

شركة أملاك العالمية
للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
مع
تقرير المراجع المستقل

تقرير المراجع المستقل إلى 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 ٢٠١٨م، وقوائم الربح أو الخسارة، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا في المراجعة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل، الأحكام 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 تقدير قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (يتبع)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع 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 تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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 مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية وتقديرها سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. 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 الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية 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 لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة. وإذا خُصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كشركة مستمرة.
- 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 عادلاً.

لقد أبلغنا المكافئين بالحوكمة، فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة").

عن لكي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



خليل إبراهيم السديس
رقم الترخيص ٣٧١



الرياض في: ٧ جمادى الآخر ١٤٤٠ هـ
الموافق: ١٢ فبراير ٢٠١٩ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح	
			الموجودات
٢٩,٦٣٤	١٥,٩٦٥	٤	النقد وما في حكمه
٢٦٠,٧٤٩	١٠٨,٢٥٦	٦	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٧٤٤,٤٢١	٢,٩٠٢,٨٢٢	٧	عقود إجازة مستحقة، صافي
١١٦,٦٩٦	٧٩,٦٦٢	٨	ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة، صافي
١٢,٨٨٧	-	٥	استثمار متاح للبيع
-	١٢,٤٨٤	٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٠٤٦	١,٠٨٧	١٣	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
١٠٣,٢١٨	١٠٦,٩٨٥	٩	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
٢٩,٥٣٠	٧,٩٢٢	١٠	استثمار في مشروعات مشتركة
٢٨,٨٩٩	٢٧,٨٣٨	١١	ممتلكات ومعدات، صافي
٣,٣٢٧,٠٨٠	٣,٢٦٣,٠٢٠		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
٦٨,٣١٢	٩٢,٠٨٦	١٢	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٠٧٢,١٧٥	١,٩٩٤,١٣٢	١٥	قروض بنكية
٣,٧٢٢	٣٦,٧٩٠	١٤	زكاة وضريبة دخل مستحقة
٦٦٦	-	١٣	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
١٢,٩٠٩	١٣,٦١٨	١٦	منافع الموظفين
٢,١٥٧,٧٨٤	٢,١٣٦,٦٢٦		إجمالي المطلوبات
٩٠٣,٠٠٠	٩٠٦,٠٠٠	١٧	رأس المال
٥١,٦٥٤	٦١,٤١٥	١٨	احتياطي نظامي
٨٨٧	-	٥	احتياطي استثمارات متاحة للبيع
-	(٤٠٩)	٥	احتياطي القيمة العادلة
٣٨٠	١,٠٨٧	١٣	احتياطي تحوط تدفق نقدي
٢١٣,٣٧٥	١٥٨,٣٠١		أرباح مبقاة
١,١٦٩,٢٩٦	١,١٢٦,٣٩٤		إجمالي حقوق الملكية
٣,٣٢٧,٠٨٠	٣,٢٦٣,٠٢٠		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح	
			الدخل
٢٩,٧٥٩	١٦,٣٧٠		دخل من عقود المrabحة
٢٢٤,١٣٩	٢٣٦,٥٩٠		دخل من عقود الإجارة
٧,٦٤٦	٦,٣٩٨		دخل من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
٥,٨٧٠	٧,٧٢٥		دخل الأتعاب والعمولات
٢٦٧,٤١٤	٢٦٧,٠٨٣		إجمالي الدخل من عقود المrabحة، الإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
(١,٤٢٢)	(١,٥٨١)		مصروفات أتعاب
(٩١,٧٥٥)	(٨٨,٠٨٧)	١٥	تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء
١٧٤,٢٣٧	١٧٧,٤١٥		صافي الدخل من عقود المrabحة، الإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
-	٢٢٦		الإيرادات التشغيلية الأخرى
١٧٤,٢٣٧	١٧٧,٦٤١		إيرادات أخرى
			المصروفات التشغيلية
(٢,٠٥٤)	(٣,٠٤٤)	١١	استهلاك وشطب
(٦٥,٠٤٦)	(٦٦,٨٠٢)	٢١	مصروفات عمومية وإدارية
(٨,٩٥٥)	(٨,٢٠٨)	٢٢	مصروفات بيع وتسويق
(٢,٩٠٥)	(٢,١٠٠)	١١	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(١,٤٣٤)	٩٨		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
(٨٠,٣٩٤)	(٨٠,٠٥٦)		
٩٣,٨٤٣	٩٧,٥٨٥		صافي الدخل التشغيلي
٥٠٠	٢٦٨		أتعاب ترتيب
٨,٩١١	(٢٤٠)	١٠	الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة
١٠٣,٢٥٤	٩٧,٦١٣		ربح السنة
١,١٤	١,٠٨	٢٠	الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٧م	٢٠١٨م	إيضاح
١٠٣,٢٥٤	٩٧,٦١٣	ربح السنة
الدخل/(الخسارة) الشامل الأخر:		
نود لن سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:		
(١,٤٥٦)	٧٠٧	صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي
١,٨٩٩	-	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
		٥
نود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:		
	(١,٢٩٦)	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(٩٢٩)	(خسارة)/ربح اكتواري من برامج المنافع المحددة
٢٦٨		١٦
٧١١	(١,٥١٨)	(الخسارة)/ الدخل الشامل الأخر للسنة
١٠٣,٩٦٥	٩٦,٠٩٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	الأرباح المبقاة	احتياطي تحوط تدفق نقدي	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي استثمارات متاحة للبيع	احتياطي نظامي	رأس المال
١,١٦٩,٢٩٦	٢١٣,٣٧٥	٣٨٠	-	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠
(٣٧,٨٠٦)	(٣٧,٨٠٦)	-	٨٨٧	(٨٨٧)	-	-
١,١٣١,٤٩٠	١٧٥,٥٦٩	٣٨٠	٨٨٧	-	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠
٩٧,٦١٣	٩٧,٦١٣	-	(١,٢٩٦)	-	-	-
(١,٥١٨)	(٩٢٩)	٧٠٧	-	-	-	-
٩٦,٠٩٥	٩٦,٦٨٤	٧٠٧	(١,٢٩٦)	-	-	-
(٢,٤٨١)	(٢,٤٨١)	-	-	-	-	-
(٥١١)	(٥١١)	-	-	-	-	-
(٣٣,٤٧٤)	(٣٣,٤٧٤)	-	-	-	٩,٧٦١	-
-	(٩,٧٦١)	-	-	-	-	-
(٦٧,٧٢٥)	(٦٧,٧٢٥)	-	-	-	-	٣,٠٠٠
٢,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
١,١٢٦,٣٩٤	١٥٨,٣٠١	١,٠٨٧	(٤٠٩)	-	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
١,١٣٣,٢٧٢	١٩١,١١٩	١,٨٣٦	-	(١,٠١٢)	٤١,٣٢٩	٩٠٠,٠٠٠
١٠٣,٢٥٤	١٠٣,٢٥٤	-	-	-	-	-
٧١١	٢٦٨	(١,٤٥٦)	-	١,٨٩٩	-	-
١٠٣,٩٦٥	١٠٣,٥٢٢	(١,٤٥٦)	-	١,٨٩٩	-	-
(٢,٧١٧)	(٢,٧١٧)	-	-	-	-	-
(٧٢٤)	(٧٢٤)	-	-	-	١٠,٣٢٥	-
-	(١٠,٣٢٥)	-	-	-	-	-
(١٧,٥٠٠)	(١٧,٥٠٠)	-	-	-	-	٣,٠٠٠
٣,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
١,١٦٩,٢٩٦	٢١٣,٣٧٥	٣٨٠	-	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م - المدرج سابقاً
أثر تطبيق المعايير الجديدة في ١ يناير ٢٠١٨ م (إيضاح ١٣)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م - المدخل
ربح السنة
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى

إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة
الزيادة للسنة (إيضاح ١٤)
مضروبة الدخل للسنة (إيضاح ١٤)
مخصص الزكاة (إيضاح ١٤)
المحول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٨)
توزيعات الأرباح المقومة (إيضاح ١٩)
الزيادة في رأس المال (إيضاح ١٧)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م - المدخل
ربح السنة
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى

إجمالي الدخل الشامل
الزيادة للسنة (إيضاح ١٤)
مضروبة الدخل للسنة (إيضاح ١٤)
المحول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٨)
توزيعات الأرباح المقومة (إيضاح ١٩)
الزيادة في رأس المال (إيضاح ١٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٧م	٢٠١٨م	إيضاح
١٠٣,٢٥٤	٩٧,٦١٣	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
ربح السنة		
تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:		
٢,٠٥٤	٣,٠٤٤	١١
٢,٩٠٥	٢,١٠٠	١١
٩١,٧٥٥	٨٨,٠٨٧	١٥
٤,٥٠٩	٢,٤٩٥	١٦
١,٤٣٤	(٩٨)	
-	(٢٦٨)	
-	(٢٢٦)	
(٨,٩١١)	٢٤٠	١٠
١٩٧,٠٠٠	١٩٢,٩٨٧	
(الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية		
١٧٥,٦٩٤	١٥٠,١٥٦	
(٢١٣,٤٦١)	(١٩٤,٧١٠)	
٤,١٤٠	٣٨,٠٧٢	
(٦٨,٢٩٧)	١,١٦٥	
٣٠,٩٢٠	٢٦,٧٧٤	
النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		
١٢٥,٩٩٦	٢١٤,٣٤٤	١٥
(٩٣,٠١٩)	(٨٧,٧١٧)	١٦
(١٦٦)	(٢,٧١٥)	١٤
(٣,٧٢٢)	(٣,٣٩٨)	
٢٩,٠٨٩	١٢٠,٥١٤	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٤,٦٧٦)	(٤,٠٨٢)	١١
١٤٤,٤٣٥	١٨,١٦٤	١٠
(٥٢,٢٣٠)	(١,٢٣٥)	١٠
-	(٨٩٣)	
٨٧,٥٢٩	١١,٩٥٤	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٨٤٦,٣٣١)	(١,١٦٤,٥١٣)	١٥
٨١٧,٥٠٠	١,٠٨٦,١٠٠	١٥
(٦٧,٥٠٠)	(٦٧,٧٢٥)	١٩
(٩٦,٣٣١)	(١٤٦,١٣٨)	
٢٠,٢٨٧	(١٣,٦٦٩)	
٩,٣٤٧	٢٩,٦٣٤	٤
٢٩,٦٣٤	١٥,٩٦٥	٤
معلومات إضافية غير نقدية:		
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	١٧
-	٤,٤٣٩	
١,٨٩٩	-	
-	(١,٢٩٦)	
(١,٤٥٦)	٧٠٧	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ 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 ٢٠١٨م

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 ١٤٢٨ هـ (الموافق ١١ يونيو ٢٠٠٧م).

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ ١١ رمضان ١٤٣٥ هـ (الموافق ٨ يوليو ٢٠١٤م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢١ صفر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣م). وكجزء من نظام الرهن العقاري، فإن الشركة بصدد التوقف عن الأعمال المتعلقة بالاستثمار.

يقع مكتب الشركة المسجل في طريق الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية. تمتلك الشركة الفروع التالية:

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

٢ أسس الإعداد

٢,١ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية للشركة:

أ) وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل الذي يتطلب تطبيق جميع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ما عدا تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) - "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢١) - "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل.

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

٢,٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية بموجب التكلفة التاريخية ما عدا قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو المتاحة للبيع والمشتقات.

٢,٣ عملة العرض والنشاط

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة

٣

فيما يلي بيان بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية:

أ) التغيير في السياسات المحاسبية

تتماشى السياسات المحاسبية والمستخدم عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التالية.

تطبيق المعايير الجديدة

قامت الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ – الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ – الأدوات المالية. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذه المعايير الجديدة في الإيضاح رقم ٣ (ب) لهذه القوائم المالية. يتم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات الهامة المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في هذا الإيضاح والإيضاح رقم ٢٤ لهذه القوائم المالية. نورد أدناه بياناً بالأثر المترتب عن تطبيق هذه المعايير:

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ في مايو ٢٠١٤ م وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٨ م أو بعده. ويحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ نموذجاً شاملاً واحداً للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء، ويُلغى الإرشادات بشأن الإيرادات والتي صدرت في السابق، والتي وجدت حالياً عبر معايير وتفسيرات عديدة ضمن المعايير الدولية للتقرير المالي. هذا المعيار ينشئ نموذجاً جديداً من خمس خطوات وينطبق على الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. ووفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي بموجبه تتوقع المنشأة بأن يحق لها تحويل البضائع أو الخدمات للعميل. إن تطبيق هذا المعيار لم يكن له أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ – الأدوات المالية

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ – الأدوات المالية الذي صدر في يوليو ٢٠١٤ م مع تاريخ تطبيق أولي في ١ يناير ٢٠١٨ م. إن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ تمثل تغييراً كبيراً عن معيار المحاسبة الدولي ٣٩ الأدوات المالية: الإثبات والقياس. ويقدم المعيار الجديد تغييرات أساسية على المحاسبة عن الموجودات المالية وبعض النواحي المحاسبية للمطلوبات المالية.

ووفقاً لما يسمح به المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، فقد اختارت الشركة الاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التغطية الواردة في معيار المحاسبة الدولي ٣٩.

وفيما يلي ملخصاً بالتغيرات الأساسية التي طرأت على السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة والتي نتجت عن تطبيقها للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ثلاث فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية وهي: المقاسة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وهذا التصنيف يستند بشكل عام إلى نموذج الأعمال الذي بموجبه تتم إدارة الموجودات المالية وتدقيقاتها النقدية التعاقدية، عدا عن سندات الأسهم والمستندات. ويستبعد هذا المعيار الفئات الحالية التي وردت بمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وهي: المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والسلف والمتاحة للبيع.

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بشكل كبير بالمتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ بغرض تصنيف المطلوبات المالية. إلا أنه وعلى الرغم من أن جميع التغيرات في القيمة العادلة للمطلوبات المحددة ضمن خيار القيمة العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ تم إثباتها في الربح أو الخسارة، يتم عرض التغيرات في القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كما يلي:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

- إن مبلغ التغيير في القيمة العادلة الذي يُنسب إلى التغييرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات يتم عرضه ضمن الدخل الشامل الآخر.
 - إن المبلغ المتبقي من التغيير في القيمة العادلة يتم عرضه ضمن الربح أو الخسارة.
- وللاستيضاح حول كيفية قيام الشركة بتصنيف المطلوبات والموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ نموذج "الخسائر المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من الشركة القيام بتسجيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع القروض والديون الأخرى والموجودات المالية غير المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع التزامات القرض وعقود الضمانات المالية (إن وجدت). ويستند هذا المخصص إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة باحتمالية التعثر في السداد في غضون الاثني عشر شهراً القادمة ما لم يكن هناك زيادة كبيرة في المخاطر الائتمانية منذ نشأتها. وإذا استوفت الموجودات المالية تعريف القيمة الائتمانية المنخفضة المشتراة أو الناشئة، عندئذ يستند المخصص إلى التغيير في الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى عمر الموجودات. الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة هي موجودات مالية 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 انتمائياً. يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة أو إلغاء إثباتها فقط إلى الحد الذي يحدث فيه تغيير لاحق في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة بشكل أسبق من معيار المحاسبة الدولي ٣٩. وللإيضاح حول كيفية قيام الشركة بتطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

لإظهار الفروقات بين المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ الأدوات المالية: تم تحديث الإفصاحات واعتمدها الشركة، مع المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، للسنة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨م. تشمل التغييرات إفصاحات التحول كما هي مبينة في هذا الإيضاح، ومعلومات نوعية وكمية تفصيلية بشأن احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة مثل الافتراضات والمدخلات المستخدمة مبينة في إيضاح ٢٤.

وتظهر التسويات الناتجة عن المخصصات الافتتاحية إلى الختامية للخسائر الائتمانية المتوقعة في إيضاح ٢٤. كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٧ المزيد من الإفصاحات التفصيلية لمحاسبة التحوط حتى للمنشآت التي اختارت الاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الواردة في معيار المحاسبة الدولي ٣٩.

التحول

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية التي نتجت عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بأثر رجعي، باستثناء ما هو مبين أدناه.

- لم يتم تعديل فترات المقارنة. يتم إثبات الفرق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ضمن الأرباح المبقاة والاحتياطيات كما في ١ يناير ٢٠١٨م. وعليه، فإن المعلومات التي تم عرضها لسنة ٢٠١٧م لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، وبالتالي لا يمكن مقارنتها مع المعلومات التي تم عرضها لسنة ٢٠١٨م وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.
- أجريت التقييمات أدناه على أساس الوقائع والظروف التي كانت قائمة في تاريخ التطبيق الأولي.

- ١- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله الاحتفاظ بالموجودات المالية.
- ٢- تحديد بعض الاستثمارات في سندات الأسهم غير المحفوظ بها للمتاجرة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الموجودات المالية والمطلوبات المالية

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩		(١)	
يعرض الجدول أدناه فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ للموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في ١ يناير ٢٠١٨م:			
الموجودات المالية	نقد وما في حكمه	قروض وسلف	التصنيف الأصلي وفق التقييم الجديد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٩
المطلوبات المالية	قروض بنكية	مصرفوات مستحقة	ومطلوبات أخرى
قروض وسلف	٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤	التكلفة المطفأة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
استثمارات في أسهم	١٢,٨٨٧	١٢,٨٨٧	مناحة للبيع
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	٢٥٢,٣٦٨	٢٦٠,٧٤٩	قروض وسلف
عقود إجارة مستحقة، صافي	٢,٧١٤,٠٥٣	٢,٧٤٤,٤٢١	* لا ينطبق
ذمم مديني عقود إجارة	١١٧,٦٣٩	١١٦,٦٩٦	* لا ينطبق
موصوفة في الذمة، صافي	٩,٨٣٥	٩,٨٣٥	* لا ينطبق
موجودات أخرى	٣,١٣٦,٤١٦	٣,١٧٤,٢٢٢	قروض وسلف
المطلوبات المالية	٢,٠٧٢,١٧٥	٢,٠٧٢,١٧٥	التكلفة المطفأة
قروض بنكية	٢١,٦٣٧	٢١,٦٣٧	التكلفة المطفأة
مصرفوات مستحقة	٢,٠٩٣,٨١٢	٢,٠٩٣,٨١٢	التكلفة المطفأة
ومطلوبات أخرى			

* إن تصنيف هذه الموجودات المالية لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ويخضع لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ١٧. إلا أن هذه الموجودات المالية تخضع لمتطلبات التوقف عن الاثبات والانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

(٢) مطابقة القيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ مع القيم الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

يعرض الجدول أدناه مطابقة للقيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ مع القيم الدفترية للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ عند التحول للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في ١ يناير ٢٠١٨م:

الموجودات المالية	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	إعادة التصنيف	إعادة القياس	القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كما في ١ يناير ٢٠١٨م
ذمم مديني عقود مرابحة	٢٦٠,٧٤٩	-	(٨,٣٨١)	٢٥٢,٣٦٨
ذمم مديني عقود إجارة	٢,٧٤٤,٤٢١	-	(٣٠,٣٦٨)	٢,٧١٤,٠٥٣
ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	١١٦,٦٩٦	-	٩٤٣	١١٧,٦٣٩
استثمار متاح للبيع	١٢,٨٨٧	(١٢,٨٨٧)	-	-
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	١٢,٨٨٧	-	١٢,٨٨٧
إجمالي الموجودات المالية	٣,١٣٤,٧٥٣	-	(٣٧,٨٠٦)	٣,٠٩٦,٩٤٧

لم يكن هناك أي إعادة تصنيف أو إعادة قياس بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المذكورة أعلاه للشركة عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كما في ١ يناير ٢٠١٨م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(٣) الأثر على الأرباح المبقة والاحتياطيات

احتياطي استثمارات متاحة للبيع	احتياطي القيمة العادلة	الأرباح المبقة	بآلاف الريالات السعودية
-	٨٨٧	٢١٣,٣٧٥	الرصيد الختامي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م)
٨٨٧	(٨٨٧)	-	عمليات إعادة تصنيف بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩
-	-	(٣٧,٨٠٦)	إثبات الخسائر الانتمائية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
٨٨٧	-	١٧٥,٥٦٩	الرصيد الافتتاحي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (١ يناير ٢٠١٨م)

(٤) يعرض الجدول أدناه القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م			
إجمالي القيمة الدفترية	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أسهم	الموجودات المالية
١٥,٩٦٥	١٥,٩٦٥	-	النقد وما في حكمه
١٢,٤٨٤	-	١٢,٤٨٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٠٨,٢٥٦	١٠٨,٢٥٦	-	ذمم مديني عقود مرابحة
٢,٩٠٢,٨٢٢	٢,٩٠٢,٨٢٢	-	ذمم مديني عقود إجازة
٧٩,٦٦٢	٧٩,٦٦٢	-	ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة
٥,٧٤٩	٥,٧٤٩	-	موجودات أخرى
٣,١٢٤,٩٣٨	٣,١١٢,٤٥٤	١٢,٤٨٤	إجمالي الموجودات المالية
١,٩٩٤,١٣٢	١,٩٩٤,١٣٢	-	المطلوبات المالية
١٦,٥٣٥	١٦,٥٣٥	-	قروض بنكية
٢,٠١٠,٦٦٧	٢,٠١٠,٦٦٧	-	مطلوبات أخرى
			إجمالي المطلوبات المالية
١ يناير ٢٠١٨م			
إجمالي القيمة الدفترية	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أسهم	الموجودات المالية
٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤	-	النقد وما في حكمه
١٢,٨٨٧	-	١٢,٨٨٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٥٢,٣٦٨	٢٥٢,٣٦٨	-	ذمم مديني عقود مرابحة
٢,٧١٤,٠٥٣	٢,٧١٤,٠٥٣	-	ذمم مديني عقود إجازة
١١٧,٦٣٩	١١٧,٦٣٩	-	ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة
٩,٨٣٥	٩,٨٣٥	-	موجودات أخرى
٣,١٣٦,٤١٦	٣,١٢٣,٥٢٩	١٢,٨٨٧	إجمالي الموجودات المالية
٢,٠٧٢,١٧٥	٢,٠٧٢,١٧٥	-	المطلوبات المالية
٢١,٦٣٧	٢١,٦٣٧	-	قروض بنكية
٢,٠٩٣,٨١٢	٢,٠٩٣,٨١٢	-	مطلوبات أخرى
			إجمالي المطلوبات المالية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) السياسات المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨م
تصنيف الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي 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 يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

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

إن سندات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة مع المكاسب 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.

سندات الأسهم: عند الإثبات الأولي للاستثمارات في الأسهم التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار 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 مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إضافة لذلك، وعند 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

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 بشأن نشاط المبيعات لا تؤخذ بالاعتبار عند الإقضاء، ولكنها كجزء من التقييم الكلي لكيفية قيام الشركة بتحقيق الأهداف المحددة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى مدى معقولة السيناريوهات المتوقعة دون الأخذ بالاعتبار سيناريوهات "الحالة الأسوأ" أو "حالة الصانقة". 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.

التقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة

لغرض هذا التقييم، يعد "أصل المبلغ" 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 تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم ما 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 القيام بهذا 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

تصنيف المطلوبات المالية

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

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو قيامها بتحويل حقوق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومكافآت ملكية الموجودات المالية أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بالتحويل الجوهري أو الإبقاء على جميع مخاطر ومكافآت الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

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 مقترضة)، و
- ٢- أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباته في الدخل الشامل الآخر يتم إثباته في الربح أو الخسارة.

واعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨م، فإن أي ربح/خسارة متراكمة مثبتة في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بسندات الاستثمار في الأسهم المحددة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، 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 بإشائها أو الإبقاء عليها، يتم إثباتها كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

في المعاملات التي لا تقوم الشركة فيها بالاحتفاظ أو تحويل بشكل جوهري جميع مخاطر ومكافآت ملكية الموجودات المالية بينما تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات، تستمر الشركة بإثبات الموجودات بقدر مدى استمراريتها في المشاركة، ويتحدد 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.

المطلوبات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد التزاماتها التعاقدية أو إلغاءها 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 منتهية. 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 المطفأة 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 للمقترض، عندئذ يتم عرض الربح أو الخسارة مع خسائر الانخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى، يتم عرضها كربح.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

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.

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 الأولي لها.
- تأخذ الشركة بالاعتبار سندات الدين على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطرها الائتمانية مساوياً للتعريف المفهوم دولياً بـ "درجة الاستثمار".
- إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً تمثل جزءاً 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 تنخفض 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 تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

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 المقترضة، عندئذٍ تجري الشركة تقييماً 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 تخضع من التاريخ المتوقع للتوقف عن الإثبات إلى تاريخ التقرير باستخدام معدل الفائدة الفعال الأصلي للموجودات المالية القائمة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

الانخفاض في القيمة (يتبع)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

إن الدليل على أن الموجودات المالية منخفضة 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 الإجمالية 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 الإجمالية. أي استردادات لاحقة تضاف إلى مخصص الخسائر الائتمانية.

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. إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة المتعلقة بالضمانات التي يتم تحديدها من خلال ترتيبات الإقراض بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ تمثل نفس السياسة المحاسبية التي كانت بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩. 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.

تستخدم الشركة قدر الإمكان معلومات السوق النشطة لتقييم الموجودات المالية المحفوظ بها كضمانات. يتم تقييم الضمانات غير المالية، مثل العقارات، من قبل المثمنين الخارجيين المعيّنين من قبل الشركة.

استعادة ملكية الضمانات

إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة المتعلقة بالضمانات التي تم استعادة ملكيتها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ تبقى نفس السياسات المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩. 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، تماشياً مع سياسة الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

إثبات الإيرادات/المصروفات

الإيرادات والمصروفات

يتم إثبات الإيرادات من عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة وتكلفة الإقراض في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. إن "معدل الفائدة الفعلي" هو المعدل الذي بالتحديد يخصم مدفوعات أو مقبوضات التدفقات النقدية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأداة المالية بالتكلفة المطفأة 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 الفائدة الفعلي تكاليف المعاملة والرسوم والنقاط المدفوعة أو المقبوضة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. تتضمن تكاليف المعاملة الإضافية التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية.

قياس التكلفة المطفأة والدخل

إن "التكلفة المطفأة" 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 الفائدة الفعلية 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 المطفأة للموجودات المالية قبل تعديلها لأي مخصص خسائر ائتمانية متوقعة.

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ج) السياسات المطبقة قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

النقد وما في حكمه

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

ذمم مديني عقود مرابحة

إن المرابحة هي اتفاقية تتبع الشركة بموجبها أصلاً للعميل فد اشترته الشركة واستحوذت عليه بناء على وعد تلقتة 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 كريح مرابحة غير مكتسب، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب ذمم مديني عقود بيع المرابحة.

ذمم مديني عقود إجارة

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

الإجارة الموصوفة في الذمة

إن الإجارة الموصوفة في الذمة عبارة عن اتفاقية يشتمل فيها المبالغ الإجمالية المستحقة بموجب الإجارة الموصوفة في الذمة الأصلية على إجمالي دفعات الإيجار المستقبلية للإجارة الموصوفة في الذمة (ذمم مديني عقود الإيجار) زائداً 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.

استثمار متاح للبيع

الاستثمارات المتاحة للبيع هي استثمارات غير مشتقة مصنفة كم المتاحة للبيع أو غير مصنفة كفئة أخرى من الموجودات المالية.

تقيد أو تحمل الأرباح أو الخسائر غير المحققة عند إعادة تقييم تلك الاستثمارات على قائمة التغيرات في حقوق الملكية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. يحمل أي انخفاض هام أو دائم في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع على قائمة الربح أو الخسارة.

وعند بيع الاستثمار يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يصنف الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية كمنخفضة القيمة وذلك عند وجود دليل موضوعي للانخفاض في القيمة نتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية ويكون لحدث (أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية والتي يمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتضمن الدليل الموضوعي على الانخفاض قيمة الموجودات المالية:

- صعوبات مالية هامة تواجه المقترض،
- التعثر أو الإهمال في سداد الدين من قبل المقترض،
- إعادة هيكلة ذمم مديني إجارة بواسطة الشركة بشروط لا تأخذها الشركة بالاعتبار،
- مؤشرات على دخول المقترض لخطر الإفلاس، أو
- معطيات قابلة للملاحظة تتعلق بمجموعة من الموجودات مثل التغيرات السلبية في موقف السداد الخاص بالمقترض في المجموعة أو أوضاع اقتصادية ترتبط بالتعثر في المجموعة.

يتم في كل تاريخ قائمة مركز مالي إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية قد تنخفض قيمتها في تاريخ قائمة المركز المالي. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تحديد القيمة المقدرة القابلة للاسترداد لذلك الأصل ويتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة على أساس صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للتغيرات في قيمتها الدفترية.

بمجرد تخفيض الموجودات المالية لقيمتها المقدرة القابلة للاسترداد يتم بعد ذلك الاعتراف بالربح على أساس معدل الربح المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لغرض قياس القيمة القابلة للاسترداد.

إضافة لذلك، بالنسبة للاستثمار في أوراق الملكية، يُعد الانخفاض الهام أو الدائم في قيمتها العادلة دون تكلفتها دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمتها. وبشكل عام، تعتبر الشركة أن الانخفاض بنسبة ٢٠٪ "انخفاضاً هاماً" وأن فترة التسعة أشهر "انخفاضاً دائماً". إلا أنه وفي ظروف محددة فإن الانخفاض الأصغر أو الفترة الأقصر قد يكون ملائماً.

عندما يكون الأصل المالي غير قابل للتحويل يتم شطبه مقابل مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتعلق به سواءً بتحميله مباشرة على قائمة الربح أو الخسارة أو من خلال حساب مخصص الانخفاض في القيمة. ويتم إلغاء الموجودات المالية فقط في الظروف التي تكون فيها كافة وسائل الاسترداد قد استنفذت، وتم تحديد مقدار الخسارة.

وفي حال انخفاض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة في الفترة اللاحقة وأن الانخفاض يمكن قياسه بصورة موضوعية لحدث يقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل التحسن في التصنيف الائتماني للمقترض)، يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً بتسوية حساب المخصص. يتم الاعتراف بمبلغ العكس في قائمة الربح أو الخسارة في مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

استثمار في مشروعات مشتركة

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 المشروع المشترك 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 تقدم العملية دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحوّل.

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 فيما إذا كان هناك أي انخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد أي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى.

تطفاً تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات/للموجودات 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:

السنوات	تحسينات مباني مستأجرة
١٠ سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقصر	أثاث ومفروشات
٦	معدات مكتبية
٥	معدات تقنية المعلومات
٣ إلى ٥ سنوات	

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.

المخصصات

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تقوم الشركة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية عند الإثبات الأولي. يتم الاعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة. تشمل المطلوبات المالية للشركة على الذمم الدائنة والقروض البنكية والأدوات المالية المشتقة.

يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات.

التوقف عن إثبات المطلوبات المالية

يمكن التوقف عن إثبات المطلوبات المالية (أو جزءًا منها) عند استنفادها، وذلك عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انتهاء مدته.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي 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 مبدئيًا بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام العقد الخاص بالمشتقات، وبعد ذلك يعاد قياسها بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة إيجابية وتقيد 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.

وعند بدء عملية التغطية، تقوم الشركة رسمياً بتخصيص وتوثيق عملية تغطية المخاطر التي تود الشركة تطبيق محاسبة التغطية بشأنها، وتوثيق أهداف واستراتيجية إدارة المخاطر المتعلقة بعملية التغطية. 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 خصصت 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 المترتبة 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 المترتبة - المثبت ضمن حقوق الملكية - إلى قائمة الربح أو الخسارة للفترة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

الزكاة وضريبة الدخل

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم الشركة بعمل خطة المزايا المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي كما هو محدد بواسطة الشروط الواردة في أنظمة المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد تكلفة تقديم المزايا بموجب خطة المزايا 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:

- بتاريخ تعديل برنامج المعاشات التقاعدية أو تخفيض مدة الخدمة، 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 التغييرات التالية في صافي التزام المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة:

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

المصروفات

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

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.

تكاليف 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 تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الأرباح والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض التمويل.

عقود التأجير التشغيلي - الشركة مستأجر

يتم الاعتراف بمدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 المطفأة في إيضاح ٢٥.

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما ضمن معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة ببيع 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 العلاقة التي يمكن ملاحظتها وتقليل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

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). تشمل 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.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها على أساس متكرر في القوائم المالية، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى الحد الأدنى من المدخلات التي تعد جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تقوم إدارة الشركة في تاريخ قائمة كل مركز مالي بتحليل الحركة في قيم الموجودات والمطلوبات اللازمة لإعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسة 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث تلك المعاملات. ويعد 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.

التقارير القطاعية

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

موجودات عقارية أخرى

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

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (د)

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 كل من المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ 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 أحكاماً وتقديرات محاسبية تشتمل 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢ - 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.

٣ - قياس القيمة العادلة - راجع إيضاح ٣ ج و ٢٥
٤ - مكافأة نهاية الخدمة - راجع إيضاح ١٦

٤ النقد وما في حكمه

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م
٢٣	٢٥
٢٩,٦١١	١٥,٩٤٠
<u>٢٩,٦٣٤</u>	<u>١٥,٩٦٥</u>

نقد في الصندوق
نقد لدى البنك - حسابات جارية

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

٥ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات متاحة للبيع سابقاً) استثمارات في ١٢٠ وحدة في صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (٢٠١٧ م: ١٢٠ وحدة)، صندوق تطوير عقاري مقفل مدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال واستثمار في الشركة السعودية لتسجيل العقود (٢٠١٧ م: لا شيء).
كانت الحركة في التكلفة والخسارة غير المحققة للاستثمارات خلال السنتين كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م
١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠
-	٨٩٣
(١,٠١٢)	٨٨٧
١,٨٩٩	(١,٢٩٦)
٨٨٧	(٤٠٩)
<u>١٢,٨٨٧</u>	<u>١٢,٤٨٤</u>

التكلفة في بداية ونهاية السنة
إضافات خلال السنة

أرباح/(خسائر) غير محققة:
في بداية السنة
التغير في القيمة العادلة، صافي

في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٦ ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

٢٠١٧م	٢٠١٨م	
٢٦٣,٥٢٢	١١٣,٤٦٦	إجمالي ذمم مديني عقود المراجعة
(٢,٧٧٣)	(٥,٢١٠)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>٢٦٠,٧٤٩</u>	<u>١٠٨,٢٥٦</u>	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي

٦,١ إن أعمار ذمم مديني عقود المراجعة المتأخرة وليست منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠١٧م	٢٠١٨م	أيام التأخير:
٤٢,٠٧٣	٨٠٤	١ - ٣٠
٥٣,٣٢٦	٢,٢٥٦	٣١ - ٦٠
٦٣٠	١٩,٢٠٢	٦١ - ٩٠
<u>٩٦,٠٢٩</u>	<u>٢٢,٢٦٢</u>	الإجمالي

٦,٢ إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود المراجعة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر بلغت ٦,٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٧٣,٣ مليون ريال سعودي).

٦,٢ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود المراجعة (الإجمالي) كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧م	٢٠١٨م	
١٣٦,٠٥٤	٤٦,٤٤٥	بحد أقصى سنة
١٢٦,٦٧٤	٦٣,٤٢٩	أكثر من سنة إلى خمس سنوات
٧٩٤	٣,٥٩٢	أكثر من خمس سنوات
<u>٢٦٣,٥٢٢</u>	<u>١١٣,٤٦٦</u>	الإجمالي

٦,٣ 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.

٢٠١٧م	٢٠١٨م	
١٨٨,١٢٠	٤١,١٣٨	أقل من ٥٠٪
٧٥,٤٠٢	٥٧,٥١٢	٥١-٧٠٪
-	١٤,٨١٦	٧١-٨٥٪
<u>٢٦٣,٥٢٢</u>	<u>١١٣,٤٦٦</u>	إجمالي التعرض

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٢٠١٧م	٢٠١٨م	
٣,٦٠٩,١٢٠	٣,٩٤٨,٠٩٢	إجمالي عقود الإجارة المستحقة
(٨١٨,٥٤١)	(٩٦٢,٨٠٣)	يخصم: العائد غير المكتسب
٢,٧٩٠,٥٧٩	٢,٩٨٥,٢٨٩	
(٤٦,١٥٨)	(٨٢,٤٦٧)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢,٧٤٤,٤٢١	٢,٩٠٢,٨٢٢	عقود إجارة مستحقة، صافي

٧,١ إن أعمار ذمم مديني عقود الإجارة المتأخرة وليست منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠١٧م	٢٠١٨م	أيام التأخير:
٧٢,٤٦٦	٢١٤,٢٨٨	١ - ٣٠
٥١,٥٢٣	١٢٢,٢٤٢	٣١ - ٦٠
١٢٨,٦٩٧	١١٩,٩٣٦	٦١ - ٩٠
٢٥٢,٦٨٦	٤٥٦,٤٦٦	الإجمالي

٧,٢ إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر بلغت ١٧٩,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٣٥٣,٦٣ مليون ريال سعودي).

٧,٢ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٨م		٢٠١٧م		
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
١,٠١١,٣٦٦	٢,٠٤٨,٧٩٦	٨٨٧,٩٣٠	٣,٩٤٨,٠٩٢	ذمم مديني عقود إجارة
(٢٣٤,٥٠٠)	(٤٨١,٠٦٦)	(٢٤٧,٢٣٧)	(٩٦٢,٨٠٣)	عائد غير مكتسب
٧٧٦,٨٦٧	١,٥٦٧,٧٣٠	٦٤٠,٦٩٣	٢,٩٨٥,٢٨٩	
		(٨٢,٤٦٧)	(٨٢,٤٦٧)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
		٢,٩٠٢,٨٢٢	٢,٩٠٢,٨٢٢	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٧ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

٢٠١٧ م		أكثر من سنة إلى خمس سنوات		بحد أقصى سنة	
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	إجمالي		
٣,٦٠٩,١٢٠	٧٤٣,٢٦٩	١,٩١٨,٥٢٨	٩٤٧,٣٢٣		ذمم مديني عقود إجارة
(٨١٨,٥٤١)	(١٩٢,٨٨٠)	(٤١٨,٩٩٩)	(٢٠٦,٦٦٢)		عائد غير مكتسب
٢,٧٩٠,٥٧٩	٥٥٠,٣٨٩	١,٤٩٩,٥٢٩	٧٤٠,٦٦١		
(٤٦,١٥٨)					مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢,٧٤٤,٧٢١					

٧,٣ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة 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.

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٩٦٨,٤٢٤	٧١٨,٧٥٨	أقل من ٥٠٪
٩٥٠,٢٨٨	١,٢٨٣,٩٩٣	٥١-٧٠٪
٧٨٠,١٦٣	٥٧٩,٥٠٩	٧١-٨٥٪
٩١,٧٠٤	٤٠٣,٠٢٨	٨٦-١٠٠٪
٢,٧٩٠,٥٧٩	٢,٩٨٥,٢٨٩	إجمالي التعرض

٨ ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١٨٧,٢٣٢	١٣١,٨٦٤	إجمالي ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(٦٩,٢٦٩)	(٥١,٩٧٣)	يخصم: العائد غير المكتسب
١١٧,٩٦٣	٧٩,٨٩١	
(١,٢٦٧)	(٢٢٩)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١١٦,٦٩٦	٧٩,٦٦٢	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

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

٨,١ إن أعمار ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة المتأخرة وليست منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

أيام التأخير:	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م
١ - ٣٠	-	٢,٠٢٧
٣١ - ٦٠	٢,٥٨٣	١,٠١٧
٦١ - ٩٠	-	٧٢٠
الإجمالي	٢,٥٨٣	٣,٧٦٤

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر بلغت ١,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: لا ينطبق).

٨,٢ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٨ م				
بحد أقصى سنة	إلى خمس سنوات	أكثر من سنة	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١٢,٦٠٨	٤٣,٧٨٠	٧٥,٤٧٦	١٣١,٨٦٤	١٣١,٨٦٤
(٥,٦٧٤)	(١٩,٥١٥)	(٢٦,٧٨٤)	(٥١,٩٧٣)	(٥١,٩٧٣)
٦,٩٣٤	٢٤,٢٦٥	٤٨,٦٩٢	٧٩,٨٩١	٧٩,٨٩١
			(٢٢٩)	(٢٢٩)
			٧٩,٦٦٢	٧٩,٦٦٢
ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة عائد غير مكتسب				
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان				
٢٠١٧ م				
بحد أقصى سنة	إلى خمس سنوات	أكثر من سنة	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١٨,٨٩٥	٦٤,٥٢٨	١٠٣,٨٠٩	١٨٧,٢٣٢	١٨٧,٢٣٢
(٧,٧١٠)	(٢٥,٣٣٠)	(٣٦,٢٢٩)	(٦٩,٢٦٩)	(٦٩,٢٦٩)
١١,١٨٥	٣٩,١٩٨	٦٧,٥٨٠	١١٧,٩٦٣	١١٧,٩٦٣
			(١,٢٦٧)	(١,٢٦٧)
			١١٦,٦٩٦	١١٦,٦٩٦
ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة عائد غير مكتسب				
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان				

٨,٣ 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.

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢٧,٨٤٥	١,٥٤٥	أقل من ٥٠٪
٥٠,٨٧٧	١٩,٩٣٨	٥١-٧٠٪
٣٩,٢٤١	٣٣,٦٤٩	٧١-٨٥٪
-	٢٤,٧٥٩	٨٦-١٠٠٪
١١٧,٩٦٣	٧٩,٨٩١	إجمالي التعرض

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٨ المدفوعات المقدمة والموجودات الأخرى

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٨٨,٢٣٧	٨٤,٩٥١	موجودات عقارية أخرى (إيضاح ٩,١)
٨,٥٤٠	٤,٧٨٤	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
١,٢٩٥	٩٦٥	أرباح مستحقة عن المشتقات
٦٦٩	٣,٦١٩	إيجار مدفوع مقدماً
-	٤,٦١٣	ضريبة القيمة المضافة مدينة
٤,٤٧٧	٨,٠٥٣	أخرى
<u>١٠٣,٢١٨</u>	<u>١٠٦,٩٨٥</u>	

٩,١ تم تصفية مشروع مشترك خلال السنة (إيضاح ١٠). تم التسوية العينية لجميع الموجودات الأساسية للمشروعات المشتركة المعنية بين الشركاء بالمشروعات المشتركة بحسب حصة كل منهم. تعتبر الشركة هذه الموجودات على أنها متاحة للبيع وتفيد مبدئياً بالتكلفة والقيمة العادلة للممتلكات ذات العلاقة ناقصاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

١٠ الاستثمارات في مشروعات مشتركة

للشركة سيطرة مشتركة وحصة ملكية تتراوح بين ٤٠٪ إلى ٩٠٪ مع ترتيبات مشتركة مختلفة. تم هيكلة الترتيبات المشتركة كمنشأة منفصلة ولدى الشركة حصة ملكية متبقية في صافي موجوداتها. وبناءً على ذلك، قامت الشركة بتصنيف حصة ملكيتها 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 ٢٠١٤ م وذلك للالتزام بنظام التمويل العقاري. سيتم الاحتفاظ بالمحفظة الحالية باسم الشركة حتى تاريخ استحقاقها كما سيتم قيد المصروفات المتعلقة بالالتزامات في العمليات المستمرة في سجلات الشركة.

وفقاً للترتيبات التي بموجبها تم تأسيس المشروعات المشتركة، وافقت الشركة والشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة على القيام بمساهمة إضافية لمليتها لمقابلة أي خسائر، إذا لزم الأمر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠ الاستثمارات في مشروعات مشتركة (يتبع)

أ) كانت حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة على النحو التالي:

	الرصيد الخالص	توزيعات	الحصة في صافي الربح/ (الخسارة)	الإضافات	الرصيد الاقتراضي	نسبة الملكية %	الموقع	
	-	(١١,٢١٨)	-	-	١١,٢١٨	٥٠	العليا - الخير	أ) دار وإصغر - العليا
	٥,٠٥٠	(٣,٩٩٠)	(٢٤٠)	-	٩,٢٨٠	٩٠	الرجبه - الخير	ب) دار وإصغر - رجه
	٢,٨٧٢	(٧,٣٩٥)	-	١,٢٣٥	٩,٠٣٢	٤٠	المقا - الرياض	ج) عبدالعزيز القاسم، المقا ٣
	٧,٩٢٢	(٢٢,١٠٣)	(٢٤٠)	١,٢٣٥	٢٩,٥٣٠			
	١١,٢١٨	(٣٨,١٨٨)	٤,٦٠٩	٥,٠٧٢	٣٩,٧٢٥	٥٠	العليا - الخير	أ) دار وإصغر - العليا
	٩,٢٨٠	(٨,٨٥٨)	٦٥٠	-	١٧,٤٨٨	٩٠	الرجبه - الخير	ب) دار وإصغر - رجه
	٩,٠٣٢	(٢٢,٣٠٣)	٣,١٣٥	٧١٨	٢٧,٤٨٢	٤٠	المقا - الرياض	ج) عبدالعزيز القاسم، المقا ٣
	-	(٥٥,٠٣٥)	-	٤٦,٤٤٠	٨,٥٩٥	٥٠	المروج - الخير	د) ثراء للاستثمار العقاري
	-	(١٤,٦٤٢)	٥١٧	-	١٤,١٢٥	٦٠	حي الياسمين - الرياض	هـ) المشروعات الأولى
	-	(٥,٤٠٩)	-	-	٥,٤٠٩	٦٠	التورس - الخير	و) كيان السعودية - ٣
	٢٩,٥٣٠	(١٤٤,٤٣٥)	٨,٩١١	٥٢,٢٣٠	١١٢,٨٢٤			

٢٠١٧ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠ الاستثمارات في مشروعات مشتركة (يتبع)

ب) قامت الشركة بالحاسبة عن المشروعات المشتركة، بناءً على آخر حسابات متاحة للمشروعات المشتركة. يتم إعداد القوائم المالية للمشروعات المشتركة لنفس فترة التقرير للشركة، باستخدام سياسات محاسبية متوافقة. ويعرض الجدول أدناه المعلومات المالية الملخصة للاستثمارات القائمة في المشروعات المشتركة للشركة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م				
صافي الربح/(الخسارة)	الإيرادات	حقوق الملكية	غير المطوبات غير المتداولة	الموجودات المتداولة	الموجودات المتداولة	نسبة الملكية الفعلية للشركة
(٢٦٦)	٤,١٠٠	٥,٦١١	-	-	٥,٧٣١	٪٩٠
-	١٥,٤٠٠	٧,١٧٩	-	-	٧,١٧٩	٪٤٠
(٢٦٦)	١٩,٥٠٠	١٢,٧٩٠	-	-	١٢,٩١٠	

أ) دار وإصغر - رحيه
ب) عبدالعزیز القاسم، الملقا ٣

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

صافي الربح/(الخسارة)	الإيرادات	حقوق الملكية	غير المطوبات غير المتداولة	الموجودات المتداولة	الموجودات المتداولة	الموجودات غير المتداولة	نسبة الملكية الفعلية للشركة
٩,٢١٨	٥٨,٢٣٧	٢٢,٤٣١	-	-	٢٢,٤٣٦	٪٥٠	
٧٢٢	١٤,٢٥٦	١٠,٣١١	-	-	١٠,٣١١	٪٩٠	
٧,٨٣٩	٦٠,٥٠٥	٣٢,٥٨٠	-	-	٣٢,٥٨٠	٪٤٠	
١٧,٧٧٩	١٣٢,٩٩٨	٥٥,٣٢٧	-	-	٥٥,٣٢٧		

أ) دار وإصغر - العليا
ب) دار وإصغر - رحيه
ج) عبدالعزیز القاسم، الملقا ٣

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١١ المتاكت والمعدات، صافي

٢٠١٨ م	أراضي	تحتات المباني	مكتبية	أثاث وتجهيزات	معدات	تحت النفقات**	الإجمالي
١٨,٦٥٥	٣,٦٦٤	٧٢٣	٢٠	٢,٤٨٦	١٨,٥٧٤	٧,٠٧٤	٥١,١٧٦
-	٤٩٥	-	٧٢	-	٥٥١	٢,٩٤٤	٤,٠٨٢
-	(٧٧٦)	-	(٦٩٠)	-	(٣٢٥)	-	(١,٧٩١)
١٨,٦٥٥	٣,٣٨٢	٧٤٣	١,٨٦٨	١٨٨,٨٠٠	١٠,٠١٨	-	٥٣,٤٦٧
-	٢,٢٤٧	٤٩٤	٢,٠٦٩	١٤,٥٦٢	-	-	١٩,٣٧٢
-	٣٨٦	٦٨	١٣٧	١,٦٦٤	-	-	٢,٢٥٥
-	(٣٩٨)	-	(٣٤٧)	(٢٥٧)	-	-	(١,٠٠٣)
-	٢,٢٣٥	٥٦٢	١,٨٥٩	١٥,٩٦٩	-	-	٢٠,٦٢٤
٥,٠٠٥	-	-	-	-	-	-	٥,٠٠٥
١٣,٦٥٠	١,١٤٨	١٨١	١٠	٢,٨٣١	١٠,٠١٨	-	٢٧,٨٣٨

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في بداية السنة
إضافات
شطب
الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

* قامت الشركة خلال السنة بإثبات خسائر انخفاض في قيمة أراضي بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، ٢,٩ مليون ريال سعودي) وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية.

** تمثل الأعمال تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م المبلغ المدفوع مقابل تطوير أنظمة تقنية المعلومات.

تم شطب المتاكت والمعدات نظراً لانتقال الشركة إلى مركز رئيسي جديد.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١١ الممتلكات والمعدات، صافى (يتبع)

٢٠١٧ م	٢٠١٧ م	٢٠١٧ م	٢٠١٧ م	٢٠١٧ م	٢٠١٧ م	٢٠١٧ م
أرضي	تحسينات المباني المستأجرة	معدات مكتبية	أثاث وتجهيزات	معدات تقنية	أصول تحت التنفيذ**	الإجمالي
١٨,٦٥٥	٣,٦٦٤	٦٤٣	٢,٤٥٠	١٧,١٩٥	٣,٨٩٣	٤٦,٥٠٠
-	-	٨٠	٣٦	١,٣٧٩	٣,١٨١	٤,٦٧٦
١٨,٦٥٥	٣,٦٦٤	٧٢٣	٢,٤٨٦	١٨,٥٧٤	٧,٠٧٤	٥١,١٧٦
-	١,٨٨٦	٤٢٤	١,٩٤١	١٣,٠٦٧	-	١٧,٣١٨
-	٣٦١	٧٠	١٢٨	١,٤٩٥	-	٢,٠٥٤
-	٢,٢٤٧	٤٩٤	٢,٠٦٩	١٤,٥٦٢	-	١٩,٣٧٢
٢,٩٠٥	-	-	-	-	-	٢,٩٠٥
١٥,٧٥٠	١,٤١٧	٢٢٩	٤١٧	٤,٠١٢	٧,٠٧٤	٢٨,٨٩٩

صافى القيمة المقترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

خسارة الانخفاض في القيمة

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في بداية السنة

الحصل للسنة

الرصيد في نهاية السنة

** تمثل الأصول تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م المبلغ المتوقع مقابل تطوير أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٢ مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢٨,٠٧٣	٢١,١٦٣	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ١٢,١)
١٣,٧٠٥	١٠,٢٠٥	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٧,٩٣٢	٦,٣٣٠	مصروفات مستحقة
٧,٨٢٠	٨,٨٥٧	مبلغ مستلم من عملاء عقود المرابحة والإجارة (إيضاح ١٢-٢)
-	٢٦,٢٧٨	مستحق لوزارة الإسكان
١٠,٧٨٢	١٩,٢٥٣	أخرى (إيضاح ١٢-٣)
٦٨,٣١٢	٩٢,٠٨٦	

١-١٢ ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لا يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل الممتلكات.

٢-١٢ يمثل هذا بشكل رئيسي المقدم المستلم من العملاء، والذي لا يتم دفعه إلى بائع العقار.

٣-١٢ ويشمل هذا المبلغ المتعلق بغرامات التأخير المستحقة على العملاء بمبلغ ١٤,٦٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ٨,٣ مليون ريال سعودي). وفقاً لاستشاري الشريعة، تثبتت مصروفات الدفع المتأخر المحصلة كمطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي وتدفع كعمل خيري.

١٣ المشتقات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، احتفظت الشركة بمقايضات معدلات الأرباح بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: 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 تدفق نقدي
٢٠١٨ م	١,٠٨٧	-	١,٠٨٧
٢٠١٧ م	١,٠٤٦	(٦٦٦)	٣٨٠

١٤ الزكاة وضريبة الدخل

أ) المحملة للسنة

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢,٧١٧	٢,٤٨١	الزكاة الحالية (إيضاح (ب))
٧٢٤	٥١١	ضريبة الدخل الحالية (إيضاح (ج))
٣,٤٤١	٢,٩٩٢	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٤ الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

(ب) الزكاة

فيما يلي عناصر وعاء الزكاة للشركة:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٩٠٣,٠٠٠	٩٠٦,٠٠٠	حقوق الملكية
٢,٠٧٢,١٧٥	١,٩٩٤,١٣٢	قروض بنكية
٥٧,٧٩١	٦٣,١٠٧	مخصصات افتتاحية وتسويات
(١٦,٧١٦)	(٣٣,٠٨٦)	القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات
(٣,٢٠١,٥٩٤)	(٣,١٨٦,٥٦٨)	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
(١٨٥,٣٤٤)	(٢٥٦,٤١٤)	صافي الموجودات المعدلة للشركة
١١٢,٢٨٩	٩٩,١٣٠	صافي الربح المعدل للسنة
١١٢,٢٨٩	٩٩,١٣٠	وعاء الزكاة (صافي الموجودات المعدلة أو صافي الربح، أيهما أعلى)

تنشأ الفروقات بين النتائج المالية والزكوية بصورة أساسية نتيجة للمخصصات الإضافية والفروقات في معدلات الاستهلاك عند حساب الربح الخاضع للزكاة.

تم احتساب الزكاة على أساس الوعاء الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والعائد إلى المساهمين السعوديين والخليجيين كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١٠٨,٦٨٣	٩٦,٥٧٧	وعاء الزكاة العائد إلى المساهمين السعوديين والخليجيين (٢٠١٨ م: ٩٧,٤٪ و ٢٠١٧ م: ٩٦,٨٪)
٢,٧١٧	٢,٤١٤	الزكاة بواقع ٢,٥٪

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٣,١٦٣	٢,٩٣٧	كما في ١ يناير
٢,٧١٧	٢,٤٨١	المحمل للسنة
-	٣٣,٤٧٤	مخصص إضافي (إيضاح ١٤ د)
(٢,٩٤٣)	(٢,٧٤٥)	المدفوع خلال السنة
٢,٩٣٧	٣٦,١٤٧	كما في ٣١ ديسمبر

(ج) ضريبة الدخل

تم احتساب ضريبة الدخل المحملة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على أساس صافي الربح المعدل كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١١٢,٢٨٩	٩٩,١٣٠	صافي الربح المعدل
٣,٦١٨	٢,٥٥٤	صافي الربح المعدل العائد إلى المساهمين غير السعوديين (٢٠١٨ م: ٢,٦٪ و ٢٠١٧ م: ٣,٢٢٪)
٧٢٤	٥١١	ضريبة الدخل المستحقة بواقع ٢٠٪

كانت حركة مخصص ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٨٤٠	٧٨٥	كما في ١ يناير
٧٢٤	٥١١	المحمل للسنة
(٧٧٩)	(٦٥٣)	المدفوع خلال السنة
٧٨٥	٦٤٣	كما في ٣١ ديسمبر

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٤ الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

(د) موقف الربط الزكوي والضريبي

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م حتى ٢٠١٧ م.

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

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربطاً ضريبياً للسنوات من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٦ م وطالبت بزكاة إضافية وفروقات ضريبية دخل بمبلغ ١٥١,٣٥٠,٨٤١ ريال سعودي بالإضافة إلى غرامة تأخير. وقد نتجت الفروقات أساساً من عدم خصم الإجارة والمرابحة والاستثمار في مشاريع مشتركة وقروض. لا تزال القضية منظورة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل.

عند احتساب التزام الزكاة للسنتين ٢٠١٧ م و ٢٠١٨ م، لم تأخذ الشركة بعين الاعتبار عدم السماح بخصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي. وإذا أخذت الشركة بعين الاعتبار عدم السماح بالخصم أعلاه، فإن التزام الزكاة سيكون أعلى بمقدار ٥٥ مليون ريال سعودي و ٤٨ مليون ريال سعودي على التوالي.

ترى الشركة بأنه من غير المحتمل أن يتم تأييد الموقف السابق للهيئة بسبب أن مسألة خصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي له آثار واسعة على أعمال التأجير وأعمال الرهن التجاري وأي أعمال أخرى ذات صلة بالتمويل حيث أن الموجودات الرئيسية تمثل الذمم المدينة. واستناداً إلى النقاش الجاري مع الجهات التنظيمية مؤخراً، سجلت الشركة مخصص زكاة إضافية بمبلغ ٣٣,٥ مليون ريال سعودي كأفضل تقدير لها.

١٥ القروض البنكية

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك محلية تجارية بموجب قروض إسلامية معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لمعدلات أرباح تتراوح من ٣ شهور إلى ٣ سنوات سايبور+ ويتوارى استحقاق تتراوح من شهر إلى ٥ سنوات. إن هذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط اتفاقية التمويل، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية. فيما يلي تحليلاً للقروض بنكية حسب تاريخ الاستحقاق كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٨٦١,٣٧٥	٨٠٩,٧٣٦	الجزء المتداول
١,٢١٠,٨٠٠	١,١٨٤,٣٩٦	الجزء غير المتداول
<u>٢,٠٧٢,١٧٥</u>	<u>١,٩٩٤,١٣٢</u>	

١٥,١ كانت حركة القروض البنكية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢,١٠٢,٢٧٠	٢,٠٧٢,١٧٥	الرصيد في بداية السنة
٨١٧,٥٠٠	١,٠٨٦,١٠٠	القروض خلال السنة
(٨٤٦,٣٣١)	(١,١٦٤,٥١٣)	مدفوعات المبلغ الأصلي خلال السنة
٩١,٧٥٥	٨٨,٠٨٧	الفوائد المستحق خلال السنة
(٩٣,٠١٩)	(٨٧,٧١٧)	مدفوعات الفوائد خلال السنة
<u>٢,٠٧٢,١٧٥</u>	<u>١,٩٩٤,١٣٢</u>	الرصيد في نهاية السنة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٦ منافع الموظفين

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

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

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١٢,٩٠٩	١٣,٦١٨	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٤,١٢٣	٢,٠٨٢	تكلفة الخدمة الحالية
٣٨٦	٤١٣	تكلفة فوائد
٤,٥٠٩	٢,٤٩٥	مصروفات المنافع

(ج) الحركة في القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٨,٨٣٤	١٢,٩٠٩	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة
٤,١٢٣	٢,٠٨٢	التكلفة المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة:
٣٨٦	٤١٣	تكلفة الخدمة الحالية
٤,٥٠٩	٢,٤٩٥	تكلفة التمويل
(٢٦٨)	٩٢٩	الأرباح/(الخسائر) الإكتوارية الناتجة عن خطة المنافع المحددة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الأخر
(١٦٦)	(٢,٧١٥)	منافع مدفوعة
١٢,٩٠٩	١٣,٦١٨	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة

(د) الافتراضات الإكتوارية الأساسية:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
%٣,١	%٤,٦	معدل الخصم
%٣,١	%٤,٦	معدل الزيادة في الرواتب

(هـ) تحليل الحساسية

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م		٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		
نقص	زيادة	نقص	زيادة	
٦٤٤	(٥٩٥)	٧٣١	(٦٧٥)	معدل الخصم (حركة بنسبة ٠,٥%)
(٦١٨)	٦٦٢	(٦٩٩)	٧٥٠	معدل النمو المستقبلي في الرواتب (حركة بنسبة ٠,٥%)

ومع أن التحليل لا يأخذ بالاعتبار التوزيع الكامل للتدفقات النقدية المتوقعة وفقاً للخطة، إلا أنه يوفر تقديراً تقريبياً لحساسية الافتراضات الظاهرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٧ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع ٩٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٩٠٣ مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٩٠٦ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٩٠٣ مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

وفقاً للموافقة بالاجتماع السنوي العام الذي عقد في ٧ مايو ٢٠١٨ م، أصدرت الشركة ٣٠٠,٠٠٠ سهماً بقيمة الاسمية لموظفيها كمكافأة أداء.

١٨ 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 ٩,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ١٠,٣ مليون ريال سعودي) إلى الاحتياطي النظامي.

١٩ توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية، قام المساهمون باعتماد وإعلان ودفع توزيعات أرباح بقيمة ٦٧,٧ مليون ريال سعودي (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٦٧,٥ مليون ريال سعودي).

٢٠ ربحية السهم

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

	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م
ربح السنة (بآلاف الريالات السعودية)	٩٧,٦١٣	١٠٣,٥٢٠
المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية (بالآلاف)	٩٠,٤٩٦	٩٠,١٨٨
الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)	١,٠٨	١,١٤

٢١ المصروفات العمومية والإدارية

	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م
رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين	٤٩,١٨٤	٤٩,٨٦٣
إيجار	٣,٢٤١	٢,٨٩٩
أتعاب مهنية	٣,١٣٤	٢,٠٤٣
أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة	٢,٤٦١	٣,٤٢٤
مصروفات تقنية المعلومات	٢,٢٥٩	٢,٠٨٢
مصروفات سفر	١,١٢٢	٨٧٩
اتصالات	٧٥٦	٧٩٨
مصروفات صيانة	٦٨٧	٥٥٢
أخرى	٣,٩٥٨	٢,٥٠٦
	٦٦,٨٠٢	٦٥,٠٤٦

٢٢ مصروفات البيع والتسويق

	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م
مصروفات تسويق	٣,٢٠٠	٣,٠٢١
تأمين	٢,٥٤٥	٣,٠٥١
تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية	٢,٤٦٣	٢,٨٨٣
	٨,٢٠٨	٨,٩٥٥

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٣

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. 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:

طبيعة المعاملات	اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	مبلغ المعاملات	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م
تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	٢٣,٥٢٩	٢٧,١٦٤	
مصروفات إيجار	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	١,٥٩٢	١,٦٣٢	
مصروفات أمن وأخرى	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	٢١٠	١٨٨	
أتعاب ترتيب	الاستثمار كابيتال (شركة شقيقة)	٢٦٨	٥٠٠	
تكاليف مقايضات معدلات أرباح (أرباح)	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	(١٥٧)	٥٥	
مستلمة/ مدفوعة	موظفي الإدارة العليا*	١٣,٣٩٠	٩,٥٥٧	
رواتب ومزايا	أعضاء مجلس الإدارة	٢,٤٦١	٣,٤٢٤	
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى				

*تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة	العلاقة	الأرصدة	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م
أرصدة لدى البنوك:				
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	٧,٨٠٩	٢٥,٤٠٨	
مستحق من أطراف ذات علاقة:				
ثراء للاستثمار العقاري	مشروع مشترك	٣,٠٠٩	-	
الاستثمار كابيتال	شركة شقيقة	١,٧٧٥	١,٥٠٧	
دار وإعمار - العليا	مشروع مشترك	-	٧,٠٣٣	
قروض بنكية:				
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	٤٤١,٧٤٠	٥٩٦,١١٧	
القيمة الاسمية لمقايضات معدلات الأرباح:				
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	
التمويل والسلف:				
موظفي الإدارة العليا	الإدارة العليا	٤,٠٠٥	٣,٢٤١	
استثمار متاح للبيع:				
صندوق برج السرايا للتطوير العقاري	شركة شقيقة	-	١٢,٨٨٧	
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
صندوق برج السرايا للتطوير العقاري	شركة شقيقة	١١,٥٩١	-	
ذمم مدينة أخرى:				
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري	شركة تابعة	٣٠٥	١	
ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي	مساهمون	٣,٢٨١	-	
إيجار مدفوع مقدماً:				
شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي	شركة شقيقة	٣٩٨	٣٩٨	
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى				
مستحقة				
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة	١,٢٧٦	٢,٧٧٦	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ 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 المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة.

تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام آلية تصنيف داخلية. يتم ذلك للشركات والأفراد من ذوي 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 اشتراك عدد من العملاء في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس الموقع الجغرافي، أو لمن يكون لديهم نفس السمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثير مقدرة هؤلاء العملاء على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بشكل متشابه بفعل التغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير تركيزات مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال أو موقع جغرافي معين.

تسعى الشركة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال تنويع محفظة الإقراض لتفادي التركيز في المخاطر الخاصة بأفراد أو مجموعة من العملاء في أماكن أو أنشطة معينة.

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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢٩,٦١١	١٥,٩٤٠	النقد وما في حكمه
٢٦٠,٧٤٩	١٠٨,٢٥٦	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٧٤٤,٤٢١	٢,٩٠٢,٨٢٢	عقود إجارة مستحقة، صافي
١١٦,٦٩٦	٧٩,٦٦٢	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
٨,٥٤٠	٤,٧٨٤	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
١,٢٩٥	٩٦٥	أرباح مستحقة عن المشتقات
<u>٣,١٦١,٣١٢</u>	<u>٣,١١٢,٤٢٩</u>	

(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.

٢٠١٨ م:

المرحلة ١ - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			
صافي التعرض	مخصص خسائر ائتمان	إجمالي التعرض	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
٥٢٠,٨٧٦	٢,٣٩٩	٥٢٣,٢٧٥	درجات الاستثمار
٦٥٨,٩٤٨	٤,٦٤٨	٦٦٣,٥٩٦	درجات عدم الاستثمار
٧٨٢,٧٦١	١,٦٣١	٧٨٤,٣٩٢	غير مصنفة
<u>١,٩٦٢,٥٨٥</u>	<u>٨,٦٧٨</u>	<u>١,٩٧١,٢٦٣</u>	الإجمالي
المرحلة ٢: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي التعرض	مخصص خسائر ائتمان	إجمالي التعرض	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
٦٠١,١٥١	١٤,٥٨٨	٦١٥,٧٣٩	درجات عدم الاستثمار
١٧٢,١٧٤	١,٢٢٣	١٧٣,٣٩٧	غير مصنفة
<u>٧٧٣,٣٢٥</u>	<u>١٥,٨١١</u>	<u>٧٨٩,١٣٦</u>	الإجمالي
المرحلة ٣: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي التعرض	مخصص خسائر ائتمان	إجمالي التعرض	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
٨٩,٢١٥	١٧,٢٨٠	١٠٦,٤٩٥	درجات عدم الاستثمار
١٦١,٤٦٩	٤٢,٤٦٨	٢٠٣,٩٣٦	درجات دون المستوى المطلوب
٢٥,٤٧٩	٣,٦٦٩	٢٩,١٤٨	غير مصنفة
<u>٢٧٦,١٦٣</u>	<u>٦٣,٤١٧</u>	<u>٣٣٩,٥٧٩</u>	الإجمالي
			٢٠١٧ م:
إجمالي التعرض			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
٦٤١,٣٤٦			درجات الاستثمار
١,٢٨٤,٧١١			درجات غير استثمارية
١٩١,٦٣٨			درجات غير عاملة
١,٠٠٣,٠٧٠			غير مصنفة
<u>٣,١٢٠,٧٦٥</u>			الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(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 اثباتها الأولي، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والمساندة 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 ٢: 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 يُنقل لدرجة مخاطر ائتمان مختلفة. تتضمن المراقبة عادة استخدام البيانات التالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ 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 المدققة، وحسابات الإدارة، والموازنات والتوقعات. أمثلة على المجالات المحددة للتركيز: هوامش الربح الإجمالي، نسب الرافعات المالية، تغطية خدمة الديون، الالتزام بالتعهدات، إدارة الجودة، وتغييرات الإدارة العليا. • التغييرات 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. 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 تأثيرها قد لا يظهر بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

بالنسبة لمحفظه 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 هيكله 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 لقروض الأفراد، وبصرف النظر عن العملاء الذين تتم إعادة هيكله 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 (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ 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 بالاندني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن القرض الحالي الذي تم تعديل شروطه قد يتم التوقف عن إثباته ويتم اثبات 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 منخفضة بحيث يعود مخصص الخسارة إلى أن يتم قياسه بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

٥) إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بإدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وقياسها 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 السيناريوهات 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 تبايناً وأكثر تشاؤماً.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ 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 ٢٠١٨م	١ يناير ٢٠١٨م
أسعار النفط	ارتفاع بنسبة ١٥٪	ارتفاع بنسبة ١٥٪
	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪
	انخفاض بنسبة ١٥٪	انخفاض بنسبة ١٥٪

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمحافظ 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 الخسارة 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 لمحافظ الشركات والأفراد من ذوي الدخل المرتفع. تستند آلية التصنيف هذه إلى عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض يتنقل بين فئات التصنيف، عندئذ يؤدي ذلك إلى تغير 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 مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

وكما هو مبين أعلاه، ورنهنا باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهرًا 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.

(ج) مخصص الخسارة

يعرض الجدول التالي مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لمخصص الخسارة بناء على فئات العملاء.

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)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٧,٢٠٤	٥,٧٢٢	٦٧,١٦٤	٨٠,٢٠٠
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	(٥,٨٩٥)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن اثباتها خلال السنة	(٩٢٣)	(٢٦٢)	(٣,٦٦٥)	(٤,٨٥٠)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	٣,١٣٩	٤,٢٩٥	-	٧,٤٣٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٦,٧٣٥	١٣,٠٠٣	٥٧,١٥١	٧٦,٨٨٩
الأفراد من ذوي الدخل المرتفع	٤٥١	٤٠٥	٣,٥١٠	٤,٣٦٦
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	(٨٧)	٨٧	-	-
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	١٠	(٦٨)	٥٨	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	-	٢,٦٠٣	(٢,٦٠٣)	-
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٩٤)	(١,٦٠٣)	١,٦٣٢	(٦٥)
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(١٠٥)	(١٩)	-	(١٢٤)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن اثباتها خلال الفترة	١٣٧	١٨٠	-	٣١٧
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	٣١٢	١,٥٨٥	٢,٥٩٧	٤,٤٩٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	١,٦٦٧	١,٤١٩	٣,٥٢	٣,٤٣٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	(١٦٢)	١٥٧	٥	-
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٤٠٦	(٥٧١)	١٦٥	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	-	٨٩	(٨٩)	-
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٤٧٨)	٣٧	٣,٢٧١	٢,٨٣٠
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(٢٧٤)	(١٢٩)	(٥٠)	(٤٥٣)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن اثباتها خلال الفترة	٤٧٢	٢٢١	١٥	٧٠٨
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	١,٦٣١	١,٢٢٣	٣,٦٦٩	٦,٥٢٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م				

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٢٠١٧ م		
ذمم مديني عقود الإجارة	ذمم مديني عقود الإجارة	ذمم مديني عقود المرابحة
الموصوفة في الذمة		
١,٨٨٥	٣٩,٧٠٥	٧,٣٦٧
(٦١٨)	٦,٤٥٣	(٤,٥٩٤)
١,٢٦٧	٤٦,١٥٨	٢,٧٧٣

الرصيد في بداية السنة
(العكس) // المكون خلال السنة، صافي
الإجمالي

د. 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 عقارات وسندات لأمر. يتم إدارة هذه الضمانات مقابل التعرضات الملازمة بصافي قيمتها القابلة للتحقق. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير، من الضروري الاحتفاظ بمعلومات كمية عن الضمانات المحتفظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

٢) مخاطر أسعار السوق

أ) مخاطر معدلات الأرباح

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 التغييرات المقترضة 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 بآلاف الريالات السعودية.

٢٠١٧ م		٢٠١٨ م		
التغير في نقاط الأساس	التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الربح	الأثر على صافي الربح	
٧,٦٧٠	١٠٠+	٨,٤١٥	١٠٠+	ريال سعودي
(٧,٦٧٠)	١٠٠-	(٨,٤١٥)	١٠٠-	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 تنوع مصادر التمويل واستخدام الأدوات المالية المشتقة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ 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	١ إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
١٥,٩٦٥	١٥,٩٦٥	-	-	-	-	الموجودات النقد وما في حكمه استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٢,٤٨٤	١٢,٤٨٤	-	-	-	-	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
١٠٨,٢٥٦	-	٣,٤٢٤	٦٠,٤٦٧	٣٣,٥٨١	١٠,٧٨٤	عقود إجارة مستحقة، صافي
٢,٩٠٢,٨٢٢	-	١٢٣,٤١١	١,٢١٧,٠٨٠	١,٠٩٩,٠٣٥	٤٦٣,٢٩٦	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
٧٩,٦٦٢	-	-	-	٥٤,٩٣٢	٢٤,٧٣٠	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
١,٠٨٧	١,٠٨٧	-	-	-	-	إجمالي الموجودات المطلوبات
٣,١٢٠,٢٧٦	٢٩,٥٣٦	١٢٦,٨٣٥	١,٢٧٧,٥٤٧	١,١٨٧,٥٤٨	٤٩٨,٨١٠	قروض بنكية
١,٩٩٤,١٣٢	-	-	٩٠,٩٥٨	٣٧٢,٨١٤	١,٥٣٠,٣٦٠	إجمالي المطلوبات الفجوة
١,٩٩٤,١٣٢	-	-	٩٠,٩٥٨	٣٧٢,٨١٤	١,٥٣٠,٣٦٠	الفجوة التراكمية
١,١٢٦,١٤٤	٢٩,٥٣٦	١٢٦,٨٣٥	١,١٨٦,٥٨٩	٨١٤,٧٣٤	(١,٠٣١,٥٥٠)	
١,١٢٦,١٤٤	١,١٢٦,١٤٤	١,٠٩٦,٦٠٨	٩٦٩,٧٧٣	(٢١٦,٨١٦)	(١,٠٣١,٥٥٠)	

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح:

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	مرتبطة بأرباح				٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
		أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤	-	-	-	-	الموجودات النقد وما في حكمه استثمارات متاحة للبيع
١٢,٨٨٧	١٢,٨٨٧	-	-	-	-	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢٦٠,٧٤٩	-	٧٨٨	١٢٥,٢٩٤	٨٧,٥٧٠	٤٧,٠٩٧	عقود إجارة مستحقة، صافي
٢,٧٤٤,٤٢١	-	٧٩,٧١٩	١,١٣٣,٦٧٩	١,٠٤٠,٤٢٨	٤٩٠,٥٩٥	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١١٦,٦٩٦	-	-	-	٧١,٤٤٥	٤٥,٢٥١	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
١,٠٤٦	١,٠٤٦	-	-	-	-	المطلوبات القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
٣,١٦٥,٤٣٣	٤٣,٥٦٧	٨٠,٥٠٧	١,٢٥٨,٩٧٣	١,١٩٩,٤٤٣	٥٨٢,٩٤٣	قروض بنكية
٦٦٦	٦٦٦	-	-	-	-	إجمالي المطلوبات الفجوة
٢,٠٧٢,١٧٥	-	-	٢٠٣,٦٨٥	٤١٦,٨١٤	١,٤٥١,٦٧٦	الفجوة التراكمية
٢,٠٧٢,٨٤١	٦٦٦	-	٢٠٣,٦٨٥	٤١٦,٨١٤	١,٤٥١,٦٧٦	
١,٠٩٢,٥٩٢	٤٢,٩٠٠	٨٠,٥٠٧	١,٠٥٥,٢٨٨	٧٨٢,٦٢٩	(٨٦٨,٧٣٣)	
١,٠٩٢,٥٩٢	١,٠٩٢,٥٩٢	١,٠٤٩,٦٩١	٩٦٩,١٨٤	(٨٦,١٠٤)	(٨٦٨,٧٣٣)	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(ب) مخاطر العملات

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. قد تحدث مخاطر السيولة بسبب الاضطرابات في السوق أو هبوط مستوى درجات التصنيف الائتماني، مما يؤدي إلى عدم توفر 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 المضمومة. تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية استنادًا إلى الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

	تاريخ استحقاق محدد					بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	خلال ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهرًا	١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	استحقاق محدد		
٢٠١٨ م	٤٥,٢٤٣	٤٣,٠٤٩	٣,٧٩٤	-	-	٩٢,٠٨٦	مطلوبات أخرى
	٢٣١,٠٠٤	٥٧٨,٧٣٢	١,١٨٤,٣٩٦	-	-	١,٩٩٤,١٣٢	قروض بنكية
	٢٧٦,٢٤٧	٦٢١,٧٨١	١,٢٠٢,٥٤٠	-	-	٢,١٠٠,٥٦٨	الإجمالي
	تاريخ استحقاق محدد					بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	خلال ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهرًا	١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	استحقاق محدد		
٢٠١٧ م	٤٥,٤٩٨	٢٢,٨١٤	-	-	-	٦٨,٣١٢	مطلوبات أخرى
	٢٢٤,٦١٨	٦٣٦,٧٥٧	١,٢١٠,٨٠٠	-	-	٢,٠٧٢,١٧٥	قروض بنكية
	-	-	١٧,٣٦٥	-	-	١٧,٣٦٥	المشتقات المالية
	٢٧٠,١١٦	٦٥٩,٥٧١	١,٢٢٨,١٦٥	-	-	٢,١٥٧,٨٥٢	الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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

الإجمالي	بدون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				٢٠١٨ م
		أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
١٥,٩٦٥	١٥,٩٦٥	-	-	-	-	الموجودات النقد وما في حكمه
١٢,٤٨٤	٨٩٣	-	١١,٥٩١	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٠٨,٢٥٦	-	٣,٤٢٤	٦٠,٤٦٧	٣٣,٥٨١	١٠,٧٨٤	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٩٠٢,٨٢٢	-	٦٢٢,٤٦٦	١,٥٢٣,١٣٢	٥٤٨,١٣٦	٢٠٩,٠٨٧	عقود إجارة مستحقة، صافي
٧٩,٦٦٢	-	٤٨,٥٥٣	٢٤,١٩٥	٥,١٧٢	١,٧٤٢	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١,٠٨٧	-	-	١,٠٨٧	-	-	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
١٠٦,٩٨٥	-	٣٠٥	١,٠٤٨	٧٥,٩٦٨	٢٩,٦٦٤	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
٧,٩٢٢	-	-	-	٣,٩٦١	٣,٩٦١	استثمار في مشروعات مشتركة
٢٧,٨٣٨	١٣,٦٥٠	٢,٧٣٤	٩,٥٣٤	١,٤٤٠	٤٨٠	ممتلكات ومعدات
<u>٣,٢٦٣,٠٢٠</u>	<u>٣٠,٥٠٨</u>	<u>٦٧٧,٤٨٢</u>	<u>١,٦٣١,٠٥٤</u>	<u>٦٦٨,٢٥٨</u>	<u>٢٥٥,٧١٨</u>	إجمالي الموجودات المطلوبة
٩٢,٠٨٦	-	-	٣,٧٩٤	٤٣,٠٤٩	٤٥,٢٤٣	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٦,٧٩٠	٣٣,٤٧٤	-	-	٣,٣١٦	-	زكاة وضريبة دخل مستحقة
١,٩٩٤,١٣٢	-	-	١,١٨٤,٣٩٦	٥٧٨,٧٣٢	٢٣١,٠٠٤	قروض بنكية
١٣,٦١٨	١٣,٦١٨	-	-	-	-	مناقص الموظفين
<u>٢,١٣٦,٦٢٦</u>	<u>٤٧,٠٩٢</u>	<u>٢٦,٧٧٩</u>	<u>١,١٩٤,٨٨٥</u>	<u>٦٢٥,٠٩٧</u>	<u>٢٧٦,٢٤٧</u>	إجمالي المطلوبات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

بدون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				٢٠١٧ م	
	أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهرًا	خلال ٣ أشهر		
الإجمالي	استحقاق محدد					
٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤	-	-	-	الموجودات	
١٢,٨٨٧	-	-	١٢,٨٨٧	-	النقد وما في حكمه	
٢٦٠,٧٤٩	-	٧٨٨	١٢٥,٢٩٤	٨٧,٥٧٠	٤٧,٠٩٧	استثمار متاح للبيع
٢,٧٤٤,٤٢١	-	٥٤١,٠٩٩	١,٤٧٤,٢٢٨	٥٣٣,٩١٨	١٩٥,١٧٦	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي عقود إجازة مستحقة، صافي ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة، صافي القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
١١٦,٦٩٦	-	٦٦,٨٤٨	٣٨,٧٧٩	٨,٠٥٢	٣,٠١٧	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
١,٠٤٦	-	-	١,٠٤٦	-	-	استثمار في مشروعات مشتركة
١٠٣,٢١٨	-	-	٢,٠٨٦	٧٦,٠٣٣	٢٥,٠٩٩	ممتلكات ومعدات
٢٩,٥٣٠	-	-	-	١٧,٥٧٠	١١,٩٦٠	إجمالي الموجودات المطلوبة
٢٨,٨٩٩	١٥,٧٥٠	٢,٥٨٧	٨,٨٥٨	١,٢٧٨	٤٢٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٣٢٧,٠٨٠	٤٥,٣٨٤	٦١١,٣٢٢	١,٦٦٣,١٧٨	٧٢٤,٤٢١	٢٨٢,٧٧٥	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
٦٨,٣١٢	-	-	-	٢٢,٨١٤	٤٥,٤٩٨	زكاة وضريبة دخل مستحقة
٦٦٦	-	-	٦٦٦	-	-	قروض بنكية
٣,٧٢٢	-	-	-	٣,٧٢٢	-	منافع الموظفين
٢,٠٧٢,١٧٥	-	-	١,٢١٠,٨٠٠	٦٣٦,٧٥٧	٢٢٤,٦١٨	إجمالي المطلوبات
١٢,٩٠٩	١٢,٩٠٩	-	-	-	-	
٢,١٥٧,٧٨٤	١٢,٩٠٩	-	١,٢١١,٤٦٦	٦٦٣,٢٩٣	٢٧٠,١١٦	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والمشتقات وعقود المرافحة، والإجارة، ومديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، والمبالغ المستحقة من المشروعات المشتركة. بينما تتكون المطلوبات المالية من القروض البنكية والذمم الدائنة والمشتقات.

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تختلف قيمتها العادلة عن قيمتها الدفترية أو التي تم تسجيل الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

القيمة العادلة				٢٠١٨ م	
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	
٩٣,٩١٧	٩٣,٩١٧	-	-	١١٣,٤٦٦	الموجودات المالية:
١٢,٤٨٤	١٢,٤٨٤	-	-	١٢,٤٨٤	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٠٨٧	-	١,٠٨٧	-	١,٠٨٧	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
القيمة العادلة				٢٠١٧ م	
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	
٢٢٤,٦١١	٢٢٤,٦١١	-	-	٢٦٣,٥٢٢	الموجودات المالية:
١٢,٨٨٧	١٢,٨٨٧	-	-	١٢,٨٨٧	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي استثمار متاح للبيع
١,٠٤٦	-	١,٠٤٦	-	١,٠٤٦	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
القيمة العادلة				المطلوبات المالية:	
٦٦٦	-	٦٦٦	-	٦٦٦	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية

إن تقييم ذمم مديني عقود المرابحة يتم تقديره باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصومة بأخر عائد متغير، والذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه للمعاملات الأخيرة. تشمل المدخلات في أساليب التدفقات النقدية المخصومة على سعر الصرف السائد بين البنوك في السعودية (سايبور) والتدفقات النقدية التعاقدية وهوامش النشأة الأولية.

إن القيمة العادلة لذمم مديني عقود الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة والقروض البنكية تقارب قيمتها الدفترية نظراً لأن محفظة التمويل الكاملة والقروض هي بأسعار متغيرة ومصنفة كمستوى ٣.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى ٣ خلال السنة.

٢٦ 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.

٢٠١٧ م		٢٠١٨ م		نسبة كفاية رأس المال
إجمالي نسبة رأس المال %	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال %	إجمالي نسبة رأس المال %	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال %	
٤٤,٠٢	٤٣,٩٧	٤٤,٤٣	٤٤,٤٦	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٧ الارتباطات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء بتاريخ التقرير حيث يمكن تحويلها إلى تمويل قدره ٩٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٢٨٧ مليون ريال سعودي).

لدى الشركة ضمان قائم بمبلغ ٨٢,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٨٢,٩ مليون ريال سعودي) تم تقديمه لصالح الهيئة للطعن من قبل الشركة.

إن الشركة ملتزمة بالاستثمار في مشروعات مشتركة بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٥,٢ مليون ريال سعودي).

إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء التي تكون الشركة فيها كمتأجر هي كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٦٥٩	٣,٠٩٥	خلال سنة
٩٠٩	١٤,٥٩٨	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من ٥ سنوات
-	١٢,٨٥٦	أكثر من ٥ سنوات
<u>١,٥٦٨</u>	<u>٣٠,٥٤٩</u>	

٢٨ 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.

الإدارة العامة

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

إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و ٢٠١٧ م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي ربح السنوات المنتهية هي كما يلي:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٨ المعلومات القطاعية (يتبع)

	<u>قطاع الأفراد</u>	<u>قطاع الشركات</u>	<u>الإدارة العامة</u>	<u>الإجمالي</u>	
	<u>٢٠١٨ م</u>				
الإيرادات	٨٢,٤٦٦	١٨٣,٢٩٠	-	٢٦٥,٧٥٦	
المصروفات	٥٦,٤١٠	١١١,٧٣٣	-	١٦٨,١٤٣	
ربح/(خسارة) القطاع	٢٦,٠٥٦	٧١,٥٥٧	-	٩٧,٦١٣	
إجمالي الموجودات	٩٩٠,٨٩٥	٢,٢٢٧,٢٣٦	٤٤,٨٨٩	٣,٢٦٣,٠٢٠	
إجمالي المطلوبات	٦١٨,٥٨٣	١,٤٠٤,٣٧٧	١١٣,٦٦٦	٢,١٣٦,٦٢٦	
	<u>٢٠١٧ م</u>				
الإيرادات	٨٥,٥٨٤	١٨٩,٨١٩	-	٢٧٥,٤٠٣	
المصروفات	٥٦,٩٩١	١١٥,١٥٨	-	١٧٢,١٤٩	
ربح/(خسارة) القطاع	٢٨,٥٩٣	٧٤,٦٦١	-	١٠٣,٢٥٤	
إجمالي الموجودات	٩٩٧,١٨٢	٢,٢٧٦,٣١٩	٥٩,٥٧٩	٣,٣٢٧,٠٨٠	
إجمالي المطلوبات	٦٢٨,٠٨٦	١,٤٧٩,٩٨٢	٤٩,٧١٦	٢,١٥٧,٧٨٤	

٢٩ التغير المتوقع في المعايير الدولية للتقرير المالي

قررت الشركة عدم تطبيق المعايير الجديدة أدناه بشكل مبكر والتي تم إصدارها ولم تصبح سارية بعد للسنوات المحاسبية للشركة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ م أو بعده.

فيما يلي ملخصاً عن المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والتعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي السارية للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ م أو بعده:

- ١- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ " عقود الإيجار " والذي يسري على الفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ م أو بعدها. يستبعد المعيار الجديد نموذج المحاسبي الثنائي الحالي المتعلق بعقود الإيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ الذي يميز بين عقود التأجير التمويلي داخل قائمة المركز المالي وعقود التأجير التشغيلي خارج قائمة المركز المالي. وبدلاً من ذلك، يقترح المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ نموذج المحاسبة داخل قائمة المركز المالي.

التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

تنوي الشركة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على أساس أثر رجعي معدل. اختارت الشركة تطبيق المعيار على العقود التي سبق تحديدها كعقود إيجار مطبقة معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤. لذلك فلن تطبق الشركة المعيار على العقود التي لم يسبق تحديدها كعقود تتضمن إيجار مطبقة معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤.

ستختار الشركة استخدام الإعفاءات المقترحة من قبل المعيار على عقود الإيجار التي تنتهي فترة الإيجار فيها خلال ١٢ شهراً اعتباراً من تاريخ الطلب الأولي، وعقود الإيجار التي يكون الأصل الأساسي فيها منخفض القيمة. لدى الشركة عقود إيجار لبعض المعدات المكتبية (مثل آلات النسخ) التي تعتبر ذات قيمة منخفضة.

أجرت الشركة خلال ٢٠١٨ م تقييماً تفصيلياً لأثر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. باختصار، من المتوقع أن يكون تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كما يلي:

ستزيد الموجودات بنحو ٣,٢ مليون ريال سعودي بينما ستزيد المطلوبات بنحو ٣,٥ مليون ريال سعودي في قائمة المركز المالي.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٩ التغير المتوقع في المعايير الدولية للتقرير المالي (يتبع)

٢- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩: تعديل الخطة، أو تقليصها أو تسويتها، والتي تسري على الفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعدها. إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩ تعالج المحاسبة عند حدوث تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها خلال فترة التقرير. تحدد التعديلات متى يحدث تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها خلال فترة التقرير السنوية.

بالنسبة للمعايير أو التعديلات أو التفسيرات الأخرى فإن التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م، لا تتوقع الشركة أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

٣٠ معلومات المقارنة

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

قائمة الربح أو الخسارة:

(١) تم إظهار إيرادات ومصاريف رسوم التجهيز والتقييم على أساس إجمالي تحت عنوان إيرادات الرسوم ومصاريف الرسوم.

(٢) تم إظهار الاستهلاك بشكل منفصل عن المصروفات العمومية والإدارية.

(٣) تم تحديث إيضاح قطاع التشغيل ليتماشى مع أساس التقارير الداخلية للسنة الحالية. يرجع هذا التغيير إلى التقرير بشأن بعض العملاء في قطاع الشركات وليس قطاع الأفراد. بالإضافة إلى ذلك، تم توزيع مصروفات المركز الرئيسي على القطاعين.

٣١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ٥ جمادى الآخر ١٤٤٠هـ (الموافق ١٠ فبراير ٢٠١٩م).