالآلاف الريالات السعودية.

	٢٠١٩ م		٢٠١٨ م		
	التغير في	الأثر على	التغير في	الأثر على	
	نقاط الأساس	صافي الربح	نقاط الأساس	صافي الربح	
	١٠٠+	(٨,٢٧٤)	١٠٠+	٨,٤١٥	ريال سعودي
	١٠٠-	٨,٢٧٤	١٠٠-	(٨,٤١٥)	ريال سعودي

تقوم الشركة بإدارة التعرض لآثار المخاطر المختلفة المصاحبة للتقلبات في معدلات الأرباح السائدة بالسوق على مركزها المالي وتدفقاتها النقدية. يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح. كما يتضمن الجدول القيم الدفترية لموجودات ومطلوبات الشركة، المصنفة بحسب تواريخ إعادة التسعير التعاقدية أو تواريخ الاستحقاق، أيهما يحدث أولاً. تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح الخاصة نتيجة لعدم التطابق أو لوجود فجوات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تستحق أو يعاد تسعيرها في فترة محددة. تقوم الشركة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع مصادر التمويل واستخدام الأدوات المالية المشتقة.

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح:

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	مرتبطة بأرباح			٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً		
٧,٨٧٦	٧,٨٧٦	-	-	-	-	الموجودات
١١,٩٢٢	١١,٩٢٢	-	-	-	-	نقد وما في حكمه
١٢٣,٤٥٠	-	٢٨,٨٥٩	٦٦,٦٧٧	٢١,٠٢٦	٦,٨٨٨	استثمارات
٣,٠١٦,٧٢٩	-	٤٥٣,٠٩٥	١,٢٨٣,٩٥٨	١,٠٩٢,٦٦٩	١٨٧,٠٠٧	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٥٧,٤٤٩	-	٣,١٩٣	٤٧٦	٥٢,٩٦٦	٨١٤	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٧١	٧١	-	-	-	-	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
٣٧,٤٩٩	٣٧,٤٩٩	-	-	-	-	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
٣,٢٥٤,٩٩٦	٥٧,٣٦٨	٤٨٥,١٤٧	١,٣٥١,١١١	١,١٦٦,٦٦١	١٩٤,٧٠٩	ذمم مدينة أخرى
						إجمالي الموجودات
٣,٦٢١	٣,٦٢١	-	-	-	-	المطلوبات
٢,٠٨٠,٤٣٢	-	-	٥٢,١٤٧	٣٩٠,٠٩٧	١,٦٣٨,١٨٨	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
٩٤,٣١٣	٩٤,٣١٣	-	-	-	-	قروض
٢,١٧٨,٣٦٦	٩٧,٩٣٤	-	٥٢,١٤٧	٣٩٠,٠٩٧	١,٦٣٨,١٨٨	المطلوبات الأخرى
١,٠٧٦,٦٣٠	(٤٠,٥٦٦)	٤٨٥,١٤٧	١,٢٩٨,٩٦٤	٧٧٦,٥٦٤	(١,٤٤٣,٤٧٩)	إجمالي المطلوبات
	١,٠٧٦,٦٣٠	١,١١٧,١٩٦	٦٣٢,٠٤٩	(٦٦٦,٩١٥)	(١,٤٨٢,٩٧٤)	الفجوة
						الفجوة التراكمية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح.

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	مرتبطة بأرباح				٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهر	خلال ٣ أشهر		
							الموجودات
١٥,٩٦٥	١٥,٩٦٥	-	-	-	-	-	نقد وما في حكمه
١٢,٤٨٤	١٢,٤٨٤	-	-	-	-	-	استثمارات
١٠٨,٢٥٦	-	٣,٤٢٤	٦٠,٤٦٧	٣٣,٥٨١	١٠,٧٨٤	١٠,٧٨٤	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٩٠٢,٨٢٢	-	١٢٣,٤١١	١,٢١٧,٠٨٠	١,٠٩٩,٠٣٥	٤٦٣,٢٩٦	٤٦٣,٢٩٦	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٧٩,٦٦٢	-	-	-	٥٤,٩٣٢	٢٤,٧٣٠	٢٤,٧٣٠	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١,٠٨٧	١,٠٨٧	-	-	-	-	-	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
١٥,١٦٨	١٥,١٦٨	-	-	-	-	-	ذمم مدينة أخرى
٣,١٣٥,٤٤٤	٤٤,٧٠٤	١٢٦,٨٣٥	١,٢٧٧,٥٤٧	١,١٨٧,٥٤٨	٤٩٨,٨١٠	٤٩٨,٨١٠	
							المطلوبات
١,٩٩٤,١٣٢	-	-	٩٠,٩٥٨	٣٧٢,٨١٤	١,٥٣٠,٣٦٠	١,٥٣٠,٣٦٠	قروض
٧٥,٥٥٠	٧٥,٥٥٠	-	-	-	-	-	المطلوبات الأخرى
٢,٠٦٩,٦٨٢	٧٥,٥٥٠	-	٩٠,٩٥٨	٣٧٢,٨١٤	١,٥٣٠,٣٦٠	١,٥٣٠,٣٦٠	إجمالي المطلوبات
١,٠٦٥,٧٦٢	(٣٠,٨٤٦)	١٢٦,٨٣٥	١,١٨٦,٥٨٩	٨١٤,٧٣٤	(١,٠٣١,٥٥٠)	(١,٠٣١,٥٥٠)	الفجوة
١,٠٦٥,٧٦٢	١,٠٦٥,٧٦٢	١,٠٩٦,٦٠٨	٩٦٩,٧٧٣	(٢١٦,٨١٦)	(١,٠٣١,٥٥٠)	(١,٠٣١,٥٥٠)	الفجوة التراكمية

(ب) مخاطر العملة

تمثل مخاطر العملة المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتعرض الشركة للتذبذبات في أسعار صرف العملات الأجنبية خلال السياق الاعتيادي لأعمالها. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات هامة بعملات بخلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي. وبما أن الريال السعودي مربوط بالدولار الأمريكي؛ لذلك فإن الشركة ليس لديها أي مخاطر عملات في هذه المعاملات.

(٣) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة الشركة على الوفاء بمتطلبات صافي التمويل. يمكن أن تنشأ مخاطر السيولة من اضطراب في السوق أو هبوط مستوى درجات التصنيف الائتماني، مما يؤدي إلى عدم التوفر في بعض مصادر التمويل على الفور. تقوم الإدارة بمراقبة محفظة الاستحقاقات لضمان توفر السيولة الكافية.

(أ) تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

يلخص الجدول أدناه محفظة الاستحقاقات للمطلوبات المالية للشركة في نهاية السنة بناءً على التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة. تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية استناداً إلى الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

الإجمالي	دون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				٢٠١٩ م
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
١٣٨,١٢٨	-	-	٣,٦٥٣	٥٥,٢٦٨	٧٩,٢٠٧	المطلوبات الأخرى
٢,٢٣٢,٦٨٦	-	-	١,٤٤٧,٠٤٥	٥٦٨,٥٤٢	٢١٧,٠٩٩	قروض
٢,٣٧٠,٨١٤	-	-	١,٤٥٠,٦٩٨	٦٢٣,٨١٠	٢٩٦,٣٠٤	الإجمالي

الإجمالي	دون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				٢٠١٨ م
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
٨٥,٧٥٨	-	-	٣,٧٩٤	٣٩,٨٨٤	٤٢,٠٨٠	المطلوبات الأخرى
٢,٠٢٥,٦٥٤	-	-	١,١٨٦,٥٨٤	٥٩٢,٩٣٠	٢٤٦,١٤٠	قروض
٢,١١١,٤١٢	-	-	١,١٩٠,٣٧٨	٦٣٢,٨١٤	٢٨٨,٢٢٠	الإجمالي

يعرض الجدول أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات وفقاً للتاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها.

الإجمالي	دون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				٢٠١٩ م
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
٧,٨٧٦	٧,٨٧٦	-	-	-	-	الموجودات
١١,٩٢٢	٨٩٣	-	-	١١,٠٢٩	-	نقد وما في حكمه
١٢٣,٤٥٠	-	٢٨,٨٥٩	٦٦,٦٧٧	٢١,٠٢٦	٦,٨٨٨	استثمارات
٣,٠١٦,٧٢٩	-	٨٤٩,٩٠١	١,٥٢٧,٣١٩	٤٣٨,٦٣٦	٢٠٠,٨٧٣	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٥٧,٤٤٩	-	٤١,٨٣٨	١٢,١٠٥	٢,٥٩٣	٩١٣	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٧١	-	-	-	-	٧١	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١٢٧,٦٤٧	-	-	١,٢١٢	٧٩,٢٤٤	٤٧,١٩١	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
٦٠,٠٦١	١٣,٦٥٠	١٥,١٤٢	٢٥,٣٩٨	٤,٤٠٣	١,٤٦٨	ممتلكات ومعدات
٣,٤٠٥,٢٠٥	٢٢,٤١٩	٩٣٥,٧٤٠	١,٦٣٢,٧١١	٥٥٦,٩٣١	٢٥٧,٤٠٤	إجمالي الموجودات
١٤٧,٨٢٩	-	-	٣,٦٥٤	٦٠,١١٩	٨٤,٠٥٦	المطلوبات
٣,٦٢١	-	-	٣,٦٢١	-	-	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
٣٤,٣٨٠	-	-	١٣,٥٥٠	٥,٣٨٩	١٥,٤٤١	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
٢,٠٨٠,٤٣٢	-	-	١,٣٦٥,٥٢٢	٥١٨,٢٧٧	١٩٦,٦٣٣	الزكاة وضريبة الدخل المستحقة
١٣,٦٦٦	١٣,٦٦٦	-	-	-	-	قروض
٢,٢٧٩,٩٢٨	١٣,٦٦٦	-	١,٣٨٦,٣٤٧	٥٨٣,٧٨٥	٢٩٦,١٣٠	منافع الموظفين
						إجمالي المطلوبات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٨ القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	٢٠١٨ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
					الموجودات المالية:
	١٠٩,٧٥٧	-	-	١٠٨,٢٥٦	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
	٢,٩٠٠,٣٨٧	-	-	٢,٩٠٢,٨٢٢	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
	٧٩,٦٦٢	-	-	٧٩,٦٦٢	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
	١٢,٤٨٤	-	-	١٢,٤٨٤	استثمارات
	١,٠٨٧	-	-	١,٠٨٧	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات

يتم تقدير ذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة ذات المعدل الثابت باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصومة بأخر عائد، والذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه لأخر معاملات. تشمل المدخلات في أساليب التدفقات النقدية المخصومة على آخر العوائد والتدفقات النقدية التعاقدية.

قامت الإدارة بتقدير أن القيمة الدفترية للأدوات المالية الأخرى تقارب إلى حد كبير القيمة العادلة نظراً لطبيعة الاستحقاقات قصيرة الأجل أو إعادة تسعير العمولة الخاصة على تلك الأدوات وأن هذه الأدوات المالية تصنف ضمن المستوى ٣.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى أي المستويات خلال السنة.

٢٩ كفاية رأس المال

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في الحفاظ على مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والحفاظ على وجود قاعدة رأس مال قوية. إن نسب كفاية رأس المال التي يتم مراقبتها وقياسها من قبل الإدارة أدناه تقيس مدى كفاية رأس المال وذلك بمقارنة بنود رأس المال المؤهل مع الموجودات والالتزامات المحتملة والمبالغ الأسمية للمشتقات، إن وجدت، في قائمة المركز المالي، باستخدام الأرصدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

٢٠١٨ م		٢٠١٩ م		نسبة كفاية رأس المال
إجمالي نسبة رأس المال %	نسبة الشريحة الأولى	إجمالي نسبة رأس المال %	نسبة الشريحة الأولى	
٤٤,٤٣	٤٤,٤٦	٤٣,٣٠	٤٣,١٦	

٣٠ الارتباطات والالتزامات المحتملة

تسهيلات تمويل معتمدة وغير مستخدمة:
لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء بتاريخ التقرير حيث يمكن تحويلها إلى تمويل قدره ٢١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٩٦ مليون ريال سعودي).

الزكاة وضريبة الدخل:
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، لدى الشركة ضمان قائم بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٨٢,٩ مليون ريال سعودي) تم تقديمه لصالح الهيئة للاعتراض على الزكاة وضريبة الدخل المقدم من قبل الشركة.

ضريبة القيمة المضافة (إيضاحات ١١ و ١٤):
خلال السنة، أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربطاً لعائدات ضريبة القيمة المضافة للفترة من يناير ٢٠١٨ م إلى يناير ٢٠١٩ م وطالبت بمبلغ ١٩,٩ مليون ريال سعودي. نتجت الفروق بشكل أساسي عن معاملات الشراء والإيجار بعد البيع وصفقات الإسكان الأولية التي تمت قبل إصدار الآلية من قبل وزارة الإسكان والهيئة العامة للزكاة والدخل. فيما يلي تفاصيل المطالبة:

الفئة	الربط المستلم
فروقات ضريبة القيمة المضافة	٩,١٩٥
مصرفوف التقديم الخاطئ	٣,٤٨٦
مصرفوف التأخر في السداد	٧,٢٥٠
الإجمالي	١٩,٩٣١

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣٠ الارتباطات والالتزامات المحتملة (يتبع)

دفعت الشركة ٩,٢ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بفروق ضريبة القيمة المضافة وأصدرت ضماناً بنكياً فيما يتعلق بالمبلغ المتبقي. قدمت الشركة اعتراضاً توضح فيه موقفها من الربط المستلم من الهيئة العامة للزكاة والدخل. ولا يزال الاعتراض قيد المراجعة من الهيئة العامة للزكاة والدخل. ترى الشركة بأنه من غير المحتمل أن يتم تأييد الموقف أعلاه للهيئة؛ ومع ذلك سجلت الشركة مبلغ ٦,٠٧ مليون ريال سعودي لتغطية المطالبات المتوقعة والمحتملة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م كأفضل تقدير لالتزام ضريبة القيمة المضافة الإضافي.

عقود الإيجار التشغيلي:

٢٠١٨م	تحليل الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة أقل من سنة من سنة إلى خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
٣,٠٩٥	إجمالي عقد الإيجار التشغيلي غير المخصص كما في ٣١ ديسمبر
١٤,٥٩٨	
١٢,٨٥٦	
٣٠,٥٤٩	

٣١ المعلومات القطاعية

تهدف الشركة إلى تقديم تمويل لعقود التأجير العقاري داخل المملكة العربية السعودية. إن جميع الموجودات والمطلوبات والعمليات الظاهرة في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل تعود إلى قطاع التمويل العقاري.

لأغراض إدارية، تتكون الشركة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

قطاع الأفراد

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة للأفراد والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم.

قطاع الشركات

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة للشركات والأفراد من ذوي الدخل المرتفع والمؤسسات. تدار الاستثمارات في المشروعات المشتركة من قبل هذا قطاع الشركات.

المركز الرئيسي

الإدارة العامة هي المسؤولة عن إدارة فائض السيولة في الشركة من خلال إيداعات السوق قصيرة الأجل. كما تقوم أيضاً بتقديم خدمات مساندة إلى إدارات الأعمال.

إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٢٠١٨م وإجمالي إيراداتها التشغيلية والمصرفيات وصافي ربح السنوات المنتهية في ذلك التاريخ هي كما يلي:

الإجمالي	المركز الرئيسي	قطاع الشركات	قطاع الأفراد	
				<u>٢٠١٩م</u>
٢٩٢,٦٢٦	-	١٩٦,٠٨٩	٩٦,٥٣٧	إيرادات
١٩٠,٥٦٧	-	١٢٦,٠٥١	٦٤,٥١٦	المصرفيات
١٠٢,٠٥٩	-	٧٠,٠٣٨	٣٢,٠٢١	ربح/(خسارة) القطاع
٣,٤٠٥,٢٠٥	٦٨,٠٠٩	٢,٣٢٣,٠٣١	١,٠١٤,١٦٥	إجمالي الموجودات
٢,٢٧٩,٩٢٨	١٢١,٠٩١	١,٥٠٥,٨٦٩	٦٥٢,٩٦٨	إجمالي المطلوبات
				<u>٢٠١٨م</u>
٢٦٥,٧٥٦	-	١٨٣,٢٩٠	٨٢,٤٦٦	إيرادات
١٦٨,١٤٣	-	١١١,٧٣٣	٥٦,٤١٠	المصرفيات
٩٧,٦١٣	-	٧١,٥٥٧	٢٦,٠٥٦	ربح/(خسارة) القطاع
٣,٢٦٣,٠٢٠	٤٤,٨٨٩	٢,٢٢٧,٢٣٦	٩٩٠,٨٩٥	إجمالي الموجودات
٢,١٣٦,٦٢٦	١١٣,٦٦٦	١,٤٠٤,٣٧٧	٦١٨,٥٨٣	إجمالي المطلوبات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣١ المعلومات القطاعية (بتبع)

فيما يلي مطابقة الإيرادات والمصروفات من القوائم المالية في إيضاح القطاع التشغيلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٢٦٧,٠٨٤	٢٩٦,٣٤٥	الإيرادات
(١,٥٨٢)	(٢,٨٤٣)	إجمالي الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
٢٢٦	(٥٦٢)	مصروفات أتعاب
٢٦٨	--	خسائر)/إيرادات أخرى
(٢٤٠)	(٣١٤)	أتعاب ترتيب
٢٦٥,٧٥٦	٢٩٢,٦٢٦	الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة
		إجمالي الإيرادات - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.
		المصروفات
(٨٨,٠٨٧)	(٩٣,٧٦٧)	تكاليف اقتراض
(٣,٠٤٤)	(٣,٥٠١)	استهلاك وشطب
(٦٦,٨٠٢)	(٧٨,٤٠٤)	مصروفات عمومية وإدارية
(٨,٢٠٨)	(١٣,١٤٣)	مصروفات بيع وتسويق
(٢,١٠٠)	--	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
٩٨	(١,٧٥٢)	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
(١٦٨,١٤٣)	(١٩٠,٥٦٧)	إجمالي المصروف - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.

٣٢ التغيير المتوقع في المعايير الدولية للتقرير المالي

قررت الشركة عدم تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي أدناه بشكل مبكر والتي تم إصدارها ولم تصبح سارية بعد للسنوات المحاسبية للشركة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ م.

- تعديلات على المراجع حول إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي
- تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)
- تعريف المواد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨)
- بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)
- تصحيح سعر الفائدة الأساسي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)
- عقود التامين (المعايير الدولية للتقرير المالي ١٧)

لا تتوقع الشركة أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣٣ معلومات المقارنة

تم تعديل عرض وتصنيف البنود التالية في هذه القوائم المالية لضمان قابلية المقارنة مع الفترة الحالية.

<u>التعديل</u>	<u>العرض الحالي</u>	<u>كما تم إدراجها سابقاً</u>	<u>قائمة الربح أو الخسارة</u>
(٣,٢٦١)	٤٥,٩٢٣	٤٩,١٨٤	مصروفات عمومية وإدارية - رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
٣,٢٦١	٥,٧٢٤	٢,٤٦٣	مصروفات بيع وتسويق - رواتب وتكلفة الاستعانة بمصادر خارجية

قامت الشركة في السنة الحالية بتغيير عملية إعادة التصنيف لتكاليف الموظفين لموظفي المبيعات من المصروفات العمومية والإدارية إلى رواتب وتكاليف الاستعانة بمصادر خارجية. وبالتالي، تم تغيير عنوان القائمة المالية لتكاليف الاستعانة بمصادر خارجية إلى الرواتب وتكاليف الاستعانة بمصادر خارجية.

٣٤ الأحداث اللاحقة

لم يكن هناك أي أحداث لاحقة بعد تاريخ قائمة المركز المالي تتطلب تعديلات على/أو إفصاح في القوائم المالية.

٣٥ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ جمادى الثاني ١٤٤١ هـ (الموافق ١٨ فبراير ٢٠٢٠ م).