

نشرة إصدار شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري



شركة سعودية مساهمة مقفلة بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 وتاريخ 1428/05/27 هـ (الموافق 2007/06/13 م) وقرار وزير التجارة والصناعة رقم (132/ق) وتاريخ 1428/5/25 هـ (الموافق 2007/6/11 م) وترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 2/ع ش/201312 وتاريخ 1435/02/21 هـ (الموافق 2013/12/24 م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 102030115042 وتاريخ 1427/12/19 هـ (الموافق 2007/01/09 م) وعنوانها المسجل هو ص.ب. 28088 شارع المعذر الرياض 11437، المملكة العربية السعودية وتم إنتقال المركز الرئيسي للشركة إلى المقر الجديد في 3485 طريق

طرح سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم عادي يمثل 30% من رأس مال شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري وذلك من خلال الاكتتاب العام بسعر طرح قدره (●) ريال سعودي للسهم الواحد.

فترة الطرح للأفراد: 4 أيام تبدأ من يوم 1441/11/11 هـ (الموافق 2020/07/02 م) وتنتهي في يوم 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05 م).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (يشار إليها فيما بعد بـ "الشركة" أو "المصدر") هي شركة سعودية مساهمة مقفلة بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 وتاريخ 1428/05/27 هـ (الموافق 2007/06/13 م) وقرار وزير التجارة والصناعة رقم (132/ق) وتاريخ 1428/5/25 هـ (الموافق 2007/6/11 م) وترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 2/ع ش/201312 وتاريخ 1435/02/21 هـ (الموافق 2013/12/24 م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 102030115042 وتاريخ 1427/12/19 هـ (الموافق 2007/01/09 م) وعنوانها المسجل هو ص.ب. 28088 شارع المعذر الرياض 11437، المملكة العربية السعودية وتم إنتقال المركز الرئيسي للشركة إلى المقر الجديد في 3485 طريق الثمامة، حي الربيع - الرياض 13316 - 8450 ص.ب. 28088 الرياض 11437، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة برأس مال بلغ ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي مقسم إلى مائة مليون (100,000,000) سهم عادي نقدي بقيمة إسمية للسهم بلغت عشرة (10) ريالات مدفوعة بالكامل. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1432/09/02 هـ (الموافق 2011/08/02 م)، قرر المساهمون تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال سعودي وذلك نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء عشرة مليون ومئتين وخمسين ألف (12,250,000) سهم، وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وفي اجتماع التخفيض من خلال شراء عشرة مليون (10,000,000) سهم وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1438/08/19 هـ (الموافق 2017/05/16 م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة مليون (900,000,000) ريال سعودي إلى تسعمائة وثلاثة مليون (903,000,000) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم وبقيمة قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال سعودي تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين، كما وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1439/08/21 هـ (الموافق 2018/05/07 م) على زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة وثلاثة ملايين (903,000,000) ريال سعودي إلى تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم وبقيمة قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال سعودي تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي مقسم إلى تسعون مليون وتسعمائة ألف سهم (90,600,000) بقيمة أسمية قدرها عشرة (10) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل.

تشمل عملية الطرح العام الأولي ("الطرح") طرح سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم عادي (يشار إليها بـ "أسهم الطرح") وكل منها "سهم الطرح" بسعر طرح يبلغ (●) ريال سعودي للسهم الواحد ("سعر الطرح") بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل وقدرها عشرة (10) ريالات سعودية للسهم الواحد، وتمثل أسهم الطرح مجملها نسبة ثلاثون بالمائة (30%) من رأس مال المصدر.

ويقصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين (يشار إليهم فيما بعد بـ "المستثمرين") هما:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية (ويشار إليها معاً بـ "المستثمرين")، ولزميد من التفاصيل الرجاء مراجعة القسم رقم (1) "التعريفات والمصطلحات". ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للمؤسسات المكتبية سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم من أسهم الطرح تمثل نسبة مائة بالمائة 100% من إجمالي عدد أسهم الطرح ويكون التخصيص النهائي بعد انتهاء فترة إكتتاب الأفراد، علماً بأنه في حال قيام المكتبتين الأفراد (المعروفون بالشريحة "ب") أثناء الاكتتاب في الأسهم المخصصة لهم في أسهم الطرح بحق لمدير سجل إكتتاب المؤسسات، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتبية إلى أربعة وعشرين مليون وأربعمائة وأثنين وستين ألف (24,462,000) سهم والتي تمثل نسبة تسعون بالمائة (90%) من إجمالي أسهم الطرح.

الشريحة (ب): المكتبتين الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب باسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أوموتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم يحمل حساب بنكي لدى أحد الجهات المستلمة، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية (يشار إليهم فيما بعد بـ "المستثمرين")، وكلاً منهم منفرداً بـ "المكتب الفردي"، ويشار إليهم مع المؤسسات المكتبية بـ "المكتبتين". وبعد لغياً إكتتاب كل شخص اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الإكتتاب مرتين سوف يعتبر الإكتتاب الثاني لغياً ويتم أخذ الإكتتاب الأول بالاعتبار فقط. وسيتم تخصيص مليونان وسبعمائة وثمانية عشر ألف (2,718,000) سهم من أسهم الطرح كحد أقصى للمكتبتين الأفراد. أي بما يعادل نسبة عشرة بالمائة (10%) من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم إكتتاب المكتبتين الأفراد بكامل عدد أسهم الطرح المخصصة لهم، فيحق لمدير سجل إكتتاب المؤسسات، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتبتين الأفراد لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الإكتتاب بها من قبل هؤلاء المكتبتين.

وسيتم بيع أسهم الطرح من قبل المساهمين البائعين والمدرجة أسماؤهم في الصفحات (س و ع) من هذه النشرة (ويشار إليهم بـ "المساهمين البائعين") والذين يمتلكون مجتمعين نسبة مائة بالمائة (100%) من أسهم الشركة قبل الإكتتاب. وبعد استكمال عملية الإكتتاب، سوف يمتلك المساهمون البائعون مجتمعين ما نسبته سبعون بالمائة (70%) من أسهم الشركة. وبالتالي فإنهم سيحتفظون بالحصة المسيطرة في الشركة. وسيتم توزيع متحصلات الإكتتاب بعد خصم تكاليف الإكتتاب ("صافي المتحصلات") على المساهمين البائعين وفقاً لملكية كل منهم في أسهم الطرح ولن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الإكتتاب حسبما ورد وصفه في القسم رقم (8) "استخدام متحصلات الطرح". علماً أنه قد تم التعهد بتغطية الإكتتاب بالكامل من قبل متعهد التغطية (فضلاً راجع القسم رقم (13) "التعهد بالتغطية" من هذه النشرة). ويحظر على كبار المساهمين الذين تظهر نشرة الإصدار ملكيتهم في الشركة التصرف في أسهمهم لمدة ستة أشهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق ("فترة الحظر") كما هو موضح في الصفحة (د)، كما أن المساهمين الكبار في الشركة والذين يملكون خمسة بالمائة (5%) أو أكثر من أسهم الشركة هم المذكورة أسماؤهم ونسب ملكيتهم في رأس مال الشركة في الصفحة رقم (ر).

يبدأ الإكتتاب في يوم 1441/11/11 هـ (الموافق 2020/07/02 م)، ويستمر لمدة سبعة (7) أيام، شاملة آخر يوم لإغلاق الإكتتاب لينتهي بنهاية يوم 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05 م) ("فترة الإكتتاب"). حيث يمكن تقديم طلبات الإكتتاب لدى أي من الجهات المستلمة ("الجهات المستلمة") المدرجة في الصفحة (ز) من هذه النشرة خلال فترة الطرح للأفراد (فضلاً راجع قسم "التواريخ المهمة وإجراءات الإكتتاب" والقسم رقم (16) "المعلومات المتعلقة بالإسهم وأحكام الطرح وشروطه". ويمكن للمكتبتين من المؤسسات المكتبية الإكتتاب في أسهم الطرح من خلال مدير سجل إكتتاب المؤسسات خلال القيام بعملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل طرح الأسهم على المكتبتين الأفراد.

يجب على كل مكتب من المكتبتين الأفراد الإكتتاب بـ عشرة (10) أسهم كحد أدنى. علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة (10) أسهم لكل مكتب، والحد الأقصى للتخصيص هو مليون (1,000,000) سهم. وسيتم تخصيص العدد المتبقى من أسهم الطرح (إن وجد) وفقاً لما تقررته الشركة والمستشار المالي. وإذا تجاوز عدد المكتبتين الأفراد مئتان وواحد وسبعون ألف وثمان مائة (271,800) مكتب فإن الشركة لا تضمن تخصيص الحد الأدنى والبالغ عشرة (10) أسهم لكل مكتب، وفي هذه الحالة سيتم تخصيص وفقاً لما تقررته الشركة والمستشار المالي. وسوف يتم إعادة فائض الإكتتاب (إن وجد) إلى المكتبتين الأفراد دون أي عولات أو استقطاعات من الجهات المستلمة. وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في يوم 1441/11/21 هـ (الموافق 2020/07/12 م) ورد الفائض (إن وجد) في موعد أقصاه 1441/11/23 هـ (الموافق 2020/07/14 م) (فضلاً راجع القسم الفرعي "تخصيص الأسهم ورد الفائض" ضمن القسم رقم (16) "المعلومات المتعلقة بالإسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه النشرة).

بالشركة فئة واحدة من الأسهم العادية، ويعطي كل سهم حاملة الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين ("الجمعية العامة") والتصويت فيها ولن يتمتع أي مساهم بأية حقوق تصويت تفصيلية. وستستحق أسهم الطرح نصيبها من أي أرباح تعولها الشركة اعتباراً من تاريخ هذه النشرة (فضلاً راجع القسم رقم (7) "سياسة توزيع الأرباح") من هذه النشرة).

لم يسبق تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل طرحها للإكتتاب العام. وقد تقدمت الشركة بطلب التسجيل والطرح لدى الهيئة وطلب الإدراج لدى شركة السوق المالية السعودية ("السوق" أو "تداول") وقبول إدراج أسهمها في السوق، وقد تم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، وقد تم الحصول على الموافقات الرسمية اللازمة للقيام بعملية طرح الأسهم. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق المالية السعودية بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم والانتهاء من جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (فضلاً راجع قسم "التواريخ المهمة وإجراءات الإكتتاب"). بعد تسجيل الأسهم في القائمة الرسمية، سوف يُسمح لمواطني المملكة العربية السعودية والمقيمين فيها بإقامة نظامية والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي بالتداول في أسهم الشركة بعد بدء تداولها في السوق، وسيكون بإمكان المستثمر الأجنبي المؤهل وبشأن إليه بـ "المستثمر الأجنبي المؤهل") التداول في أسهم الشركة حسب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية والأجنبية المؤهلة في الأسهم المخصصة لهم. كما يحق للأفراد المستثمرين الأجانب المقيمين خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج المملكة القيام بالاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنافع الاقتصادية للأسهم من خلال الدخول في اتفاقيات مبادلة (SWAP Agreements) مع الأشخاص المرخص لهم من قبل الهيئة (ويشار إليهم فيما بعد بـ "الأشخاص المرخص لهم")، وبموجب اتفاقيات المبادلة يعتبر الأشخاص المرخص لهم هم الملاك النظاميين للأسهم.

قدمت الشركة طلب التسجيل والطرح إلى الهيئة وطلب الإدراج إلى السوق وقد تم الوفاء بالمتطلبات كافة.

ينطوي الإكتتاب في أسهم الطرح على مخاطر وأمر غير مؤكدة. لغرض المناقشة حول بعض العوامل التي ينبغي دراستها بعناية قبل اتخاذ القرار بالإكتتاب في أسهم الطرح يجب دراسة قسم "إشعار هام" في الصفحة (أ) والقسم رقم (2) "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

المستشار المالي ومدير سجل إكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية ومدير الإكتتاب



تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ "الهيئة") وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويحتمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (ج) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها للنشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان تفسيرهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ: 1441/04/28 هـ (الموافق 2019/12/25 م).



إشعار هام

تحتوي هذه النشرة على معلومات تفصيلية وافية عن الشركة وأسهم الطرح، وعند تقديم طلب للاكتتاب في أسهم الطرح، ستتم معاملة المستثمرين من المؤسسات والأفراد على أساس أن طلباتهم تستند على المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها عن طريق زيارة موقع الشركة (www.amlakint.com)، أو موقع هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa)، أو موقع المستشار المالي ومدير الاكتتاب (www.alahlicapital.com).

عينت الشركة شركة الأهلي المالية ("الأهلي كابيتال") كمستشار مالي ("المستشار المالي") لها فيما يختص بالاكتتاب، ومديراً لسجل اكتتاب المؤسسات، ومديراً للاكتتاب ("مدير الاكتتاب")، ومتعهد التغطية ("متعهد التغطية") فيما يتعلق بعملية طرح أسهم الطرح الموصوفة في هذه النشرة (فضلاً راجع القسم رقم (13) "التعهد بالتغطية" من هذه النشرة).

تحتوي هذه النشرة على تفاصيل تم تقديمها وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة، الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (ج)، مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول بأنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة.

على الرغم من أن الشركة أجرت كافة الدراسات المعقولة للتأكد من صحة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة فيما يتعلق بالسوق والقطاع اللذين تعمل فيهما الشركة تم الحصول عليها من مصادر خارجية ومن تقديرات إدارة الشركة ومن معلومات وبيانات وتحليلات متاحة للعموم من نشرات تصدر عن مزودي البيانات والمعلومات والأخبار. ومع أنه لا يوجد للشركة أو أي من مستشاريها أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات الواردة في هذه النشرة عن السوق والقطاع تعتبر غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق بشكل مستقل من هذه المعلومات. وعليه، فإنه لا يوجد أي بيان أو ضمان بصحة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

إن المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغير، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالوضع المالي للشركة وقيمة أسهم الطرح والتي يمكن أن تتأثر سلباً بالتطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب، أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (لمزيد من المعلومات الرجاء مراجعة القسم رقم (2) "عوامل المخاطرة")، ولا ينبغي اعتبار تقديم هذه النشرة أو أي معلومات شفهية أو خطية أو مطبوعة متعلقة بالاكتتاب ولا يجب تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بتحقيق الإيرادات أو النتائج أو الأحداث المستقبلية للشركة.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة على أنها توصية من الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو المساهمين البائعين أو مستشاريها للمشاركة في عملية الاكتتاب، وعلاوة على ذلك، تعتبر المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ بعين الاعتبار أهداف الاستثمار الفردية، أو الوضع المالي، أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للشخص الراغب في الاستثمار بأسهم الطرح. وقبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار، يعتبر كل مستلم لهذه النشرة مسؤولاً عن الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من الهيئة بخصوص الاكتتاب لتقييم مدى ملاءمة المعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع المالية والاحتياجات الاستثمارية الخاصة به. ويجب عليه الاعتماد على مراجعته الخاصة للشركة ومدى ملاءمة فرصة الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في هذا الاكتتاب. فقد يكون الاستثمار في أسهم الطرح مناسباً لبعض المستثمرين دون غيرهم، وبالتالي يجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار طرف آخر بالاستثمار أو عدم الاستثمار كأساس للدراسة المفترض قيامهم بها فيما يخص فرصتهم للاستثمار أو على الظروف الفردية لأولئك المستثمرين.

يقتصر هذا الاكتتاب على (أ) المؤسسات المكتتبة: وتشمل مجموعة من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار والشركات والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين من ذوي الشخصية الاعتبارية (فضلاً راجع القسم رقم (1) "التعريفات والمصطلحات" من هذه النشرة) و(ب) المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قُصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم يملك حساب بنكي لدى أحد الجهات المستلمة، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية ويعد لائماً للاكتتاب كل شخص اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويؤخذ بالاكتتاب الأول فقط.

يحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح في أي دولة أخرى غير المملكة العربية السعودية. وتطلب الشركة والمستشار المالي من متلقي هذه النشرة الاطلاع على القيود النظامية التي تتعلق بطرح أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

معلومات عن السوق والقطاع

تم تقديم المعلومات المتعلقة بقطاع التمويل العقاري الذي تعمل فيه الشركة والواردة في هذه النشرة من قبل مستشار أبحاث السوق والقطاع "مستشار دراسة السوق والقطاع"، وهي شركة البصائر العربية المحدودة.

وتجدر الإشارة إلى أن شركة البصائر العربية المحدودة هي شركة متخصصة في أعمال الإحصاءات والمعلومات السوقية وتعمل في الشرق الأوسط ولديها شراكات في قطاع السلع الاستهلاكية والخدمات المصرفية والمالية والاتصالات والعقارات وتجارة التجزئة والقطاع الحكومي وغيرها. وتعتقد الشركة أن المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها أو استخراجها من تقرير دراسة السوق الذي أعده مستشار دراسة السوق والقطاع موثوقة

بحد ناتها، إلا أنه لم تقم الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو المساهمين البائعين أو مستشاروها بالتحقق من صحة تلك المعلومات والبيانات بشكل مستقل وبالتالي لا يمكنهم تقديم أي ضمان بشأن دقتها أو صحتها أو اكتمالها.

لا يوجد لاستشاري السوق ولا لأي من شركاته التابعة أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو أقربائهم أي ملكية في أسهم الشركة أو أي مصلحة فيها. وقد أعطى استشاري السوق موافقته الخطية على نشر معلومات السوق المستخلصة من التقارير التي قدمها إلى الشركة بالشكل والصيغة الواردة في هذه النشرة ولم يسحب تلك الموافقة. وتعتقد الشركة أن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من مصادر أخرى، بما في ذلك تلك التي تم الحصول عليها من مستشار دراسة السوق والقطاع، موثوق بها. إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة ولا من قبل أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاريها أو المساهمين البائعين. وتبقى البيانات المتعلقة بالقطاع والسوق عرضة للتغيير، ولا يمكن التحقق منها على وجه اليقين، وبالتالي لا يتحمل أي من هذه الأطراف أي مسؤولية عن دقة أي من هذه المعلومات أو اكتمالها.

المعلومات المالية

تصدر الشركة قوائمها المالية بالريال السعودي، وقد أعدت القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م والإيضاحات المرفقة بها والمدرجة في أجزاء أخرى من هذه النشرة، وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الصادرة من قبل مجلس المحاسبة الدولية (IASB)، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 71 من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، وتمت مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة "إنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)".

أعدت القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2017م و2018م وفترة الستة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2019م، والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والتي تم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة "كي بي ام جي الفوزان وشركاه (محاسبون ومراجعون قانونيون)".

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة بناءً على افتراضات مبنية على معلومات الشركة حسب خبرتها في السوق بالإضافة إلى معلومات السوق المعلنة والمتاحة للعمامة. وقد تختلف الأوضاع التشغيلية المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة. وبالتالي، فإنه لا يوجد أي ضمان أو تأكيد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات. وتؤكد الشركة بأن الإفادات الواردة في هذه النشرة تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة. تمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة "إفادات مستقبلية" ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية عن طريق استخدام بعض المصطلحات مثل "تعتزم" أو "تقدر" أو "تعتقد" أو "يتوقع" أو "من الممكن" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "متوقع" أو "قد" أو "يعتقد"، أو صيغ النفي لتلك الكلمات أو المصطلحات المشابهة أو المعاكسة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة نظر الشركة الحالية وإدارتها فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها ليست ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي تحققها الشركة عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في الإفادات المذكورة. وقد تم استعراض بعض المخاطر أو العوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأمر بصور أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذه النشرة (فضلاً راجع القسم رقم (2) "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة). وفي حالة تحقق أي واحد أو أكثر من المخاطر أو الأمور غير المتوقعة، أو في حالة ثبت عدم دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، أو عدم صحتها، فإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف بشكل جوهري عن تلك الموصوفة أو المتوقعة أو المقدرة أو المخطط لها في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إذا تبين للشركة في أي وقت بعد موافقة الهيئة على هذه النشرة وقبل تسجيل أسهمها في سوق المالية السعودية ما يلي: (أ) حدوث أي تغيير ملحوظ في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة أو أي مستند مطلوب بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أو (ب) ظهور أي مسائل إضافية مهمة كان يتوجب تضمينها في هذه النشرة. وفيما عدا هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع والسوق الواردة في هذه النشرة، سواء كان ذلك نتيجة لظهور معلومات جديدة أو وقوع أحداث مستقبلية، أو غير ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر الأخرى والأمور غير اليقينية والافتراضات، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث على الإطلاق. وعليه يجب على المكتتبين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات وعدم الاعتماد عليها بشكل أساسي.

أحكام معينة

تم تقريب بعض الأرقام والنسب الواردة في هذه النشرة من خلال جبرها لأقرب عدد صحيح، وبالتالي فإن الأرقام المبينة لنفس الفئة المقدمة في جداول مختلفة قد تختلف قليلاً، كما أن الأرقام الإجمالية الواردة في بعض الجداول قد لا تكون حاصل الجمع الحسابي للأرقام التي تسبقها.

دليل الشركة:

أعضاء مجلس الإدارة:

الجدول (1): أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	ممثل ل	الجنسية	الصفة	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة	تاريخ العضوية*
عبدالله ابراهيم سليمان الهويش	رئيس مجلس الإدارة	لا ينطبق	سعودي	غير تنفيذي / غير مستقل	2.28%	لا يوجد	2018/06/04م
منصور عبدالعزيز راشد البصيلي	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا ينطبق	سعودي	غير تنفيذي / مستقل	لا يوجد	لا يوجد	2018/06/04م
فيصل عبدالله عبدالعزيز العمران	عضو	البنك السعودي للإستثمار	سعودي	غير تنفيذي / غير مستقل	لا يوجد	لا يوجد	2018/06/04م
خالد عبدالعزيز عبدالرحمن الرئيس	عضو	شركة عسير	سعودي	غير تنفيذي / غير مستقل	لا يوجد	لا يوجد	2018/06/04م
عمرو محمد عبدالله كامل	عضو	لا ينطبق	سعودي	غير تنفيذي / مستقل	لا يوجد	لا يوجد	2018/06/04م
ماجد عبدالغني عبدالهادي فقيه	عضو	البنك السعودي للإستثمار	سعودي	غير تنفيذي / غير مستقل	لا يوجد	لا يوجد	2018/06/04م
سلطان فواز عبدالعزيز الحكير	عضو	شركه المكارم العالمية للتنمية العقارية وشركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار	سعودي	غير تنفيذي / غير مستقل	لا يوجد	لا يوجد	2018/06/04م
ثامر عبدالقادر عبدالله جان	عضو	لا ينطبق	سعودي	غير تنفيذي / مستقل	لا يوجد	لا يوجد	2018/11/21م
عادل حسين علي أحمد	عضو	أملك للتمويل دبي	إماراتي	غير تنفيذي / غير مستقل	لا يوجد	لا يوجد	2018/06/04م

*التواريخ المذكورة في هذا الجدول هي تواريخ التعيين في المناصب الحالية. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة تاريخ بداية تعيين كل منهم في الشركة سواء في المجلس أو في أي منصب آخر سابق على هذه المناصب. (للمزيد من المعلومات فضلاً راجع قسم رقم (2-5) "الهيكل التنظيمي للشركة" من هذه النشرة).

عنوان الشركة وممثلوها

عنوان الشركة



شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
3485 طريق الثمامة
حي الربيع - الرياض 13316 - 8450
ص. ب. 28088 الرياض 11437
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 299 8700
فاكس: +966 (11) 463 5300
الموقع الإلكتروني: www.amlakint.com
البريد الإلكتروني: info@amlakint.com

ممثلو الشركة

عبدالله تركي سعد السديري
الرئيس التنفيذي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
3485 طريق الثمامة
حي الربيع - الرياض 13316 - 8450
ص. ب. 28088 الرياض 11437
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 299 8663
فاكس: +966 (11) 463 5300
الموقع الإلكتروني: www.amlakint.com
البريد الإلكتروني: ceo@amlakint.com

عبدالله ابراهيم سليمان الهويش
رئيس مجلس الإدارة
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
3485 طريق الثمامة
حي الربيع - الرياض 13316 - 8450
ص. ب. 28088 الرياض 11437
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 299 8665
فاكس: +966 (11) 463 5300
الموقع الإلكتروني: www.amlakint.com
البريد الإلكتروني: chairman@amlakint.com

أمين سر مجلس الإدارة

عمر بن سليمان أبا نمي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
3485 طريق الثمامة
حي الربيع - الرياض 13316 - 8450
ص. ب. 28088 الرياض 11437
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 299 8704
فاكس: +966 (11) 463 5300
الموقع الإلكتروني: www.amlakint.com
البريد الإلكتروني: ir@amlakint.com

سوق الأسهم

شركة السوق المالية السعودية (تداول)
أبراج التعاونية
طريق الملك فهد - العليا 6897
وحده رقم: 15
الرياض 12211-3388
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 218 9999
فاكس: +966 (11) 218 1220
الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa
البريد الإلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa



مسجل الأسهم



شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
أبراج التعاونية
طريق الملك فهد - العليا 6897
وحدة رقم 11، الرياض 12211-3388
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 92 002 6000
الموقع الإلكتروني: www.edaa.com.sa
البريد الإلكتروني: cc@edaa.com.sa

المستشارون

المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية ومدير الاكتتاب



شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)
طريق الملك سعود، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري
ص.ب. 22216، الرياض 11495
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 874 7106
فاكس: +966 (11) 406 0052
الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com
البريد الإلكتروني: ncbcm@alahlicapital.com

المستشار القانوني للطرح



مكتب لؤي بن محمد العكاس للمحاماة والاستشارات القانونية
برج المملكة، الطابق 49، طريق العروبة، العليا، وحدة 9
ص.ب. 12214، الرياض، 9
597 المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 250 0800
فاكس: +966 (11) 211 0387
الموقع الإلكتروني: www.velaw.com
البريد الإلكتروني: lalakkas@velaw.com

مستشار العناية المهنية اللازمة المالي



برايس ووترهاوس كوبرز
طريق الملك فهد
ص.ب. 8282، الرياض، 11482
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 211 0400
فاكس: +966 (11) 465 1663
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com
البريد الإلكتروني: omar.alsagga@pwc.com

مستشار دراسة السوق والقطاع



شركة البصائر العربية المحدودة
عمائر السركون رقم 10 الدور الأول
شارع موسى بن نصير، العليا
ص.ب. 53052 الرياض 11583
المملكة العربية السعودية
الهاتف: +966 (11) 450 7622 تحويلة: 121
فاكس: +966 (11) 408 2262
الموقع الإلكتروني: www.4sight-global.com
البريد الإلكتروني: nisar@4sight-global.com

المحاسب القانوني للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م و2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م



كي بي إم جي الفوزان وشركاه
برج كي بي إم جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب. 92876، الرياض 11663
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 874 8500
فاكس: +966 (11) 874 8600
الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa
البريد الإلكتروني: marketingsa@kpmg.com

المحاسب القانوني للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م



إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
برج الفيصلية
ص.ب. 2732 الرياض 11461
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 273 4740
فاكس: +966 (11) 273 4730
البريد الإلكتروني: riyadh@sa.ey.com
الموقع الإلكتروني: www.ey.com/mena

ملاحظة: قدم كل من المستشارين والمحاسبين القانونيين المذكورين أعلاه موافقتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وعلى نشر إفادتهم في هذه النشرة بالشكل الوارد فيها ولم يتم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، كما أن جميع هذه الجهات والعاملين فيها – من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة – أو أقاربهم لا يملكون أي أسهم في الشركة وليس لأي منهم مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو أي من شركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة بما قد يؤثر على استقلالهم.

الجهات المستلمة



البنك السعودي للاستثمار
The Saudi Investment Bank

البنك السعودي للاستثمار
طريق الملك سعود
ص.ب. 3533 الرياض 11481
المملكة العربية السعودية
هاتف: 6000 478 (11) +966
فاكس: 6781 477 (11) +966
الموقع الإلكتروني: www.saib.com.sa
البريد الإلكتروني: ir@saib.com.sa



الأهلي NCB

البنك الأهلي التجاري
طريق الملك عبد العزيز
ص.ب. 3555، جدة 21481
المملكة العربية السعودية
هاتف: 3333 649 (12) +966
فاكس: 7426 643 (12) +966
الموقع الإلكتروني: www.alahli.com.sa
البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com



مصرف الراجحي Al Rajhi Bank

مصرف الراجحي
طريق العليا
ص.ب. 28، الرياض 11411
المملكة العربية السعودية
هاتف: 6000 211 (11) +966
فاكس: 0705 460 (11) +966
الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa
البريد الإلكتروني: contactcentre1@alrajhibank.com.sa



بنك الجزيرة
BANK ALJAZIRA

بنك الجزيرة
طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب. 6277، جدة 21442
المملكة العربية السعودية
هاتف: 8888 609 (12) +966
فاكس: 8881 609 (12) +966
الموقع الإلكتروني: www.baj.com.sa
البريد الإلكتروني: info@baj.com.sa

البنوك التي تتعامل معها الشركة



البنك السعودي للاستثمار
The Saudi Investment Bank

البنك السعودي للاستثمار
طريق الملك سعود
ص.ب. 3533 الرياض 11481
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 478 6000
فاكس: +966 (11) 477 6781
الموقع الإلكتروني: www.saib.com.sa
البريد الإلكتروني: ir@saib.com.sa



NCB الأهلي

البنك الأهلي التجاري
طريق الملك عبد العزيز
ص.ب. 3555، جدة 21481
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (12) 649 3333
فاكس: +966 (12) 643 7426
الموقع الإلكتروني: www.Alahli.com.sa
البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com



Al Rajhi Bank مصرف الراجحي

مصرف الراجحي
طريق العليا
ص.ب. 28، الرياض 11411
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 211 6000
فاكس: +966 (11) 460 0705
الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa
البريد الإلكتروني: contactcentre1@alrajhibank.com.sa



samba سامبا

مجموعة سامبا المالية
طريق الملك عبد العزيز
ص.ب. 833، الرياض 11421
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 477 4770
فاكس: +966 (11) 479 9402
الموقع الإلكتروني: www.samba.com
البريد الإلكتروني: CustomerCare@samba.com



SABB ساب

البنك السعودي البريطاني
شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي
ص.ب. 9084، الرياض 11413
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 405 0677
فاكس: +966 (11) 405 0660
الموقع الإلكتروني: www.sabb.com
البريد الإلكتروني: info@sabb.com.sa



بنك الجزيرة
BANK ALJAZIRA

بنك الجزيرة
طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب. 6277، جدة 21442
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (12) 609 8888
فاكس: +966 (12) 609 8881
الموقع الإلكتروني: www.baj.com.sa
البريد الإلكتروني: info@baj.com.sa



البنك الأول
الرياض، شارع الضباب
ص.ب. 1467، الرياض 11431
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 401 0288
فاكس: +966 (11) 403 1104
الموقع الإلكتروني: www.alawalbank.com
بريد إلكتروني: ca-tradeadvisory@shb.com.sa



بنك الخليج الدولي
غرنطة للمباني السكنية والمكتبية
طريق الدائري الشرقي
ص.ب. 93413 الرياض 11673
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 510 333
فاكس: +966 (11) 510 3394
الموقع الإلكتروني: www.gib.com
البريد الإلكتروني: customervoiceunit@gib.com



بنك البلاد
طريق صلاح الدين
ص.ب. 140 الرياض 11411
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 479 8888
فاكس: +966 (11) 479 8898
الموقع الإلكتروني: www.bankalbilad.com
البريد الإلكتروني: info@bankalbilad.com.sa

ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعليه فإن هذا الملخص لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل مستثمرين محتملين على مراعاة هذه النشرة ككل.

وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراعاة ما ورد في قسم ("إشعار هام") في الصفحة (أ) والقسم (2) ("عوامل المخاطرة") قبل اتخاذ أي قرار استثماري في أسهم الطرح.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري هي شركة سعودية مساهمة مقفلة بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 وتاريخ 1428/05/27 هـ (الموافق 2007/06/13 م) وقرار وزير التجارة والصناعة رقم (132/ق) وتاريخ 1428/05/25 هـ (الموافق 2007/06/11 م) وترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 2/ع ش/201312 وتاريخ 1435/02/21 هـ (الموافق 2013/12/24 م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 102030115042 وتاريخ 1427/12/19 هـ (الموافق 2007/01/09 م) وتنتهي صلاحية السجل التجاري الحالي للشركة في تاريخ 1443/05/27 هـ (الموافق 2021/12/31 م) وعنوانها المسجل هو ص.ب 28088، شارع المعذر، الرياض، 11437، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة كشركة سعودية مساهمة مقفلة برأس مال بلغ ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي مقسم إلى مائة مليون (100,000,000) سهم عادي نقدي بقيمة إسمية للسهم بلغت عشرة (10) ريالات مدفوعة بالكامل. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1432/09/02 هـ (الموافق 2011/08/02 م)، قرر المساهمون تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال سعودي وذلك نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء الشركة لأثنى عشر مليون ومئتين وخمسين ألف (12,250,000) سهم وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1433/06/09 هـ (الموافق 2012/04/30 م) قررت الجمعية تعديل قرارها السابق بخصوص تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال سعودي ليصبح التخفيض بعد التعديل من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى تسعمائة مليون (900,000,000) ريال سعودي نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء عشرة مليون (10,000,000) سهم وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1438/08/19 هـ (الموافق 2017/05/16 م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة مليون (900,000,000) ريال سعودي إلى تسعمائة وثلاثة مليون (903,000,000) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم وبقيمه قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال سعودي تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين. كما وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1439/08/21 هـ (الموافق 2018/05/07 م) على زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة وثلاثة ملايين (903,000,000) ريال سعودي إلى تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم وبقيمه قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال سعودي تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين.

وبيلغ رأس مال الشركة الحالي تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي مقسم إلى تسعين مليون وستمائة ألف (90,600,000) سهم بقيمة إسمية قدرها عشرة (10) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في التمويل العقاري وفقاً للسجل التجاري رقم (1010234356) وتاريخ 1428/05/27 هـ وترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 2/ع ش/201312 وتاريخ 1435/02/21 هـ (الموافق 2013/12/24 م).

يوضح الجدول الآتي كبار المساهمين ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح:

المساهمون	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة
البنك السعودي للاستثمار	29,000,000	32.01%	20,300,000	22.41%
شركة أملاك للتمويل	23,750,000	26.21%	16,625,000	18.35%
شركة بيت التوفيق للتنمية	13,000,000	14.35%	9,100,000	10.04%
شركه المكارم العالمية للتنمية العقارية	5,100,000	5.63%	3,570,000	3.94%
شركه عسير للتجارة والسياحة	5,000,000	5.52%	3,500,000	3.86%
المجموع	75,850,000	83.72%	53,095,000	58.60%

المساهمون البائعون	يوضح الجدول الآتي تفاصيل المساهمين البائعين في الشركة وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل الطرح وبعده.			
	قبل الطرح		بعد الطرح	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة
البنك السعودي للاستثمار	29,000,000	32.01%	20,300,000	22.41%
شركة أملاك للتمويل	23,750,000	26.21%	16,625,000	18.35%
شركة بيت التوفيق للتنمية	13,000,000	14.35%	9,100,000	10.04%
شركه المكارم العالمية للتنمية العقارية	5,100,000	5.63%	3,570,000	3.94%
شركه عسير للتجارة والسياحة	5,000,000	5.52%	3,500,000	3.86%
شركه البوارج العالمية للتنمية والاستثمار	2,550,000	2.81%	1,785,000	1.97%
سامي سعيد علي العنقري	2,550,000	2.81%	1,785,000	1.97%
شركه النواصي العربية للتنمية والتطوير	2,550,000	2.81%	1,785,000	1.97%
عبدالله ابراهيم سليمان الهويش	2,062,500	2.28%	1,443,750	1.59%
شركه زرايى العربية للتنمية والتطوير	1,250,000	1.38%	875,000	0.97%
محمد عبدالرحمن سليمان الفراج	750,000	0.83%	525,000	0.58%
عبد الله خالد عبدالله الملحم	750,000	0.83%	525,000	0.58%
سليمان محمد سليمان الرميح	750,000	0.83%	525,000	0.58%
عبدالعزیز عبدالرحمن عبدالله المديميغ	750,000	0.83%	525,000	0.58%
عبدالله تركي سعد السديري	300,000	0.33%	210,000	0.23%
توفيق يحيى حسن معافا	97,500	0.11%	68,250	0.08%
سعود عبدالله عبدالرحمن الشثري	85,000	0.09%	59,500	0.07%
نزار صالح ابراهيم الصويان	52,500	0.06%	36,750	0.04%
أسامه ميرزا صالح الخنيزي	50,000	0.06%	35,000	0.04%
محمد حبيب محمد سلمان	42,500	0.05%	29,750	0.03%
عبدالله سعد علي الشثري	40,000	0.04%	28,000	0.03%
علي محمد ظافر ال شعشعاع	40,000	0.04%	28,000	0.03%
تركي عتيبي معيض الزهراني	27,500	0.03%	19,250	0.02%
راشد خالد راشد المضيان	27,500	0.03%	19,250	0.02%
خالد ابراهيم محمد العقيل	15,000	0.02%	10,500	0.01%
عمر سليمان عبدالعزيز أبانمي	10,000	0.01%	7,000	0.01%
المجموع	90,600,000	100.00%	63,420,000	70.00%
رأس مال الشركة قبل الطرح	رأس مال الشركة قبل الطرح تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي وسبق كذا بعد الطرح.			
إجمالي عدد أسهم الشركة قبل وبعد الطرح	عدد أسهم الشركة قبل الطرح تسعون مليون وستمائة ألف (90,600,000) سهم وسبق كذا بعد الطرح.			
القيمة الإسمية للسهم	عشرة (10) ريالات سعودية للسهم الواحد			
الاكتتاب	سيكون الطرح للاكتتاب العام في أسهم الشركة لعدد سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها عشرة (10) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل. وسيكون سعر الطرح [●] ريال سعودي للسهم الواحد. وتمثل أسهم الطرح بمجموعها نسبة ثلاثون بالمائة (30%) من رأس مال الشركة.			
عدد أسهم الطرح	سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.			
نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال الشركة	تمثل أسهم الطرح نسبة ثلاثون بالمائة (30%) من رأس مال الشركة.			
سعر الطرح	[●] ريال سعودي للسهم الواحد			
إجمالي قيمة الطرح	[●] ريال سعودي.			
استخدام متحصلات الطرح	سيتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة ([●]) ريال سعودي وذلك بعد خصم مصاريف الاكتتاب التي تقدر بحوالي خمسة عشر مليون (15,000,000) ريال سعودي تقريباً على المساهمين البائعين على أساس تناسبي بحسب الأسهم التي يملكها كل مساهم بائع من أسهم الطرح. ولن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الطرح (يرجى مراجعة القسم رقم (8) "استخدام متحصلات الطرح" لمزيد من المعلومات حول استخدام متحصلات الطرح).			

عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم
إجمالي قيمة الطرح المتعهد بتغطيته	ريال سعودي
المستثمرون المستهدفون	(أ) الفئات المشاركة: وتشمل مجموعة من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار والشركات والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين من ذوي الشخصية الاعتبارية (فضلاً راجع القسم رقم (1) "التعريفات والمصطلحات" من هذه النشرة) و(ب) المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسماهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم يملك حساب بنكي لدى أحد الجهات المستلمة، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية ويعد لاغياً اكتتاب كل شخص اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط.
إجمالي عدد الأسهم المطروحة لكل فئة من فئات المساهمين	
عدد أسهم الطرح للفئات المشاركة	سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم تمثل 100% من إجمالي أسهم الطرح. علماً أنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد وقيام الجهات المشاركة بالاكتتاب بكامل أسهم الطرح المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للجهات المشاركة إلى 24,462,000 سهم لتمثل ما نسبته 90% من إجمالي أسهم الطرح.
عدد أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد	مليونان وسبع مائة وثمانية عشر ألف (2,718,000) سهم كحد أقصى، تمثل ما نسبته 10% من إجمالي أسهم الطرح.
طريقة الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
كيفية التقدم بطلب الاكتتاب للفئات المشاركة المكتتبه	يحق للفئات المشاركة، كما هي معرفة في قسم رقم (1) "التعريفات والمصطلحات"، التقدم بطلب الاكتتاب وسيوفر مدير سجل اكتتاب المؤسسات نماذج طلبات الاكتتاب للمستثمرين من المؤسسات المكتتبه أثناء عملية بناء سجل الأوامر وبعد التخصيص المبدئي سيقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات بتوفير نماذج الاكتتاب للجهات المشاركة والتي عليها تعبئتها وفقاً للتعليمات المبينة في (16) ("المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه").
كيفية التقدم بطلب الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	ستوفر طلبات الاكتتاب خلال فترة الطرح للأفراد لدى مدير الاكتتاب والجهات المستلمة. ويجب تعبئة تلك الطلبات وفقاً للتعليمات المبينة في قسم رقم (16) "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه النشرة. وبإمكان المكتتبين الأفراد الذين سبق لهم المشاركة في إحدى عمليات الاكتتاب السابقة الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو الصراف الآلي التابع للجهات المستلمة، أو من خلال أي فرع من فروع الجهات المستلمة التي تقدم هذه الخدمة لعملائها. شريطة أن (1) يكون لدى المستثمر حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات و(2) لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الخاصة بالمكتتب الفرد منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة للفئات المشاركة	مائة ألف (100,000) سهم
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة للمكتتبين الأفراد	عشرة (10) أسهم
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة للفئات المشاركة	ريال سعودي.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة للمكتتبين الأفراد	ريال سعودي.
الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة للفئات المشاركة	أربعة ملايين وخمسمائة وتسعة وعشرون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون سهم (4,529,999)
الحد الأعلى التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة للمكتتبين الأفراد	مليون (1,000,000) سهم.
قيمة الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة للفئات المشاركة	ريال سعودي.
قيمة الحد الأعلى التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة للمكتتبين الأفراد	ريال سعودي.

تخصيص الأسهم للفئات المشاركة	سيكون التخصيص المبدي للفئات المشاركة عدد سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم، تمثل نسبة مائة (100%) من إجمالي عدد أسهم الطرح ويكون التخصيص النهائي بعد انتهاء فترة اكتتاب الأفراد، علماً بأنه في حال اكتتاب المكتتبين الأفراد في أسهم الطرح، يحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة حتى أربعة وعشرون مليون وأربعمئة واثنتان وستون ألف (24,462,000) سهم تمثل نسبة تسعون بالمائة (90%) من إجمالي أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.
تخصيص الأسهم للمكتتبين الأفراد	يتوقع أن يتم تخصيص أسهم الطرح في موعد أقصاه يوم 1441/11/21 هـ (الموافق 2020/07/12 م). علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة (10) أسهم لكل مكتتب، بينما الحد الأقصى للتخصيص هو مليون (1,000,000) سهم. وسيتم تخصيص العدد المتبقي من أسهم الطرح (إن وجد) وفقاً لما يقترحه المصدر والمستشار المالي. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مائتين وواحد وسبعون ألف وثمانمائة (271,800) مكتتب، فإن الشركة لا تضمن تخصيص الحد الأدنى والبالغ عشرة (10) أسهم لكل مكتتب من المكتتبين الأفراد، وفي هذه الحالة سيتم توزيع الأسهم المطروحة على شريحة المكتتبين الأفراد وفقاً لما يقترحه كلاً من المصدر والمستشار المالي.
رد فائض أموال الاكتتاب	ستعاد مبالغ فائض الاكتتاب، إن وجدت، إلى المكتتبين دون خصم أي رسوم أو استقطاعات من قبل مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة. وسوف يتم الإشعار بالتخصيص النهائي في 1441/11/21 هـ (الموافق 2020/07/12 م) وإعادة مبالغ فائض الاكتتاب، إن وجدت، في موعد أقصاه يوم 1441/11/23 هـ (الموافق 2020/07/14 م) (فضلاً راجع القسم رقم (16) "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" - تخصيص الأسهم ورد الفائض" من هذه النشرة).
فترة الطرح للأفراد	تبدأ فترة الطرح للأفراد في 1441/11/11 هـ (الموافق 2020/07/02 م)، وتستمر لمدة 4 أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب، لتنتهي بنهاية يوم 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05 م).
الأحقية في الأرباح	تستحق أسهم الطرح نصيبها من أية أرباح تعلنها الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها (للمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم (7) "سياسة توزيع الأرباح" من هذه النشرة).
حقوق التصويت	أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطي أي مساهم أي حقوق تفضيلية، حيث يمنح كل سهم حاملة الحق في صوت واحد، ولكل مساهم حق حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها (فضلاً راجع القسم الفرعي "ملخص النظام الأساسي للشركة" والقسم الفرعي "وصف الأسهم - حقوق التصويت" من القسم رقم (12) "المعلومات القانونية" من هذه النشرة).
فترة الحظر/ القيود المفروضة على الأسهم	الفترة التي يخضع كبار المساهمين خلالها لفترة حظر مدتها ستة (6) أشهر، تبدأ من تاريخ بدء التداول أسهم الشركة في السوق، بحيث لا يجوز لهم التصرف في أسهمهم خلال هذه الفترة. وبعد انتهاء فترة الحظر لا يستلزم الحصول على موافقة الهيئة المسبقة للتصرف في أسهمهم.
إدراج وتداول الأسهم	لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو في أي مكان آخر قبل طرحها للاكتتاب العام. وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة لتسجيل الأسهم لديها وقبول طرحها وطلب للسوق المالية السعودية (تداول) لإدراج الأسهم، وتم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة للقيام بعملية طرح الأسهم، ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق المالية السعودية (تداول) بعد عملية التخصيص النهائية للأسهم (فضلاً راجع قسم "التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب" من هذه النشرة).
عوامل المخاطرة	هناك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح. ويمكن تصنيف هذه المخاطر كما يلي: (أ) المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها، (ب) المخاطر المتعلقة بالسوق، و(ج) المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح. وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم رقم (2) "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة والتي يجب دراستها بعناية قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.
مصاريف الطرح	تقدر المصاريف الخاصة بالطرح بحوالي خمسة عشر مليون (15,000,000) ريال سعودي تشمل أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ورسوم التعهد بالتغطية والجهات المستلمة، وأتعاب المستشار القانوني ومستشار العناية المالية واستشاري دراسة السوق، ومصاريف التسويق والترتيب والطباعة والتوزيع، بالإضافة إلى رسوم أخرى ترتبط بعملية الطرح. وسوف يتحمل المساهمون البائعون تلك المصاريف بالكامل والتي سيتم خصمها من متحصلات الاكتتاب.
متعهد التغطية	شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) طريق الملك سعود، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري ص.ب. 22216، الرياض 11495 المملكة العربية السعودية هاتف: +966 874 7106 (11) فاكس: +966 406 0052 (11) الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: nbc.cm@alahlicapital.com

ملاحظة: يجب دراسة قسم "إشعار هام" صفحة (أ) والقسم رقم (2) "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الشركة بموجب هذه النشرة.

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

الجدول الزمني المتوقع للاكتتاب	
التواريخ	الحدث
فترة مدتها أربعة أيام تبدأ من يوم 1441/11/11 هـ (الموافق 2020/07/02 م) وحتى نهاية يوم 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05 م).	فترة الطرح للأفراد
فترة مدتها ثمانية أيام تبدأ من يوم 1441/11/01 هـ (الموافق 2020/06/22 م) وحتى نهاية يوم 1441/11/08 هـ (الموافق 2020/06/29 م).	فترة تسجيل الطلبات للجهات المشاركة وعملية بناء سجل الأوامر
يوم 1441/11/11 هـ (الموافق 2020/07/02 م).	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب للجهات المشاركة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم
يوم 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05 م).	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب للجهات المشاركة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم
يوم 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05 م).	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب وسداد قيمة الاكتتاب (للمكتتبين الأفراد)
يوم 1441/11/21 هـ (الموافق 2020/07/12 م).	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح
في موعد أقصاه يوم 1441/11/23 هـ (الموافق 2020/07/14 م).	إعادة مبالغ الاكتتاب الفائضة (إن وجدت)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاج من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة. وسيُعلن عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa).	

ملاحظة: يعتبر الجدول الزمني والتواريخ المشار إليها أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر في الصحف المحلية اليومية في المملكة العربية السعودية والتي تصدر باللغة العربية وعلى موقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa). والموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.alahlicapital.com) والموقع الإلكتروني للشركة (www.amlakint.com).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب: على شريحتين من المستثمرين هما

الشريحة (أ): الفئات المشاركة: وتشمل الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة عن الهيئة (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم (1) "التعريفات والمصطلحات"). يمكن للفئات المشاركة الحصول على استثمارات الطلب من مدير سجل اكتتاب المؤسسات أثناء مدة بناء سجل الأوامر، والحصول على نماذج الإكتتاب من مدير الإكتتاب بعد التخصيص المبدئي. ويقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات - بعد الحصول على موافقة الهيئة - بعرض أسهم الطرح على الجهات المشاركة وذلك خلال مدة بناء سجل الأوامر فقط. وتبدأ عملية اكتتاب الجهات المشاركة أثناء فترة الطرح للأفراد التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً للشروط والتعليمات المفصلة في نماذج طلبات الإكتتاب. ويجب تسليم نموذج طلب اكتتاب موقع إلى مدير الإكتتاب، بحيث يمثل نموذج طلب الإكتتاب اتفاقاً ملزماً بين المساهمين البائعين والجهة المشاركة مقدمة الطلب.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها على أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة يملك حساب بنكي لدى أحد الجهات المستلمة، والمستثمرين الخليجيين من ذوي الشخصية الطبيعية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقة، وإن ثبت القيام بعملية من هذا النوع، فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. يمكن الحصول على نماذج طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح للأفراد فقط من المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة التي تقدم هذه الخدمة. ويمكن الاكتتاب أيضاً عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدم هذه الخدمات لعملائها شريطة استيفاء الشروط التالية:

- 1- أن يكون للمكتب حساب مصرفي لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمة.
- 2- ألا يكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتب (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.

يجب تعبئة نماذج طلبات الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة في هذه النشرة في القسم رقم (17) "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" وعلى كل مقدم طلب أن يوافق على جميع بنود نموذج طلب الاكتتاب ذات العلاقة. وتحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفائه لأي من شروط وتعليمات الاكتتاب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم الأخذ بالاعتبار الاكتتاب الأول. ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على طلب الاكتتاب أو سحبه بعد أن يتم تقديمه. ويعتبر طلب الاكتتاب في حال تسليمه اتفاقاً ملزماً بين مقدم الطلب والشركة (فضلاً راجع القسم رقم (17) "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه النشرة).

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى توفير لمحة عامة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، غير أن هذا الملخص لا يشمل كافة المعلومات التي قد تهم المستثمرين. وعليه، فإن هذا الملخص يعتبر بمثابة تقديم موجز للمعلومات الأساسية التي تضمنتها هذه النشرة، ويتعين على الراغبين بالاكتمال بأسهم الطرح قراءة هذه النشرة بأكملها، حيث أن أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح من قبلهم يجب أن يبنى على دراسة هذه النشرة في مجملها بعناية، بما في ذلك القوائم المالية والإيضاحات ذات الصلة والمعلومات الواردة تحت القسم رقم (2) "عوامل المخاطرة" وقسم "إشعار هام". ويكون للتعريفات والاختصارات الواردة في هذه النشرة المعاني المحددة لها في القسم رقم (1) "التعريفات والمصطلحات" وفي أماكن أخرى من هذه النشرة.

الشركة

نظرة عامة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (ويشار إليها فيما بعد بـ "الشركة" أو "المصدر") هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 وتاريخ 1428/05/27 هـ (الموافق 2007/06/13م) وقرار وزير التجارة والصناعة رقم (132/ق) وتاريخ 1428/05/25 هـ (الموافق 2007/06/11م) وترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 2/ع ش/201312 وتاريخ 1435/02/21 هـ (الموافق 2013/12/24م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 102030115042 وتاريخ 1427/12/19 هـ (الموافق 2007/01/09م) وتنتهي صلاحية السجل التجاري الحالي للشركة في تاريخ 1443/05/27 هـ (الموافق 2021/12/31م) وعنوانها المسجل هو ص.ب. 28088، شارع المعذر، الرياض، 11437، المملكة العربية السعودية وتم إنتقال المركز الرئيسي للشركة إلى المقر الجديد في 3485 طريق الثمامة، حي الربيع - الرياض 13316 - 8450 ص. ب. 28088 الرياض 11437، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة برأس مال بلغ ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي مقسم إلى مائة مليون (100,000,000) سهم عادي نقدي بقيمة إسمية للسهم بلغت عشرة (10) ريالات مدفوعة بالكامل. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1432/09/02 هـ (الموافق 2011/08/02م)، قرر المساهمون تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال سعودي وذلك نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء الشركة لأثنى عشر مليون ومئتين وخمسين ألف (12,250,000) سهم وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1433/06/09 هـ (الموافق 2012/04/30م) قررت الجمعية تعديل قرارها السابق بخصوص تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال سعودي ليصبح التخفيض بعد التعديل من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى تسعمائة مليون (900,000,000) ريال سعودي نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء عشرة مليون (10,000,000) سهم وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1438/08/19 هـ (الموافق 2017/05/16م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة مليون (900,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل إلى تسعمائة وثلاثة مليون (903,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم وبقيمة قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال سعودي تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين. كما وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1439/08/21 هـ (الموافق 2018/05/07م) على زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة وثلاثة ملايين (903,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل إلى تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم وبقيمة قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال سعودي تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين.

ويمثل رأس المال بعد الزيادة الأخيرة رأس مال الشركة الحالي كما بتاريخ هذه النشرة وفيما يلي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح العام:

الجدول (2): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

المساهمون	قبل الطرح				بعد الطرح			
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة
البنك السعودي للاستثمار	29,000,000	290,000,000	32.01%	لا يوجد	20,300,000	203,000,000	22.41%	لا يوجد
شركة أملاك للتمويل	23,750,000	237,500,000	26.21%	لا يوجد	16,625,000	166,250,000	18.35%	لا يوجد
شركة بيت التوفيق للتنمية	13,000,000	130,000,000	14.35%	لا يوجد	9,100,000	91,000,000	10.04%	لا يوجد
شركه المكارم العالمية للتنمية العقارية	5,100,000	51,000,000	5.63%	لا يوجد	3,570,000	35,700,000	3.94%	لا يوجد
شركه عسير للتجارة والسياحة	5,000,000	50,000,000	5.52%	لا يوجد	3,500,000	35,000,000	3.86%	لا يوجد
شركه البوراج العالمية للتنمية والاستثمار	2,550,000	25,500,000	2.81%	لا يوجد	1,785,000	17,850,000	1.97%	لا يوجد

المساهمون	قبل الطرح				بعد الطرح			
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة
سامي سعيد علي العنقري	2,550,000	25,500,000	2.81%	لايوجد	1,785,000	17,850,000	1.97%	لايوجد
شركه النواصي العربية للتنمية والتطوير	2,550,000	25,500,000	2.81%	لايوجد	1,785,000	17,850,000	1.97%	لايوجد
عبدالله ابراهيم سليمان الهويش	2,062,500	20,625,000	2.28%	لايوجد	1,443,750	14,437,500	1.59%	لايوجد
شركه زراعي العربية للتنمية والتطوير	1,250,000	12,500,000	1.38%	لايوجد	875,000	8,750,000	0.97%	لايوجد
محمد عبدالرحمن سليمان الفراج	750,000	7,500,000	0.83%	لايوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لايوجد
عبد الله خالد عبدالله الملحم	750,000	7,500,000	0.83%	لايوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لايوجد
سليمان محمد سليمان الرميح	750,000	7,500,000	0.83%	لايوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لايوجد
عبدالعزیز عبدالرحمن عبدالله المديميغ	750,000	7,500,000	0.83%	لايوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لايوجد
عبدالله تركي سعد السديري	300,000	3,000,000	0.33%	لايوجد	210,000	2,100,000	0.23%	لايوجد
توفيق يحيى حسن معافا	97,500	975,000	0.11%	لايوجد	68,250	682,500	0.08%	لايوجد
سعود عبدالله عبدالرحمن البشري	85,000	850,000	0.09%	لايوجد	59,500	595,000	0.07%	لايوجد
نزار صالح ابراهيم الصويان	52,500	525,000	0.06%	لايوجد	36,750	367,500	0.04%	لايوجد
أسامه ميرزا صالح الخنيزي	50,000	500,000	0.06%	لايوجد	35,000	350,000	0.04%	لايوجد
محمد حبيب محمد السلطان	42,500	425,000	0.05%	لايوجد	29,750	297,500	0.03%	لايوجد
عبدالله سعد علي البشري	40,000	400,000	0.04%	لايوجد	28,000	280,000	0.03%	لايوجد
علي محمد ظافر ال شعشاع	40,000	400,000	0.04%	لايوجد	28,000	280,000	0.03%	لايوجد
تركي عتيبي معيض الزهراني	27,500	275,000	0.03%	لايوجد	19,250	192,500	0.02%	لايوجد
راشد خالد راشد المضيان	27,500	275,000	0.03%	لايوجد	19,250	192,500	0.02%	لايوجد
خالد ابراهيم محمد العقيل	15,000	150,000	0.02%	لايوجد	10,500	105,000	0.01%	لايوجد
عمر سليمان عبدالعزيز أبانمي	10,000	100,000	0.01%	لايوجد	7,000	70,000	0.01%	لايوجد
الجمهور	-	-	-	-	27,180,000	271,800,000	30.00%	-

المصدر: الشركة.

الأنشطة الرئيسية للشركة

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في مزاولة أعمال نشاط التمويل العقاري للشركات والأفراد وفقاً لنظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية والأنظمة ذات العلاقة والقواعد والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة.

وتزاول الشركة أنشطتها من خلال ثلاث فروع:

- فرع مدينة الرياض
- فرع مدينة جدة
- فرع مدينة الخبر

وتقدم الشركة التمويل العقاري بثلاث منتجات تمويلية:

- مرابحة
- إجارة
- إجارة موصوفة بالذمة

ولدى الشركة قاعدة عملاء من الأفراد، والأفراد ذوي الملاءة المالية وكذلك الشركات وتقوم الشركة بتقديم أعمالها ومنتجاتها من خلال مراجعة واعتماد اللجنة الشرعية في الشركة.

الرؤية والرسالة

الرؤية

أن نكون الخيار الأول في التمويل العقاري للأفراد والشركات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

الرسالة

- تقديم مجموعة متكاملة من الحلول التمويلية المبتكرة وذات القيمة المضافة لعملائنا والمبنية على أسس طويلة الأمد من الثقة والفائدة المتبادلة.
- تعظيم القيمة المستدامة لاستثمارات مساهميننا بتحقيق التوازن بين العائد الاقتصادي للاستثمار والمخاطر.
- تمييز موظفينا كموارد ثمينة وتحفيزهم لأطلاق مكامن أبداعهم وتوسيع مدارك المعرفة لديهم.
- تفعيل المشاركة بشكل بناء لتحقيق طموح التملك العقاري لأفراد مجتمعنا.

القيم

- تتميز الشركة بقيم مؤسسية تسعى من خلالها لتحقيق أهدافها وهي كالتالي:
- الابتكار: السعي دوماً إلى التميز والتطور والإبداع لمواكبة كافة المستجدات في قطاع أعمالنا.
 - القيادة: البقاء في الصدارة بأعلى المقاييس في كل أعمالنا لتقديم قيمة مضافة توازي احتياجات عملائنا وأكثر.
 - الثقة: الحفاظ على علاقات قوية ومتينة مع جميع شركائنا أساسها الشفافية والعدالة والإنصاف والتقدير المتبادل.
 - الكفاءة: العمل على تطوير قدراتنا الريادية من خلال التعامل باحترافية وجدارة ونظرة شمولية.
 - المسؤولية: الالتزام بتحقيق عوائد مستدامة ونمو متوازن لعملائنا ومساهميننا وموظفينا وكافة أطراف مجتمعنا.

الإستراتيجية

تهدف شركة أملاك العالمية بأن تكون الشركة الرائدة في تقديم خدمات التمويل العقاري المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال مراجعة واعتماد اللجنة الشرعية في الشركة. وأن تحقق زيادة عائداتها بشكل متوازن وعلى وتيرة ثابتة على النحو الذي يرسخ مكانتها الرائدة ودورها القيادي ضمن قطاع صناعة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية. كما أن نجاح الشركة يعود إلى توفر فريق عمل ذو خبرة واسعة الذي ينفذ إستراتيجية الشركة مما يؤدي إلى الحفاظ على وتيرة الأداء والإنتاجية العالية.

وترتكز الأهداف الاستراتيجية للشركة على المبادرات التالية:

- التحول الرقمي والتقني
- إدارة هيكل رأس المال
- التعاون مع القطاعات الحكومية والخاصة
- تطوير أعمال قطاع الشركات وأصحاب الملائة المالية
- إدارة المخاطر
- السعودة وإدارة المواهب
- التطوير المستمر لخدمة العملاء

المزايا التنافسية للشركة

- من أكبر شركات التمويل العقاري من غير البنوك
- مركز مالي سليم وقوي
- فريق عمل مهني وكفؤ قادر على خدمة العملاء
- علاقات وطيدة وشاملة مع شركاء استراتيجيين
- هيكل حوكمة فعال ويمارس مجلس الإدارة ولجانه دورهم بفعالية
- علامة تجارية مميزة

ملخص معلومات عن السوق

نظرة عامة على السوق

لقد تم جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بقطاع التمويل العقاري في المملكة والواردة في هذا القسم من معلومات عامة متاحة للعموم. ومع ذلك، فليس هناك من سبب يدعو إلى الاعتقاد بأن هذه المعلومات غير دقيقة أو غير صحيحة. ومن ثَمَّ، فإن مجلس الإدارة والمساهمين والمستشارين لم يتحققوا بصورة مستقلة من دقة هذه البيانات والمعلومات. ولا يوجد ما يضمن دقتها أو اكتمالها.

الاقتصاد السعودي

يُظهر الاقتصاد السعودي دلالات على تحسن المقومات الاقتصادية الأساسية. ووفقاً لمؤسسة النقد، فقد سجّل الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في المملكة نمواً بلغ نحو 6.5% ليرتفع من 2.42 ألف مليار ريال سعودي في عام 2016م إلى 2.58 ألف مليار ريال سعودي في عام 2017م. وعلاوة على ذلك، فقد احتلت المملكة المرتبة العشرين بين اقتصادات العالم في عام 2017م بحسب الناتج المحلي الإجمالي الاسمي. وثمة مؤشر آخر على قوة الاقتصاد السعودي وهو زيادة الناتج المحلي الإجمالي للفرد والذي سجل نمواً بلغ 78,965 ريال سعودي في عام 2017م مقابل 76,083 ريال سعودي في عام 2016م.

الجدول (3): مؤشرات الاقتصاد الكلي الرئيسية

المؤشر	2012م	2013م	2014م	2015م	2016م	2017م
الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الحالية (مليار ريال)	2,759.9	2,799.9	2,836.3	2,453.5	2,418.5	2,575.3
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة النمو السنوي)	5.4	2.7	3.7	4.1	1.7	(0.9)
تعداد السكان (مليون)	29.2	30.0	30.8	31.4	31.8	32.6
الناتج المحلي الإجمالي للفرد (ريال)	94,531	95,300	94,553	79,425	76,083	78,965
الفائض/العجز في الميزانية (مليون ريال)	329,340	157,878	(100,462)	(388,599)	(311,065)	(238,494)
تضخم مؤشر أسعار المستهلكين (نسبة التغير السنوية)	2.9	3.5	2.2	1.2	2.1	(0.8)
الميزان التجاري (مليار ريال)	873.03	778.94	632.25	108.28	162.79	327.43

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، 2012م - 2017م.

وعلى الرغم من الانكماش في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي، فقد تمكن الاقتصاد السعودي من تقليل العجز في الميزانية إلى حد كبير في عام 2017م مقارنة بعام 2016م، ويُعزى ذلك إلى تنفيذ العديد من الإصلاحات والمبادرات الحكومية الهادفة إلى تنويع الاقتصاد والحد من الاعتماد على النفط. ونتيجة لذلك، فقد ارتفعت نسبة العائدات غير النفطية من إجمالي الإيرادات الحكومية من 27% في 2016م إلى 37% في عام 2017م.⁽¹⁾

حققت المملكة تقدماً ملحوظاً في تنفيذ برنامجها الإصلاحي الطموح في إطار خطة التحول الوطني لعام 2020م كجزء من رؤية 2030. ولتنويع الاقتصاد السعودي بحيث يصبح أقل اعتماداً على عائدات النفط، فقد اتخذت الحكومة العديد من القرارات المتعلقة بالسياسة الاقتصادية والاجتماعية مثل تطبيق ضريبة القيمة المضافة وخفض دعم الطاقة ودعم المجالات الترفيهية ومن ثَمَّ التهيئة لقطاع خاص أكثر ديناميكية وخلق المزيد من فرص العمل للمواطنين.

وقد سجّلت النفقات المقدرة في الميزانية السعودية نمواً بنسبة 9.88% مرتفعة من 890 مليار ريال سعودي في 2017م إلى 978 مليار ريال سعودي في عام 2018م، والتي خُصصت لتحسين البيئة الاقتصادية بوجه عام، وذلك في إطار الجهود الحكومية الهادفة لتشجيع المزيد من استثمارات القطاع الخاص إلى جانب زيادة الإنفاق العام وتقليل التدابير التقشفية.

التعداد السكاني

ارتفع إجمالي عدد سكان المملكة العربية السعودية من نحو 27.14 مليون نسمة في عام 2010م، إلى 32.55 مليون نسمة في عام 2017م وذلك بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة 2.6%. ووفقاً لتقديرات البنك الدولي، فإن من المرجح أن ينمو عدد السكان بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة 1.6% خلال الفترة من 2018م إلى 2025م ليصل إلى 34.14 مليون نسمة في عام 2020م ثم إلى 36.96 مليون نسمة في عام 2025م. وعلاوة على ذلك، تتميز المملكة العربية السعودية بتركيبة سكانية فتية حيث تتراوح أعمار 37% من سكانها بين 15 إلى 34 سنة، الأمر الذي من شأنه أن يزيد من الطلب على المساكن.

الجدول (4): النمو السكاني 2010م - 2025م

السنة	2010م*	2017م*	2020م**	2025م**
تعداد السكان (مليون)	27.14	32.55	34.14	36.96

المصدر: * الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

** توقعات البنك الدولي.

(1) صندوق النقد الدولي يونيو 2018م؛ الإحصائيات السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي لعام 2017م؛ الإحصائيات السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي لعام 2017م.

يظهر توزيع السكان حسب الجنسية أن نسبة 63% من السعوديين و37% من غير السعوديين في عام 2017م مقابل 69% من السعوديين و31% من غير السعوديين في عام 2010م.

الجدول (5): توزيع السكان حسب الجنسية، 2017م

النسبة	تعداد السكان	الجنسية
63%	20,408,362	السعوديون
37%	12,143,974	غير السعوديين
100%	32,552,336	الإجمالي

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

كما يبين توزيع السكان حسب المناطق أن المنطقتين الغربية والوسطى تشكلان معا حوالي 64% من إجمالي السكان في المملكة. وتتركز أعلى نسبة من السكان في المنطقة الغربية بواقع (34%) تليها المنطقة الوسطى بنسبة (30%).

الجدول (6): توزيع السكان حسب المنطقة 2017م

النسبة	تعداد السكان	المنطقة
34%	11,166,617	المنطقة الغربية
30%	9,640,219	المنطقة الوسطى
15%	4,900,325	المنطقة الشرقية
13%	4,361,665	المنطقة الجنوبية
8%	2,483,510	المنطقة الشمالية
100%	32,552,336	الإجمالي

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

قطاع التمويل العقاري السعودي

يتكون سوق التمويل العقاري السعودي بصفة رئيسية من ست شركات تمويل عقاري متخصصة إلى جانب البنوك التجارية التي تقدم أنواعًا مختلفة من التمويل العقاري للمواطنين والوافدين. وجميع هذه الشركات شركات مساهمة سعودية. وعلاوة على ذلك، ويوجد 34 شركة تمويل مرخصة للعمل في المملكة العربية السعودية في عام 2017م، منها ست شركات تقدم التمويل العقاري للعملاء في حين تقدم الشركات الباقية (28 شركة) منتجات مالية غير التمويل العقاري.

ملخص المعلومات المالية

يجب قراءة المعلومات المالية الواردة أدناه جنباً إلى جنب مع البيانات المالية المراجعة والمدققة للشركة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، شاملة في كل حالة الإيضاحات المتعلقة بها، والتي جرى إدراج كل منها في موضع آخر من هذه النشرة. وتم استخدام القوائم المالية المعدلة المنتهية في 31 ديسمبر 2016م المستخلصة من القوائم المالية لعام 2017م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م المستخلصة من القوائم المالية لعام 2018م في الجدول أدناه.

الجدول (7): ملخص المعلومات المالية

السنة المالية المنتتهية في 31 ديسمبر 2016م (معدلة)	السنة المالية المنتتهية في 31 ديسمبر 2017م	السنة المالية المنتتهية في 31 ديسمبر 2018م	فترة الستة أشهر المنتتهية في 30 يونيو 2018م (معدلة)	فترة الستة أشهر المنتتهية في 30 يونيو 2019م	قائمة الدخل (ألف ريال سعودي)
260,387	267,414	267,083	129,411	137,561	إجمالي الدخل من عقود الإجارة، والمرايحة، والإجارة الموصوفة في الذمة ودخل الأتعاب والعمولات وربح بيع محفظة
-	(1,422)	(1,581)	(690)	(1,524)	اتعاب تسخير معاملات وتقييم ⁽¹⁾
(81,809)	(91,755)	(88,087)	(43,419)	(47,362)	تكاليف اقتراض
-	-	226	226	593	إيرادات أخرى
133	-	-	-	-	مكاسب مبيعات المحفظة
12,797	8,911	(240)	-	-	الحصة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
530	500	268	-	-	أتعاب ترتيب
-	(2,054)	(3,044)	(1,100)	(1,249)	استهلاك وشطب ⁽²⁾
(64,627)	(65,046)	(66,802)	(32,765)	(35,887)	مصرفات عمومية وإدارية
(8,920)	(8,955)	(8,208)	(3,595)	(5,205)	مصرفات بيع وتسويق
-	(2,905)	(2,100)	-	-	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(9,451)	(1,434)	98	-	1,678	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
109,040	103,254	97,613	48,068	48,605	الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل
-	-	-	(1,569)	(8,723)	الزكاة وضريبة الدخل للفترة
-	-	-	-	(16,608)	الزكاة وضريبة الدخل للفترة السابقة
109,040	103,254	97,613	46,499	23,274	صافي الدخل

المصدر: القوائم المالية المراجعة والشركة.

(1) اتعاب تسخير معاملات وتقييم في عام 2016م تم احتسابها ضمن إجمالي الربح من عقود الإجارة، والمرايحة، والإجارة الموصوفة في الذمة

(2) الاستهلاك في عام 2016م تم احتسابه ضمن مصرفات عمومية وإدارية

(3) ابتداءً من القوائم المالية للربح الثاني من العام 2019م، وتماشياً مع أحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد بتاريخ 17 يوليو 2019م، قامت الشركة بتعديل الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل إلى قائمة الدخل.

قائمة المركز المالي (ألف ريال سعودي)	31 ديسمبر 2016م (معدلة)	31 ديسمبر 2017م	31 ديسمبر 2018م	31 ديسمبر 2018م (معدلة)	30 يونيو 2019م
الموجودات					
نقد وما في حكمه	9,347	29,634	15,965	15,965	67,480
مدينو عقود مرابحة، صافي	432,042	260,749	108,256	108,256	85,824
مدينو عقود إجارة، صافي	2,537,413	2,744,421	2,902,822	2,902,822	2,933,492
مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	120,218	116,696	79,662	79,662	63,873
الاستثمارات	10,988	12,887	-	12,484	12,827
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)	-	-	12,484	-	-
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات	2,582	1,046	1,087	1,087	453
مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	34,921	103,218	106,985	106,984	100,763
موجودات ضريبية مؤجلة	-	-	-	516	509
استثمارات في مشروعات مشتركة	112,824	29,530	7,922	7,922	5,050
ممتلكات ومعدات، صافي	29,182	28,899	27,838	27,838	56,664
إجمالي الموجودات	3,289,517	3,327,080	3,263,020	3,263,536	3,326,935
المطلوبات					
نمذ داتة ومستحققات أخرى	40,392	68,312	92,086	92,086	102,625
زكاة وضريبة دخل مستحقة	4,003	3,722	36,790	36,790	33,004
القروض	2,102,270	2,072,175	1,994,132	1,994,132	2,027,064
القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية	746	666	-	-	3,197
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	8,834	12,909	13,618	13,618	15,053
إجمالي المطلوبات	2,156,245	2,157,784	2,136,626	2,136,626	2,180,943
حقوق المساهمين					
رأس المال	900,000	903,000	906,000	906,000	906,000
الاحتياطي النظامي	41,329	51,654	61,415	61,415	61,415
احتياطي إستثمارات متاحة للبيع	(1,012)	887	-	-	-
احتياطي القيمة العادلة	-	-	(409)	(409)	-
احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية	1,836	380	1,087	1,087	(2,745)
أرباح مبقاة	191,119	213,375	158,301	158,817	181,322
إجمالي حقوق المساهمين	1,133,272	1,169,296	1,126,394	1,126,910	1,145,992
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	3,289,517	3,327,080	3,263,020	3,263,536	3,326,935
المصدر: القوائم المالية المراجعة والشركة.					
قائمة التدفقات النقدية (ألف ريال سعودي)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م (معدلة)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م	فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م (معدلة)	فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
صافي النقد المستخدم في/ الناتج من الأنشطة التشغيلية	(177,719)	29,089	120,514	225,038	21,680
صافي النقد المستخدم/ في الناتج من الأنشطة الاستثمارية	7,106	87,529	11,954	9,679	(2,560)
صافي النقد الناتج من/المستخدم في الأنشطة التمويلية	169,614	(96,331)	(146,138)	(202,942)	32,395
المصدر: القوائم المالية المراجعة والشركة.					

المؤشرات المالية	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر					فترة الستة أشهر المنتهية في	
	2016م	2017م	2018م	30 يونيو 2018م	30 يونيو 2019م		
العائد على الأصول (%)	3.3%	3.1%	3.0%	1.4%	0.7%		
العائد على حقوق المساهمين (%)	9.6%	8.8%	8.7%	4.1%	2.0%		
ربحية السهم قبل الزكاة (ريال سعودي)	1.2	1.1	1.1	0.53	0.54		
ربحية السهم بعد الزكاة (ريال سعودي)	1.2	1.1	1.1	0.51	0.26		
الربح الموزع للسهم عن الفترة (ريال سعودي)	0.75	0.75	0.75	0.75	-		
إجمالي القروض إلى إجمالي حقوق المساهمين (مرة)	1.9	1.8	1.8	1.7	1.8		
صافي نرم مديني عقود التمويل إلى القروض (مرة)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5		
صافي نرم مديني عقود التمويل إلى إجمالي حقوق الملكية (مرة)	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7		
صافي الدخل المعدل * (ألف ريال سعودي)	106,114	100,537	95,132	لا ينطبق لفترة الستة أشهر	لا ينطبق لفترة الستة أشهر		
متوسط تكلفة التمويل للشركة (%)	4.1%	4.4%	4.3%	لا ينطبق لفترة الستة أشهر	لا ينطبق لفترة الستة أشهر		
متوسط هامش التمويل (%)	4.6%	4.0%	4.0%	لا ينطبق لفترة الستة أشهر	لا ينطبق لفترة الستة أشهر		

المصدر: الشركة.

* صافي الدخل المعدل: في الأعوام 2016م و2017م و2018م تم تعديل صافي الدخل من خلال خصم الزكاة من قائمة الدخل (ونك، حيث القوائم المالية المراجعة للشركة تم تحضيرها حسب تعليمات مؤسسة النقد التي تنص على خصم مبلغ الزكاة للفترة من إجمالي حقوق الملكية في قائمة المركز المالي). وإبتداءً من القوائم المالية للربع الثاني من العام 2019م، وتماشياً مع أحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد بتاريخ 17 يوليو 2019م، قامت الشركة بتعديل الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل إلى قائمة الدخل.

إن الشركة تعزز استخدامها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) مع مؤشرات مالية لا تتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك (ربحية السهم قبل الزكاة، ربحية السهم بعد الزكاة، الربح الموزع للسهم، صافي الدخل المعدل). هذه المؤشرات المالية لا تستخدم مقياس موحد وقد تقوم شركات الأخرى بحسابها بشكل مختلف. لذلك، قد لا يكون المؤشر المستعمل من قبل الشركة مقارنةً بالمؤشرات التي تقدمها الشركات الأخرى وينبغي عدم الاعتماد عليها إلى استبعاد القوائم المالية المراجعة للشركة المعدة حسب المعايير الدولية للتقارير المالية. ولמיד من المعلومات عن طريقة حساب هذه المؤشرات المالية فضلاً راجع القسم رقم (6) "مناقشة وتحليل مجلس الإدارة" من هذه النشرة.

ملخص عوامل المخاطر

قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في أسهم الطرح، يتعين على المكتتبين المحتملين مراجعة جميع المعلومات الواردة في هذه النشرة بعناية، لا سيما المخاطر الموضحة أدناه، والتي يتم تناولها بالتفصيل في القسم رقم (2) "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة.

المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة:

- المخاطر المتعلقة باستراتيجية الشركة.
- المخاطر المرتبطة باتفاقيات التمويل القائمة.
- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على الحصول على تمويل مستقبلي.
- مخاطر ارتفاع تكلفة التمويل.
- المخاطر المرتبطة بالتنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء.
- المخاطر المرتبطة بتفسير المبادئ الشرعية المتعلقة بعقود الإجارة والمرابحة قبل حصول الشركة على ترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري من مؤسسة النقد.
- المخاطر المتعلقة بكفاية رأس المال وتعزيز تغطية المخاطر والنسب الاحتياطية على رأس المال النظامي.
- المخاطر المتعلقة برأس المال العامل.
- المخاطر المتعلقة بالتغيير في المعايير أو السياسات المحاسبية.
- المخاطر المرتبطة بالتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة.
- مخاطر تركيز إيرادات الشركة.
- مخاطر تركيز عملاء الشركة.
- المخاطر المرتبطة بالمنازعات الزكوية.
- المخاطر المرتبطة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة (VAT).
- المخاطر المرتبطة بالمنافسة.
- مخاطر تمويل العملاء الأفراد والمنشآت الصغيرة والمتوسطة.
- مخاطر التركيز الجغرافي.
- مخاطر السمعة.
- مخاطر سياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وإدارة المخاطر ومكافحة الإرهاب والأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة.
- مخاطر أنظمة تقنية المعلومات.
- مخاطر الدعاوى القضائية.
- المخاطر المرتبطة بسلوك الموظفين أو أخطائهم.
- المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية.
- المخاطر المرتبطة بعدم توفر الخبرة المتعلقة بإدارة شركة مدرجة.
- المخاطر المتعلقة بمعاملات وعقود بيع محافظ الشركة التمويلية.
- مخاطر تعثر العملاء وعدم قدرتهم على السداد.
- مخاطر الإنشاء وانخفاض العائد على استثمار العملاء.
- مخاطر ممارسة بعض المساهمين وأعضاء المجلس لأعمال منافسة للشركة.
- مخاطر تعثر الشركات الاستثمارية.
- المخاطر المتعلقة بالموارد البشرية والاعتماد على موظفين رئيسيين والقدرة على استقطاب أشخاص مؤهلين.
- مخاطر عدم الالتزام بأنظمة العمل المتعلقة بالسعودية.
- مخاطر عدم الالتزام بالأنظمة واللوائح.
- المخاطر المرتبطة بأنظمة وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر.
- المخاطر المرتبطة بحماية الاسم التجاري وحقوق الملكية الفكرية للشركة.
- مخاطر مخالفات اللوائح والتعاميم الصادرة عن مؤسسة النقد.
- المخاطر المتعلقة بتسجيل ملكية صكوك العقار.
- المخاطر المتعلقة بعدم تجديد تراخيص الشركة وشركتها التابعة.
- مخاطر مخالفات اللوائح والتعاميم الصادرة عن الهيئة العامة للاستثمار ونظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- المخاطر المرتبطة بمسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين

المخاطر المتعلقة بالسوق:

- التنافس في نشاط الشركة.
- التقلبات في السوق العقاري.
- المخاطر الجيوسياسية الإقليمية.
- مخاطر التغيير في الأداء الاقتصادي العام.
- صعوبة تسجيل الاستثمارات العقارية.
- مخاطر التغيير في الأنظمة واللوائح.

المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة:

- مخاطر سيطرة المساهمين الحاليين.
- مخاطر السيولة وعدم وجود سوق سابق لأسهم الشركة.
- المخاطر المرتبطة بتوزيع الأرباح والقيود المفروضة على توزيع الأرباح من قبل الجهات الممولة.
- المخاطر المتعلقة بتقلبات سعر السهم.
- المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق وإصدار أسهم جديدة.

1- التعريفات والمصطلحات

1

2- عوامل المخاطرة

6

1-2 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة

6

6	1-1-2	المخاطر المتعلقة باستراتيجية الشركة
6	2-1-2	المخاطر المرتبطة باتفاقيات التمويل
7	3-1-2	المخاطر المرتبطة بالتنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء
8	4-1-2	المخاطر المرتبطة بتفسير المبادئ الشرعية المتعلقة بعقود الإجارة والمراوحة قبل حصول الشركة على ترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري من مؤسسة النقد
9	5-1-2	المخاطر المتعلقة بكفاية رأس المال وتعزيز تغطية المخاطر والنسب الاحتياطية على رأس المال النظامي
9	6-1-2	المخاطر المتعلقة برأس المال العامل
9	7-1-2	المخاطر المتعلقة بالتغيير في المعايير أو السياسات المحاسبية
9	8-1-2	المخاطر المرتبطة بالتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة
10	9-1-2	مخاطر تركيز إيرادات الشركة
11	10-1-2	مخاطر تركيز عملاء الشركة
12	11-1-2	المخاطر المرتبطة بالمنازعات الزكوية
12	12-1-2	المخاطر المرتبطة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة (VAT)
12	13-1-2	المخاطر المرتبطة بالمنافسة
13	14-1-2	مخاطر تمويل العملاء الأفراد والمنشآت الصغيرة والمتوسطة
13	15-1-2	مخاطر التركيز الجغرافي
14	16-1-2	مخاطر السمعة
14	17-1-2	مخاطر سياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وإدارة المخاطر ومكافحة الإرهاب والأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة
14	18-1-2	مخاطر أنظمة تقنية المعلومات
14	19-1-2	مخاطر الدعاوى القضائية
15	20-1-2	المخاطر المرتبطة بسلوك الموظفين أو أخطأؤهم
15	21-1-2	المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية
15	22-1-2	المخاطر المرتبطة بعدم توفر الخبرة المتعلقة بإدارة شركة مدرجة
15	23-1-2	المخاطر المتعلقة بمعاملات وعقود بيع محافظ الشركة التمويلية
16	24-1-2	مخاطر تعثر العملاء وعدم قدرتهم على السداد
16	25-1-2	مخاطر الإنشاء وانخفاض العائد على استثمار العملاء
16	26-1-2	مخاطر ممارسة بعض المساهمين وأعضاء المجلس لأعمال منافسة للشركة
17	27-1-2	مخاطر تعثر الشراكات الاستثمارية
17	28-1-2	المخاطر المتعلقة بالموارد البشرية والاعتماد على موظفين رئيسيين والقدرة على استقطاب أشخاص مؤهلين
17	29-1-2	مخاطر عدم الالتزام بأنظمة العمل المتعلقة بالسعودة
17	30-1-2	مخاطر عدم الالتزام بالأنظمة واللوائح
18	31-1-2	المخاطر المرتبطة بأنظمة وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر
18	32-1-2	المخاطر المرتبطة بحماية الاسم التجاري وحقوق الملكية الفكرية للشركة
18	33-1-2	مخاطر مخالفات اللوائح والتعاميم الصادرة عن مؤسسة النقد
19	34-1-2	المخاطر المتعلقة بتسجيل ملكية صكوك العقار
19	35-1-2	المخاطر المتعلقة بعدم تجديد تراخيص الشركة وشركتها التابعة
20	36-1-2	مخاطر مخالفات اللوائح والتعاميم الصادرة عن الهيئة العامة للاستثمار ونظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
20	37-1-2	المخاطر المرتبطة بمسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين

2-2 المخاطر المتعلقة بالسوق

20

20	1-2-2	التنافس في نشاط الشركة
21	2-2-2	التقلبات في السوق العقاري
21	3-2-2	المخاطر الجيوسياسية الإقليمية
21	4-2-2	مخاطر التغيير في الأداء الاقتصادي العام
21	5-2-2	صعوبة تسهيل الاستثمارات العقارية
21	6-2-2	مخاطر التغيير في الأنظمة واللوائح

22	3-2	المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة
22	1-3-2	مخاطر سيطرة المساهمين الحاليين
22	2-3-2	مخاطر السيولة وعدم وجود سوق سابق لأسهم الشركة
22	3-3-2	المخاطر المرتبطة بتوزيع الأرباح والقيود المفروضة على توزيع الأرباح من قبل الجهات الممولة
22	4-3-2	المخاطر المتعلقة بتقلبات سعر السهم
22	5-3-2	المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق وإصدار أسهم جديدة

3- نظرة عامة على السوق والقطاع

23	1-3	نظرة عامة على السوق
23	1-1-3	الاقتصاد السعودي
24	2-1-3	التعداد السكاني
24	3-1-3	قطاع التمويل العقاري السعودي
25	4-1-3	حجم السوق، القطاعات والأنماط السابقة للقروض
26	2-3	السوق المستهدفة
26	1-2-3	تقسيم السوق حسب نوع المبنى الحالي
26	2-2-3	تقسيم السوق حسب ملكية المساكن
26	3-2-3	تقسيم السوق حسب المنطقة
27	3-3	احتياجات السوق
27	1-3-3	الهيكل الحالي للسوق حسب الوحدة السكنية
27	2-3-3	الأفراد
28	3-3-3	الشركات ورجال الأعمال
29	4-3	توقعات السوق
29	5-3	العوامل المحركة للسوق
30	6-3	المشهد التنافسي
30	1-6-3	الأصول والخصوم
30	2-6-3	الربحية
31	3-6-3	العمليات التشغيلية والتوزيع
31	7-3	المركز التنافسي ومؤشرات الأداء الرئيسية
32	8-3	عقبات أمام الدخول إلى السوق
32	9-3	تنظيم التمويل العقاري والإشراف عليه في المملكة العربية السعودية

4- الشركة وطبيعة الأعمال

33	1-4	نبذة عن الشركة
33	2-4	هيكل الشركة
33	1-2-4	نظرة عامة
33	2-2-4	شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري
34	3-2-4	الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي
34	3-4	تاريخ الشركة
35	4-4	الرؤية والرسالة والاستراتيجية
35	1-4-4	الرؤية
35	2-4-4	الرسالة
35	3-4-4	القيم
35	4-4-4	الاستراتيجية
36	5-4	المزايا التنافسية
37	6-4	أنشطة الشركة
40	7-4	مصادر الدخل والمنتجات التمويلية
41	8-4	الخطط المستقبلية والمبادرات
42	9-4	إدارات وأقسام الشركة
45	10-4	آخر تطورات

46	5- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي
46	1-5 إدارة الشركة
46	2-5 الهيكل التنظيمي
47	1-2-5 الهيكل الحالي للمساهمين
53	3-5 أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة
57	4-5 أعضاء الإدارة التنفيذية
59	5-5 إقرارات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأمين سر المجلس
61	6-5 ملخص عقود العمل لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
61	1-6-5 عقود التوظيف
61	2-6-5 عقود التوظيف مع كبار التنفيذيين
62	3-6-5 برنامج أسهم الموظفين
63	7-5 تشكيل مجلس الإدارة
63	1-7-5 مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة
63	2-7-5 مسؤوليات مجلس الإدارة
64	3-7-5 مسؤوليات أمين سر مجلس الإدارة
64	8-5 لجان مجلس الإدارة والهيئة الشرعية ومسؤولياتها
64	1-8-5 لجنة المراجعة
67	2-8-5 لجنة المكافآت والترشيحات
69	3-8-5 اللجنة التنفيذية
70	4-8-5 لجنة المخاطر
72	5-8-5 الهيئة الشرعية
74	9-5 حوكمة الشركات
76	10-5 الموظفون
76	1-10-5 عدد الموظفين
77	2-10-5 التوظيف
77	11-5 الأقسام الإدارية للشركة
77	1-11-5 مجموعة الاستراتيجية والتسويق
77	2-11-5 قطاع الشركات
78	3-11-5 قطاع الأفراد
78	4-11-5 قطاع الاستثمار
78	5-11-5 مجموعة الائتمان والمخاطر
78	6-11-5 مجموعة المالية والعمليات وتقنية المعلومات
78	7-11-5 مجموعة الموارد البشرية والإدارية
78	8-11-5 مجموعة الحوكمة والشؤون القانونية
79	9-11-5 إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال
79	10-11-5 إدارة المراجعة الداخلية
79	11-11-5 لجنة ضريبة القيمة المضافة (لجنة إدارية مؤقتة)
80	6- مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة
80	1-6 المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة
80	1-1-6 مقدمة
80	2-1-6 إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية
81	3-1-6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة وأسس الإعداد
95	4-1-6 إدارة المخاطر المالية
102	2-6 العوامل الرئيسية التي قد تؤثر في عمليات الشركة
102	1-2-6 عوامل النمو الاقتصادية
102	2-2-6 الدعم الحكومي
103	3-2-6 التغير في سعر الاقتراض بين البنوك
103	4-2-6 النمو السكاني

103	5-2-6	التغير في اللوائح التنظيمية
103	6-2-6	العوامل الموسمية
103	7-2-6	العوامل التنافسية
103	3-6	نتائج العمليات
103	1-3-6	قائمة الدخل
109	2-3-6	الإيرادات بحسب العقود
112	3-3-6	الإيرادات بحسب قطاع الأعمال
113	4-3-6	تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء
114	5-3-6	المصاريف العمومية والإدارية
116	6-3-6	مصاريف البيع والتسويق
117	7-3-6	صافي خسارة / ربح السنة
118	4-6	نتائج قائمة المركز المالي المدققة
119	1-4-6	إجمالي الموجودات
119	2-4-6	أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق
120	3-4-6	مدينو عقود مرابحة، صافي
121	4-4-6	مدينو عقود إجارة، صافي
123	5-4-6	مدينو عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي
125	6-4-6	الاستثمارات المتاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
125	7-4-6	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
127	8-4-6	ممتلكات ومعدات
129	9-4-6	العائد على الموجودات
129	10-4-6	إجمالي المطلوبات
129	11-4-6	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
130	12-4-6	زكاة وضريبة دخل مستحقة
131	13-4-6	قروض بنكية
134	14-4-6	منافع الموظفين
134	5-6	حقوق المساهمين
135	6-6	قائمة التدفق النقدي المدققة
136	7-6	الارتباطات والالتزامات المحتملة
137	8-6	نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م
137	1-8-6	قائمة الدخل
140	2-8-6	الإيرادات بحسب العقود
142	3-8-6	الإيرادات بحسب قطاع الأعمال
144	4-8-6	تكاليف اقتراض
145	5-8-6	المصاريف العمومية والإدارية
146	6-8-6	مصاريف البيع والتسويق
147	7-8-6	صافي خسارة / ربح السنة
148	9-6	نتائج قائمة المركز المالي المدققة
149	1-9-6	إجمالي الموجودات
149	2-9-6	نقد وما في حكمه
149	3-9-6	مدينو عقود مرابحة، صافي
151	4-9-6	مدينو عقود إجارة، صافي
152	5-9-6	مدينو عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي
153	6-9-6	الاستثمارات المتاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
154	7-9-6	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
156	8-9-6	ممتلكات ومعدات
157	9-9-6	إجمالي المطلوبات
158	10-9-6	نمذ دائنة ومستحقات أخرى
159	11-9-6	زكاة وضريبة دخل مستحقة
159	12-9-6	القروض
161	13-9-6	منافع الموظفين

162	10-6	حقوق المساهمين
162	11-6	قائمة التدفق النقدي المدققة
163	12-6	الارتباطات والالتزامات المحتملة
163	13-6	إقرار أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية
164	14-6	تفاصيل احتساب المؤشرات المالية
165	7-	سياسة توزيع الأرباح
166	8-	استخدام متحصلات الطرح
167	9-	رسمة رأس المال والمديونية
168	10-	إفادة الخبراء
169	11-	الإقرارات
172	12-	المعلومات القانونية
172	1-12	الشركة
172	2-12	هيكل المساهمين
173	3-12	الفروع والشركات التابعة
173	1-3-12	الفروع
174	2-3-12	الشركات التابعة واستثمارات الشركة
175	4-12	التراخيص والموافقات الأساسية
177	5-12	ملخص الاتفاقيات الجوهرية
177	1-5-12	اتفاقيات التمويل العقاري
188	2-5-12	اتفاقيات بيع المحافظ التمويلية
190	3-5-12	ملخص الاتفاقية الإطارية للتمويل العقاري لمنتج البيع على الخارطة مع صندوق التنمية العقارية
190	4-5-12	ملخص اتفاقية برنامج دعم الدفعة المقدمة (القرض الحسن) مع صندوق التنمية العقارية
190	5-5-12	اتفاقية استخدام تطبيق المستشار العقاري مع صندوق التنمية العقارية
191	6-5-12	اتفاقيات الشراكات الاستثمارية
191	7-5-12	اتفاقيات تمويل الشركة واتفاقيات التحوط المرتبطة بها كما في 2019/07/31م
196	8-5-12	اتفاقيات توريد خدمات تقنية المعلومات
197	9-5-12	اتفاقيات توريد العمالة
198	10-5-12	اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة
199	11-5-12	اتفاقيات إيجار تكون الشركة فيها مستأجراً
200	12-5-12	اتفاقيات أخرى
200	6-12	وثائق التأمين
200	7-12	حقوق الملكية الفكرية.
201	8-12	ملاحظات ومخالفات مؤسسة النقد
202	9-12	المطالبات والدعاوى القضائية
202	1-9-12	المنازعات الزكوية والضريبية
203	2-9-12	الدعاوى القضائية
207	3-9-12	المنازعات المتعلقة بتعثر العملاء وقضايا التنفيذ
208	10-12	الإقرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية
208	11-12	ملخص النظام الأساسي
208	1-11-12	اسم الشركة
208	2-11-12	أغراض الشركة
208	3-11-12	المركز الرئيس
208	4-11-12	المشاركة والتملك في الشركات
208	5-11-12	مدة الشركة

208	رأس مال الشركة	6-11-12
209	الاكتتاب في الأسهم	7-11-12
209	بيع الأسهم غير المستوفاة القيمة	8-11-12
209	الأسهم الممتازة	9-11-12
209	إصدار الأسهم	10-11-12
209	إعادة الشراء	11-11-12
209	تداول الأسهم	12-11-12
209	سجل المساهمين	13-11-12
209	زيادة رأس المال	14-11-12
210	تخفيض رأس المال	15-11-12
210	مجلس الإدارة	16-11-12
211	انتهاء العضوية	17-11-12
211	المركز الشاغر في المجلس	18-11-12
211	صلاحيات مجلس الإدارة	19-11-12
212	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	20-11-12
212	صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر	21-11-12
212	اجتماعات مجلس الإدارة	22-11-12
213	نصاب اجتماعات مجلس الإدارة	23-11-12
213	مداولات المجلس	24-11-12
213	التمويل المباشر	25-11-12
213	قرارات مجلس الإدارة	26-11-12
213	إصدار السندات	27-11-12
213	إصدار الصكوك والتسديد	28-11-12
213	القروض والسندات وأدوات الدين والصكوك التمويلية	29-11-12
214	جمعيات المساهمين	30-11-12
215	لجنة المراجعة	31-11-12
215	مراجع الحسابات	32-11-12
215	السنة المالية	33-11-12
215	الوثائق المالية	34-11-12
216	توزيع الأرباح	35-11-12
216	خسائر الشركة	36-11-12
216	المنازعات	37-11-12
216	حل الشركة وتصفيتها	38-11-12
216	حقوق المساهمين	12-12
217	تعديل حقوق المساهمين	13-12
217	وصف الأسهم	14-12
217	رأس مال الشركة	1-14-12
217	الأسهم العادية	2-14-12
217	الأسهم الممتازة	3-14-12
217	إعادة الشراء	4-14-12
217	تداول الأسهم	5-14-12
217	حقوق المساهمين	6-14-12
218	الجمعيات العامة	7-14-12
218	انعقاد جمعيات المساهمين	8-14-12
218	نصاب الجمعية العامة العادية	9-14-12
218	نصاب الجمعية العامة غير العادية	10-14-12
218	حقوق التصويت	11-14-12
218	مدة الشركة	12-14-12
218	حل الشركة وتصفيتها	13-14-12
219	تعديل حقوق المساهمين	14-14-12

220	13- التعهد بالتغطية
220	1-13 متعهد التغطية
220	2-13 ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية
220	3-13 تكاليف التعهد بالتغطية
221	14- المصاريف
222	15- تعهدات ما بعد الإدراج
223	16- الإعفاءات
224	17- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه
224	1-17 الاكتتاب في الأسهم المطروحة
224	2-17 بناء سجل الأوامر للفتات المشاركة
224	3-17 الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد
225	4-17 فترة الطرح للأفراد وشروطها للمكتتبين الأفراد
226	5-17 تخصيص الأسهم ورد الفائض
227	6-17 تخصيص الأسهم للمؤسسات المكتتبة
227	7-17 تخصيص الأسهم للمكتتبين الأفراد
228	8-17 الإلغاء الاختباري للإدراج
228	9-17 تعليق التداول المؤقت
228	10-17 أحكام متفرقة
229	11-17 القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم
229	12-17 التعهدات الخاصة بالاكتتاب
229	1-12-17 القرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب
229	13-17 السوق المالية السعودية (تداول)
230	14-17 شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
230	15-17 تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي
231	18- المستندات المتاحة للمعاينة
232	19- القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني

دليل الجداول

ج	الجدول (1): أعضاء مجلس الإدارة.....
س	الجدول (2): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد طرح.....
ص	الجدول (3): مؤشرات الاقتصاد الكلي الرئيسية.....
ص	الجدول (4): النمو السكاني 2010م - 2025م.....
ق	الجدول (5): توزيع السكان حسب الجنسية، 2017م.....
ق	الجدول (6): توزيع السكان حسب المنطقة 2017م.....
ر	الجدول (7): ملخص المعلومات المالية.....
10	الجدول (8): محفظة الشركة التمويلية بالصافي كما في 2019/06/30م.....
23	الجدول (9): مؤشرات الاقتصاد الكلي الرئيسية.....
24	الجدول (10): النمو السكاني 2010م - 2025م.....
24	الجدول (11): توزيع السكان حسب الجنسية، 2017م.....
24	الجدول (12): توزيع السكان حسب المنطقة 2017م.....
24	الجدول (13): الشركات غير المصرفية المرخصة بتقديم التمويل العقاري.....
25	الجدول (14): القروض العقارية المنصرفة في المملكة العربية السعودية - عام 2017م.....
25	الجدول (15): تقسيم السوق حسب نوع العميل - 2017م.....
26	الجدول (16): اتجاه حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية 2010م - 2017م.....
26	الجدول (17): عدد تراخيص البناء حسب نوع المبنى، 2017م.....
26	الجدول (18): الوحدات السكنية والأسر والأفراد السعوديون حسب ملكية الوحدات السكنية، 2017م.....
27	الجدول (19): عدد تراخيص البناء حسب المنطقة.....
27	الجدول (20): نسبة الأسر السعودية حسب المساكن المستأجرة والمنطقة.....
27	الجدول (21): الوحدات السكنية السعودية حسب نوع الوحدة، 2017م.....
27	الجدول (22): نوع المنزل المفضل.....
27	الجدول (23): أفضل طريقة الامتلاك.....
28	الجدول (24): مصادر التمويل المفضلة.....
28	الجدول (25): نوع احتياجات العمل.....
28	الجدول (26): أسباب احتياجات العمل.....
28	الجدول (27): مصادر التمويل المفضلة.....
30	الجدول (28): ممتلكات وأصول شركات التمويل العقاري في 31 ديسمبر 2017م.....
30	الجدول (29): إجمالي القروض القائمة لقطاعي الأفراد والشركات في 31 ديسمبر 2017م.....
30	الجدول (30): الأصول والخصوم في 31 ديسمبر 2017م.....
31	الجدول (31): الدخل التشغيلي الموحد والمصروفات التشغيلية الموحدة وصافي الدخل الموحد في 31 ديسمبر 2017م.....
31	الجدول (32): تفاصيل عمليات شركات التمويل العقاري.....
31	الجدول (33): حصة أملاك العالمية في السوق مقارنة بغيرها - 2016م - 2017م.....
32	الجدول (34): الدخل التشغيلي وصافي الدخل والعائد على حقوق المساهمين لشركة أملاك العالمية، 2017م.....
34	الجدول (35): هيكل الملكية لشركة أملاك العالمية للتطوير العقاري.....
34	الجدول (36): أبرز تطورات الشركة.....
37	الجدول (37): العملاء من الشركات.....
37	الجدول (38): العملاء من الأفراد.....
38	الجدول (39): عدد عملاء الشركة حسب الفئة.....
38	الجدول (40): التوزيع الجغرافي لعملاء الشركة حسب المنطقة كما في 2019/06/30م.....
38	الجدول (41): نسب عقود المراجعة.....
38	الجدول (42): نسبة عقود المراجعة للعملاء من ذات الطابع المؤسسي.....
38	الجدول (43): نسبة عقود المراجعة للعملاء الأفراد.....
39	الجدول (44): نسب عقود الإجارة.....
39	الجدول (45): إجارة للعملاء من الشركات.....

39	الجدول (46): إجابة للعملاء من الأفراد.....
39	الجدول (47): نسب عقود إجابة موصوفة في الذمة للعملاء من الأفراد.....
40	الجدول (48): الاستثمارات المشتركة كما في 2019/06/30م.....
40	الجدول (49): مصادر الدخل والمنتجات التمويلية.....
47	الجدول (50): هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده.....
48	الجدول (51): تفاصيل المساهمين الذين يملكون ملكية مباشرة بنسبة 5% أو أكثر من أسهم الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.....
48	الجدول (52): تفاصيل المساهمين الذين يملكون ملكية غير مباشرة بنسبة 5% أو أكثر من أسهم الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.....
48	الجدول (53): الملاك الرئيسيين في البنك السعودي للاستثمار.....
48	الجدول (54): الملاك الرئيسيين في شركة أملاك للتمويل.....
49	الجدول (55): هيكل ملكية شركة بيت التوفيق للتنمية.....
49	الجدول (56): هيكل ملكية شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية.....
49	الجدول (57): الملاك الرئيسيين لشركة عسير للتجارة والسياحة.....
49	الجدول (58): مساهمو الشركة كما في 1428/05/02 هـ (الموافق 2007/05/19م).....
50	الجدول (59): مساهمو الشركة كما في 1432/09/02 هـ (الموافق 2011/08/02م).....
50	الجدول (60): مساهمو الشركة كما في 1433/06/09 هـ (الموافق 2012/04/30م).....
51	الجدول (61): مساهمو الشركة كما في 1438/08/19 هـ (الموافق 2017/05/16م).....
52	الجدول (62): مساهمو الشركة كما في 1439/08/21 هـ (الموافق 2018/05/07م).....
53	الجدول (63): أعضاء مجلس إدارة الشركة.....
57	الجدول (64): أعضاء الإدارة التنفيذية.....
60	الجدول (65): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه ورواتب أعلى خمسة من كبار التنفيذيين من بينهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي.....
60	الجدول (66): أعمال أعضاء مجلس الإدارة المنافسة للشركة.....
61	الجدول (67): أهم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بصفة مباشرة أو غير مباشرة.....
61	الجدول (68): عقود توظيف الإدارة التنفيذية.....
65	الجدول (69): أعضاء لجنة المراجعة.....
68	الجدول (70): أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات.....
69	الجدول (71): أعضاء اللجنة التنفيذية.....
71	الجدول (72): أعضاء لجنة المخاطر.....
72	الجدول (73): أعضاء الهيئة الشرعية.....
76	الجدول (74): أعمال أعضاء مجلس الإدارة المنافسة للشركة.....
76	الجدول (75): عدد الموظفين في الشركة حسب قطاع العمل كما في 31 ديسمبر و2016م و2017م و2018م و30 يونيو 2019م.....
77	الجدول (76): عدد موظفي الشركة والنسب المئوية المحققة من التوظيف كما في 31 ديسمبر و2016م و2017م و2018م و30 يونيو 2019م.....
83	الجدول (77): الموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في 1 يناير 2018م.....
83	الجدول (78): مقارنة القيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقرير المالي 9 كما في 1 يناير 2018م.....
84	الجدول (79): الأثر على الأرباح المبقاة والاحتياطات.....
84	الجدول (80): القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9.....
91	الجدول (81): الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات.....
95	الجدول (82): جودة الائتمان للمحفظة التمويلية للمرحلة الأولى كما في 31 ديسمبر 2018م.....
96	الجدول (83): جودة الائتمان للمحفظة التمويلية للمرحلة الثانية كما في 31 ديسمبر 2018م.....
96	الجدول (84): جودة الائتمان للمحفظة التمويلية للمرحلة الثالثة كما في 31 ديسمبر 2018م.....
96	الجدول (85): البيانات المستخدمة في مراقبة تعرضات المخاطر الائتمانية.....
98	الجدول (86): الاحتمالات الاقتصادية المستخدمة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م.....
99	الجدول (87): مطابقت من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لمخصص الخسارة بناء على فئات العملاء.....
100	الجدول (88): الحساسية للتغيير في معدلات الأرباح كما في 31 ديسمبر 2018م.....
101	الجدول (89): تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح كما في 31 ديسمبر 2018م.....
102	الجدول (90): الموجودات والمطلوبات وفقاً للتاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2018م.....
103	الجدول (91): قوائم الدخل المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر و2016م و2017م و2018م.....
106	الجدول (92): المحفظة المباعة مع البنك السعودي للاستثمار في 28 يونيو 2016م.....

106	الجدول (93): المحفظة المباعة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في 11 مايو 2018م.
106	الجدول (94): قيمة المحفظة المباعة كما في 31 ديسمبر 2018م.
108	الجدول (95): إجمالي الذمم المدينة المتقادمة بعد خصم العائد الغير المكتسب كما في 31 ديسمبر 2018م.
109	الجدول (96): الإيرادات بحسب العقود للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
111	الجدول (97): صافي الأتعاب والعمولات كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
112	الجدول (98): الإيرادات بحسب قطاع الأعمال كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
113	الجدول (99): إيرادات قطاع الأفراد بحسب الفروع كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
113	الجدول (100): تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
114	الجدول (101): المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
116	الجدول (102): مصاريف البيع والتسويق للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
117	الجدول (103): صافي خسارة / ربح للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
118	الجدول (104): قائمة المركز المالي المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
119	الجدول (105): الموجودات كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
119	الجدول (106): أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
120	الجدول (107): مدينو عقود مرابحة، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
120	الجدول (108): مدينو عقود مرابحة بحسب قطاع الأعمال، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
121	الجدول (109): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود المرابحة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
121	الجدول (110): استحقاق عقود المرابحة كما في 31 ديسمبر 2018م.
121	الجدول (111): مدينو عقود إجارة، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
122	الجدول (112): مدينو عقود إجارة بحسب قطاع الأعمال، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
122	الجدول (113): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
123	الجدول (114): استحقاق عقود إجارة كما في 31 ديسمبر 2018م.
123	الجدول (115): مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
123	الجدول (116): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
124	الجدول (117): استحقاق عقود إجارة موصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر 2018م.
124	الجدول (118): الذمم المتقادمة كما في 31 ديسمبر 2016م، 2017م و2018م.
124	الجدول (119): العقود في المحفظة المباعة كما في 11 مايو 2018م (تاريخ بيع المحفظة) و31 ديسمبر 2018م.
125	الجدول (120): حركة الاستثمارات المتاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
125	الجدول (121): حركة مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
127	الجدول (122): الإستثمارات في مشروعات مشتركة كما في 31 ديسمبر 2018م.
127	الجدول (123): الإستثمارات في مشروعات مشتركة كما في 31 ديسمبر 2017م.
127	الجدول (124): ممتلكات ومعدات كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
129	الجدول (125): إجمالي المطلوبات كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
129	الجدول (126): مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
131	الجدول (127): مبالغ إتفاقية تسوية الزكاة عن الأعوام 2013م -2018م.
131	الجدول (128): مبالغ تسوية لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبة عن الأعوام 2007م -2012م.
131	الجدول (129): القروض البنكية كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
131	الجدول (130): القروض البنكية لكل بنك كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
131	الجدول (131): تسديد القروض كما في 31 ديسمبر 2018م.
132	الجدول (132): تفاصيل قروض الشركة كما في 31 ديسمبر 2018م.
134	الجدول (133): الحركة في القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
134	الجدول (134): حقوق المساهمين المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
135	الجدول (135): قائمة التدفق النقدي المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.
136	الجدول (136): دفعات الإيجار المستقبلية غير القابلة للإلغاء على لشركة.
137	الجدول (137): قوائم الدخل المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م.
139	الجدول (138): إجمالي الذمم المدينة المتقادمة بعد خصم العائد الغير المكتسب كما في 30 يونيو 2019م.
140	الجدول (139): الإيرادات بحسب العقود لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م.

141	الجدول (140): صافي الأتعاب والعمولات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م
142	الجدول (141): المحفظة المباعة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في 7 مارس 2019م
142	الجدول (142): قيمة المحافظ المباعة كما في 30 يونيو 2019م
142	الجدول (143): الإيرادات بحسب قطاع الأعمال لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2018م و2019م
143	الجدول (144): إيرادات قطاع الأفراد بحسب الفروع لفترة الستة أشهر كما في 30 يونيو 2018م و2019م
144	الجدول (145): تكاليف اقتراض لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م
145	الجدول (146): المصاريف العمومية والإدارية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م
146	الجدول (147): مصاريف البيع والتسويق لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م
147	الجدول (148): صافي خسارة / ربح للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م
148	الجدول (149): قائمة المركز المالي المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
149	الجدول (150): الموجودات كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
149	الجدول (151): نقد وما في حكمه كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
149	الجدول (152): مدينو عقود مرابحة، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
150	الجدول (153): مدينو عقود مرابحة بحسب قطاع الأعمال، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
150	الجدول (154): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود المرابحة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
150	الجدول (155): استحقاق عقود المرابحة كما في 30 يونيو 2019م
151	الجدول (156): مدينو عقود إجارة، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
151	الجدول (157): مدينو عقود إجارة بحسب قطاع الأعمال، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
151	الجدول (158): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
152	الجدول (159): استحقاق عقود إجارة كما في 30 يونيو 2019م
152	الجدول (160): مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
152	الجدول (161): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
152	الجدول (162): استحقاق عقود إجارة موصوفة في الذمة كما في 30 يونيو 2019م
153	الجدول (163): الذمم المتقادمة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
153	الجدول (164): العقود في المحفظة المباعة كما في 11 مايو 2018م و7 مارس 2019م (تاريخ بيع المحفظة)
153	الجدول (165): حركة الاستثمارات المتاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
154	الجدول (166): حركة المدفوعات مقدماً وموجودات أخرى كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
155	الجدول (167): الإستثمارات في مشروعات مشتركة كما في 31 ديسمبر 2018م
155	الجدول (168): الإستثمارات في مشروعات مشتركة كما في 30 يونيو 2019م
156	الجدول (169): ممتلكات ومعدات كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
157	الجدول (170): إجمالي المطلوبات كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
158	الجدول (171): نمم دائنة ومستحقات أخرى كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
159	الجدول (172): مبالغ تسوية لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبة عن الأعوام 2007م - 2018م
159	الجدول (173): القروض البنكية كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
159	الجدول (174): القروض البنكية لكل بنك كما في 30 يونيو 2019م
160	الجدول (175): تفاصيل قروض الشركة كما في 30 يونيو 2019م
161	الجدول (176): الحركة في القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
162	الجدول (177): حقوق المساهمين المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
162	الجدول (178): قائمة التدفق النقدي المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م
165	الجدول (179): الأرباح المعلنة والموزعة في السنوات 2016م و2017م و2018م و2019م
167	الجدول (180): رسملة رأس مال الشركة والمديونية
172	الجدول (181): هيكل ملكية الشركة
173	الجدول (182): الشركات التابعة واستثمارات الشركة
174	الجدول (183): هيكل الملكية للشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي
175	الجدول (184): التراخيص والموافقات الأساسية كما في 2019/07/31م
176	الجدول (185): نماذج اتفاقيات التمويل العقاري الرئيسية المعتمدة من الشركة
181	الجدول (186): ملخص اتفاقيات التمويل العقاري مع عملاء الشركة الرئيسيين كما في 2019/07/31م

187	الجدول (187): ملخص اتفاقيات بيع المحافظ التمويلية.
189	الجدول (188): حالة نقل صكوك المحافظ المباعة كما بتاريخ 2019/06/30م.
190	الجدول (189): ملخص اتفاقيات الشراكات الاستثمارية كما بتاريخ 2019/07/31م.
190	الجدول (190): ملخص اتفاقيات تمويل الشركة واتفاقيات التحوط المرتبطة بها كما في 2019/07/31م.
195	الجدول (191): ملخص لأهم اتفاقيات الترخيص وتوريد تقنية المعلومات التي أبرمتها الشركة.
197	الجدول (192): ملخص لأهم الاتفاقيات التي أبرمتها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة كما في 2019/07/31م.
198	الجدول (193): ملخص لأهم اتفاقيات الإيجار التي أبرمتها الشركة كما في 2019/07/31م.
199	الجدول (194): ملخص وثائق تأمين الشركة كما في 2019/07/31م.
199	الجدول (195): ملخص العلامات التجارية.
200	الجدول (196): تفاصيل ملاحظات ومخالفات مؤسسة النقد.
201	الجدول (197): ملخص تطورات التسوية كما في 2019/06/30م.
202	الجدول (198): مبالغ تسوية لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبة عن الأعوام 2007م - 2018م.
202	الجدول (199): ضريبة القيمة المضافة على عمليات التمويل العقاري والغرامات المتعلقة.
203	الجدول (200): ملخص الدعاوى القائمة ضد الشركة كما في 2019/07/31م.
204	الجدول (201): ملخص الدعاوى القائمة المرفوعة من قبل الشركة كما في 2019/07/31م.
206	الجدول (202): ملخص معلومات العملاء المتعثرين كما في 2019/07/31م.

دليل الأشكال

33	الشكل رقم 1: رسم بياني يوضح هيكل الشركة وشركتها التابعة.
46	الشكل رقم 2: الهيكل التنظيمي لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري.

فهرسة القوائم المالية

ق - 1	القوائم المالية الأولية المختصرة (غير المراجعة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م.
ق - 22	القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م.
ق - 82	القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في 31 يونيو 2019م.
ق - 105	القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م.
ق - 163	القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م.
ق - 214	القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016م.

1- التعريفات والمصطلحات

اتفاقية التعهد بتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الطرح التي تم إبرامها بين الشركة والمساهمين البائعين ومتعهد التغطية فيما يتعلق بالطرح.
المرابحة	منتج تمويلي مصمم لتمويل العملاء الراغبين بشراء عقار من طرف ثالث، حيث تقوم الشركة بشراء العقار من مالكه ثم يبيعه على العميل مقابل أقساط بهامش ربح معلوم وثابت طوال فترة التمويل بموجب عقد المrabحة، يتم تسجيل الصك باسم العميل ورهنه بقيمة التمويل لصالح الشركة وذلك كضمان لسداد العميل للأقساط التمويلية، وعند الانتهاء من سداد كامل الأقساط التمويلية تتم إزالة الرهن من الصك.
الإجارة	منتج تمويلي مصمم لتمويل العملاء الراغبين بشراء عقارات من طرف ثالث، حيث تقوم الشركة بشراء العقار من مالك العقار (طرف ثالث) وتسجيل صك الملكية باسم الشركة (الممول) ثم تأجيره على العميل (المقترض) لمدة معينة مقابل دفعات إيجاريه مع وعد العميل بالهبة في نهاية الفترة الإيجارية بموجب عقد الإجارة مع الوعد بالهبة، وفي نهاية المدة الإيجارية وبعد استيفاء كامل الدفعات الإيجارية يتم نقل ملكية العقار وإفراغ الصك للعميل كهبه للعميل مقابل وفائه بسداد الأجرة المستحقة.
الإجارة الموصوفة بالذمة	منتج تمويلي مصمم لتمويل العقارات قيد الإنشاء أو وحدات البيع على الخارطة حيث يتم شراء العقار من المالك (المطور) على دفعات مرتبطة بالمرحلة الإنشائية ونسبة الإنجاز في البناء، وتأجيره على العميل إجارة موصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة في نهاية المدة الإيجارية، يتم إفراغ صك الوحدة العقارية باسم الشركة بعد آخر دفعة من دفعات شراء الوحدة وذلك عند اكتمال العقار وصدر الصك، يقوم العميل بدفع عربون خلال فترة التمويل ما قبل استلامه للوحدة وتعتبر كدفعة إيجاريه مقدمة عند تسلمه للوحدة ويستمر بسداد الدفعات الإيجارية وذلك حتى نهاية الفترة الإيجارية المتفق عليها، على أن يتم نقل ملكية العقار وإفراغ الصك للعميل كهبه مقابل وفائه بسداد الأجرة المستحقة.
الاستئصال	منتج تمويلي مصمم لتمويل المشاريع العقارية ومشاريع البيع على الخارطة للمطورين العقاريين حيث يتم تمويل المطور عن طريق قيام الشركة بشراء الوحدات العقارية تحت الإنشاء من المطور وتأجيرها عليه إجارة موصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة، يتم تسجيل صك المشروع باسم الشركة كضمان لسداد الالتزامات المالية والدفعات الإيجارية من المطور، وعند سداد المطور كافة الدفعات الإيجارية يتم نقل ملكية العقار للمطور وصك ملكية الوحدة العقارية عن طريق الهبة.
عقود دون حق الرجوع أو عقد دون حق رجوع	عقد يتحمل فيه المقرض أو مشتري المحفظة مخاطر عدم السداد من قبل العملاء المقترضين. ويتحمل المقرض أو مشتري المحفظة هذه المخاطر بشكل مباشر، ولا يمكنه المطالبة بالسداد أو الاستحواذ على الأصول لأي طرف غير محدد في عقد القرض أو بائع المحفظة أو الشركة.
العملاء من الشركات	الشركات المحلية والأشخاص الطبيعيين أصحاب الملاءة المالية.
العملاء من الأفراد	الأشخاص الطبيعيين، ويسمح للشركة تمويل الأشخاص من المواطنين وأيضاً المقيمين في حال حصولهم على الموافقات اللازمة من الجهات ذو العلاقة.
سايبور أو SIBOR	سعر الفائدة بين البنوك السعودية.
سايبور+ أو SIBOR+	سعر الفائدة بين البنوك السعودية بالإضافة إلى هامش ربح الجهة الممولة أو البنوك.
قيمة القرض إلى قيمة الأصل أو "Loan to Value" (LTV)	هي نسبة مستخدمة من قبل البنوك وشركات التمويل لتمثيل حد نسبة التمويل من قيمة الأصل العقاري الممول. ويتم حسابها من خلال قسمة مبلغ التمويل على قيمة الأصل العقاري الممول.
الفائدة الثابتة	نسبة الفائدة التي تبقى ثابتة طيلة فترة التمويل.
الفائدة المتغيرة	نسبة الفائدة التي تتغير إذا تغير مؤشر الفائدة الأساسي المرتبط بها مثل السايبور.
الربح المعلق	أرباح حسابات عملاء متعددين، تسجل بالأساسي من مستحقات التمويل في قائمة المركز المالي بدلا من قائمة الدخل للحد من المخاطرة المتعلقة بالتحويل، وعند سداد الأقساط المستحقة يتم تسجيل الأرباح المعلقة في إيرادات الفترة التي تم فيها السداد في قائمة الدخل.
مقايضات معدل الربح أو (Profit Rate Swaps)	مشتق مالي إسلامي للتحوط ضد التقلب في أسعار معدلات الفائدة وهي اتفاقية بين طرفين مقابلين يتم فيه تبادل تدفق واحد من مدفوعات التمويل المستقبلية بأخرى بناء على مبلغ أساسي محدد. عادة ما تتضمن مبادلات سعر الفائدة (سايبور) تبادل سعر فائدة ثابت بسعر (أو معدل) متغير، أو العكس، وذلك لتقليل أو زيادة التعرض للتقلبات في أسعار الفائدة أو للحصول على سعر فائدة أقل بشكل هامشي مما كان ممكناً بدون المبادلة.
نظام العمليات الأساسي للشركة T24	النظام المصرفي الأساسي، والذي يحتوي على قاعدة بيانات العملاء وبيانات عمليات المrabحة والإجارة ومنتجات الشركة الأخرى للأفراد والشركات.
منصة SBM	خوادم البيانات والنظام لمعالجة بيانات الشركة وكذلك صيانة الخوادم.
إجمالي الناتج المحلي	إجمالي الناتج المحلي (وهو أشمل مقياس كمي لإجمالي النشاط الاقتصادي في الدولة، ويمثل القيمة النقدية لجميع البضائع والخدمات المنتجة داخل الحدود الجغرافية للدولة على مدى فترة زمنية معينة).
إجمالي الناتج المحلي للفرد	نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي، وهو ما يمثل مقياساً لمتوسط دخل الفرد في دولة ما (ويتم حسابه بقسمة إجمالي الناتج المحلي على عدد السكان).
الإدارة	إدارة الشركة.
الإدراج	إدراج الأوراق المالية في السوق سواء في السوق الرئيسية أو السوق الموازية، أو حيث يسمح سياق النص بذلك تقديم طلب إلى السوق لإدراج الأوراق المالية.
استمارة الطلب	استمارة الطلب التي تستخدم من قبل الجهات المشاركة لتسجيل طلباتهم في أسهم الطرح خلال فترة بناء سجل الأوامر. ويشمل هذا المصطلح (حسب الحال) استمارة الطلب الإلحاقية عند تغيير النطاق السعري.
الأسهم	تسعون مليون وستمائة ألف (90,600,000) سهم في الشركة والمدفوعة بالكامل بقيمة اسمية قدرها عشرة (10) ريالاً سعودية للسهم الواحد.
أسهم الطرح	سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم عادي في الشركة.

أعضاء المجلس	أعضاء مجلس إدارة الشركة.
الأقارب أو عائلة الفرد	الزوج والزوجة والأولاد القصر.
أمين السر	أمين سر مجلس الإدارة.
السوق	شركة السوق المالية السعودية (تداول) أو السوق المالية السعودية.
السوق الرئيسية	السوق التي تُتداول فيها الأسهم المسجلة والمطروحة بموجب الباب الرابع من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
الجريدة الرسمية	صحيفة أم القرى وهي الجريدة الرسمية لحكومة المملكة العربية السعودية.
الجمعية العامة	الجمعية العامة العادية أو الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة والمنعقدة وفقاً للنظام الأساسي.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة والمنعقدة وفقاً للنظام الأساسي.
الجمهور	الأشخاص غير المذكورين أدناه: 1- تابعي المصدر 2- المساهمين الكبار في المصدر 3- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر 4- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر 5- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر 6- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (1، 2، 3، 4 أو 5) أعلاه 7- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (1، 2، 3، 4 أو 5) أعلاه 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (5%) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
الجهات المستلمة	الجهات المستلمة المذكورة أسماًؤها في الصفحة (ز) من هذه النشرة.
تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية	تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة بناء على قرار مجلس الهيئة رقم 2-94-2016 بتاريخ 1437/10/15 هـ (الموافق 2016/07/20م) وتعديلاته الصادرة بناء على قرار مجلس الهيئة رقم 3-102-2019 وتاريخ 1441/01/18 هـ (الموافق 2019/09/17م).
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.
الرئيس التنفيذي	الرئيس التنفيذي للشركة.
نظام تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
رئيس المجلس	رئيس مجلس إدارة الشركة.
ريال أو رس.	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
سعر الطرح	(●) ريال سعودي للسهم الواحد.
السنة المالية	هي السنة المالية للشركة والتي تبدأ من 1 يناير إلى 31 ديسمبر من كل سنة مالية.
شخص	أي شخص طبيعي، أو اعتباري تقرر له أنظمة المملكة بهذه الصفة.
شخص مرخص له	شخص مرخص له من قبل الهيئة للقيام بأعمال الأوراق المالية.
الشركة	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 وتاريخ 1428/05/27 هـ (الموافق 2007/06/13م).
الشركة التابعة	هي شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري.
استثمارات الشركة	تقتصر استثمارات الشركة حالياً في الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي (شركة سعودية مساهمة مغلقة). والمشاريع المشتركة واستثمار الشركة في صندوق برج سرايا.
استثمارات الشركة في مشروعات مشتركة	تمثل عدد من الاستثمارات في مشروعات عقارية سكنية من خلال عدة شراكات مع مجموعة من المطورين العقاريين في المملكة.
استثمارات الشركة بالقيمة العادلة	تمثل استثمارات الشركة بالقيمة العادلة في 120 وحدة من صندوق برج السرايا للتطوير العقاري.
صندوق برج سرايا للتطوير العقاري	يمثل صندوق تطوير عقاري مغلّف يتم إدارته من قبل الإستثمار كابيتال بلا تاريخ استحقاق، ويتم تقييمه كل ستة أشهر.
الطرح	الطرح العام الأولي لأسهم الطرح.

طرف ذو علاقة	يشمل مصطلح "طرف ذو علاقة" أو "أطراف ذوي علاقة" في هذه النشرة وبموجب قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم 4-11-2004 وتاريخ 1425/8/20 هـ (الموافق 2004/10/4 م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم 1-7-2018 وتاريخ 1439/5/1 هـ (الموافق 2018/1/18 م)، على ما يلي: 1- تابعي المصدر. 2- المساهمين الكبار في المصدر 3- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في المصدر 4- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر 5- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر 6- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (1) و2 و3 و4 و5) أعلاه 7- أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (1) و2 و3 و4 و5 و6) أعلاه. ولأغراض الفقرة (7) يقصد بـ "السيطرة" القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي 30% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة. (ب) حق تعيين 30% أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسير كلمة "المسيطر" وفقاً لذلك.
الفئات المشاركة أو الجهات المشاركة	وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار والشركات والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية. وهي الفئات التي يحق لها المشاركة في عملية بناء سجل الأوامر وهي: أ- الصناديق العامة والخاصة التي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية السعودية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها بذلك، مع الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية. ب- الأشخاص المرخص لهم من قبل الهيئة بالتعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع الالتزام بالأحكام المنصوص عليها في قواعد الكفاية المالية عند تقديم استمارة الطلب. ج- عملاء شخص مرخص له من قبل الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة وفقاً للأحكام والقيود المنصوص عليها في تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية. د- الأشخاص الاعتباريين الذين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويشمل ذلك الأشخاص الاعتباريين الأجانب الذين يجوز لهم الاستثمار في السوق التي ستدرج فيها أسهم المصدر، مع مراعاة ضوابط استثمار الشركات المدرجة في الأوراق المالية المدرجة في السوق المنصوص عليها في تعميم الهيئة رقم (05158/6) وتاريخ 1435/8/11 هـ (الموافق 2014/6/9 م) الصادر بناء على قرار مجلس الهيئة رقم (9 - 28 - 2014) وتاريخ 1435/7/20 هـ (الموافق 2014/5/19 م). هـ- الجهات الحكومية، وأي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. و- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق مدير محفظة خاصة. ز- الشركات الخليجية والصناديق الخليجية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك.
طلب تسجيل وطرح	أي طلب يقدم إلى الهيئة لتسجيل و/أو طرح أوراق مالية من أي نوع.
عضو مجلس الإدارة	يشمل أعضاء مجلس إدارة الشركة.
فترة الطرح للأفراد	الفترة التي تبدأ من يوم 1441/11/11 هـ (الموافق 2020/07/02 م)، وتستمر لمدة 4 أيام شاملة آخر يوم إغلاق الاكتتاب، وتنتهي بنهاية يوم 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05 م).
فترة الحظر	الفترة التي يخضع كبار المساهمين خلالها لفترة حظر مدتها ستة (6) أشهر، تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، بحيث لا يجوز لهم التصرف في أسهمهم خلال هذه الفترة.
القوائم المالية	القوائم المالية التي تصدرها الشركة بالريال السعودي، وإن القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الصادرة من قبل مجلس المحاسبة الدولية (IASB) وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 71 من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل والتي تم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة "إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)". وإن القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2017م و2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والتي تم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة "كي بي أم جي الفوزان وشركاه (محاسبون ومراجعون قانونيون)".
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس الهيئة رقم (3-123-2017) بتاريخ 1439/4/9 هـ (الموافق 2017/12/27 م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (1-104-2019) بتاريخ 1441/02/01 هـ (الموافق 2019/09/30 م).
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 3-123-2017 وتاريخ 1439/4/9 هـ (الموافق 2017/12/27 م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/6/2 هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-104-2019 وتاريخ 1441/02/01 هـ (الموافق 2019/09/30 م).
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم 8-16-2017 بتاريخ 1438/5/16 هـ (الموافق 2017/02/13 م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم 3-57-2019 وتاريخ 1440/9/15 هـ (الموافق 2019/5/20 م) وما يرد عليها من تعديلات.
لائحة صناديق الاستثمار	لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم (1-219-2006) وتاريخ 1427/12/3 هـ (الموافق 2006/12/24 م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (1-61-2016) وتاريخ 1434/08/16 هـ (الموافق 2016/05/23 م).
اللجان	لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية، ولجنة إدارة المخاطر في الشركة.
متعهد التغطية	شركة الأهلي المالية ("الأهلي كابيتال").
المقدمون بطلبات الاكتتاب	المؤسسات المكتتبة والمكتتبون الأفراد.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.

كبار التنفيذيين	أعضاء الإدارة العليا للشركة، كما هو محدد في الجدول رقم (64) "أعضاء الإدارة التنفيذية".
المحاسب القانوني	"إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)" للقوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م. "كي بي أم جي الفوزان وشركاه (محاسبون ومراجعون قانونيون)" للقوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2017م و2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.
مدير الاكتتاب	شركة الأهلي المالية ("الأهلي كابيتال").
مدير سجل اكتتاب المؤسسات	شركة الأهلي المالية ("الأهلي كابيتال").
المساهمون	حملة الأسهم في أي وقت.
كبار المساهمين	كل شخص يملك (5%) أو أكثر من أسهم الشركة.
المساهمون البائعون	المساهمون في الشركة والتي ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول رقم (50) "هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده" والذين سيبيعون جزءاً من أسهمهم في الطرح.
المستثمر الأجنبي المؤهل	مستثمر أجنبي مؤهل وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة للاستثمار في الأوراق المالية المدرجة. ويتم تقديم طلب التأهيل إلى شخص مرخص له ليقوم بتقييم الطلب وقبوله وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة.
مستشار دراسة السوق والقطاع	شركة البصائر العربية المحدودة.
المستشار القانوني	مكتب لؤي بن محمد العكاس للحمادة والاستشارات القانونية بالتعاون مع فنسن وإلكنز إل إل بي.
المستشار المالي	شركة الأهلي المالية ("الأهلي كابيتال").
المستشارون	مستشارو الشركة فيما يتعلق بالاكتتاب والذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (هـ) من هذه النشرة.
المصدر	الشركة.
(SOCPA)	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA).
معايير المحاسبة الدولية (IFRS)	معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتمثل معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بمعايير المحاسبة الدولية بالإضافة إلى بعض المتطلبات والإفصاحات التي تم إضافتها إلى بعض المعايير من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير والإصدارات الأخرى. وتتضمن هذه المعايير الإصدارات المعايير والإصدارات الفنية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين فيما يتعلق بالمسائل غير المشمولة في معايير المحاسبة الدولية، كالمسائل المتعلقة بالزكاة.
المكتتبين	تشمل المكتتبين الأفراد والمؤسسات المكتتبه.
المكتتبين الأفراد	وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم يملك حساباً استثمارياً لدى شخص مرخص له، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.
المؤسسات المالية	البنوك وشركات الخدمات المالية.
مؤسسة النقد أو ساما	مؤسسة النقد العربي السعودي.
نشرة الإصدار أو النشرة	الوثيقة المطلوبة لطرح أوراق مالية طرحاً عاماً أو طرحاً في السوق الموازية بموجب النظام وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة والموافق عليه من قبل الجمعية العامة للشركة.
نظام السوق المالية أو النظام	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/06/02 هـ (الموافق 2003/07/31م)، وما يطرأ عليه من تعديلات.
نظام الشركات	نظام الشركات، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/3) بتاريخ 1437/1/28 هـ (الموافق 2015/11/11م)، وما يطرأ عليه من تعديلات.
نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية	نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/50 وتاريخ 1433/8/13 هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم 1229 وتاريخ 1434/4/10 هـ.
نظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية	نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/51 وتاريخ 1433/8/13 هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار محافظ مؤسسة النقد رقم م/2 ش ت وتاريخ 1434/4/14 هـ.
لجنة المخالفات والمنازعات التمويلية	هي لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية حسب المرسوم الملكي رقم (م/51) بتاريخ 1433/8/13 هـ (الموافق 2012/7/3م). واللجنة مختصة في الفصل في المخالفات والمنازعات والدعاوى الناشئة من تطبيق أحكام نظام مراقبة شركات التمويل وأحكام نظام الإيجار التمويلي ولائحته والقواعد والتعليمات الخاصة بهما.
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب في الأسهم المطروحة.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

وزارة التجارة والاستثمار في المملكة العربية السعودية.	وزارة التجارة والاستثمار
وزارة العمل والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.	وزارة العمل والتنمية الاجتماعية
أي يوم تكون فيها الجهات المستلمة عاملة في المملكة (باستثناء يومي الجمعة والسبت وأي إجازات رسمية).	يوم عمل

2- عوامل المخاطرة

ينبغي على المستثمرين المحتملين دراسة عوامل المخاطرة المبينة أدناه وكافة المعلومات الأخرى في هذه النشرة بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري فيما يتعلق بأسهم الطرح. علماً بأن المخاطر والشكوك الموضحة أدناه هي تلك التي تعتقد الشركة حالياً أنها قد تؤثر عليها أو على أي استثمار في أسهم الطرح. قد لا تشمل عوامل المخاطر الموضحة أدناه بالضرورة كافة المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح، بل من الممكن وجود مخاطر وشكوك أخرى غير معروفة لأعضاء مجلس الإدارة في الوقت الحالي، أو التي قد يعتقد أعضاء مجلس الإدارة أنها غير جوهرية حالياً، وقد يكون من شأن حدوث أو تحقق أي من هذه المخاطر أو الشكوك التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وقد يؤدي لانخفاض سعر أسهم الشركة وإضعاف قدرتها على توزيع أرباح للمساهمين وقد يؤدي لخسارة المستثمرين كامل استثمارهم أو جزء منه.

كما يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه على حد علمهم واعتقادهم لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة - بخلاف ما ذكر في هذا القسم - يمكنها أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح. وعلى كافة المستثمرين المحتملين الراغبين بالاستثمار في أسهم الطرح تقييم مخاطر أسهم الشركة وطرحها بشكل عام والبيئة الاقتصادية والتنظيمية التي تعمل الشركة فيها.

ولا يكون الاستثمار في أسهم الطرح ملائماً سوى للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار، ومن لديهم موارد كافية لتحمل أية خسارة ناشئة عنه. وينبغي على المستثمر المحتمل الذي لديه شكوك حول الإجراءات التي عليه اتخاذها استشارة مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بشأن الاستثمار في أسهم الطرح.

إن المخاطر المبينة أدناه غير مرتبة وفقاً لترتيب يعكس أهميتها وتأثيرها المتوقع على الشركة.

1-2 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة

1-1-2 المخاطر المتعلقة باستراتيجية الشركة

يعتمد الأداء المستقبلي للشركة على تحقيق أهداف استراتيجية الشركة لتطوير أعمالها طويلة الأجل، كما أن قدرة الشركة على تحقيق استراتيجيتها تعتمد على قدرتها على تنويع مصادر التمويل والقطاعات المستهدفة لأعمالها، وتوسيع قاعدة العملاء من الأفراد والشركات بما في ذلك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأصحاب الأعمال الحرة، وقدرتها على الدخول في شراكات مع القطاع الحكومي ممثلاً بشكل رئيسي ببرامج وزارة الإسكان التمويلية وبرامج إعادة التمويل وقدرتها على الاستفادة من التقنية والتسويق الفعال لمنتجاتها وعلاماتها التجارية. وقد لا تكون الشركة قادرة على تنفيذ خطة العمل لتحقيق هذه الاستراتيجية، كما أن تحقيق أهداف تلك الاستراتيجية قد يعتمد بشكل كبير على عوامل خارج إطار سيطرة الشركة وقد تتأثر بها ومن ذلك أداء الاقتصاد العام وأسعار النفط وتكلفة التمويل وخطط وزارة الإسكان وعوامل أخرى مشابهة. وستؤثر تلك العوامل بشكل سلبي على النجاح التجاري للشركة وعلى أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2-1-2 المخاطر المرتبطة باتفاقيات التمويل

أ- المخاطر المتعلقة باتفاقيات التمويل القائمة:

تعتمد الشركة في أعمالها على الحصول على تمويلات بنكية متوافقة مع أحكام الشريعة حيث لدى الشركة تسهيلات قائمة مع تسعة (9) بنوك تمنح الشركة القدرة على الحصول على تسهيلات ائتمانية بمبلغ إجمالي (3,652.5) مليون ريال وتبلغ إجمالي المبالغ المقرضة (2,027.0) مليون ريال كما في 2019/06/30م (المزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة القسم رقم (6-4-13) "قروض بنكية" والقسم رقم (6-9-12) "القروض"). تلتزم الشركة طبقاً لتلك الاتفاقيات بجملة من الشروط المالية بما في ذلك ما يتعلق بمستوى الرفع المالي وكفاية رأس المال لتغطية أصول المخاطر والتنازل عن إيرادات عقود الشركة التمويلية كضمان لتسديد القروض المبرمة مع البنوك. كما تتضمن اتفاقيات التمويل القائمة بنود تلزم الشركة بالتنازل عن إيرادات عقودها التمويلية مع عملائها بنسبة تغطية للقروض تتراوح بين (120%) و(130%). وتشترط البنوك بصفة عامة بعض الاشتراطات الأخرى مثل التعهد بعدم رهن أو التنازل عن إيرادات العقود التمويلية مع عملاء الشركة لأي طرف آخر والتعهد باستبدال بعض العقود أو تغطية الفرق من حسابها في حال تأخر الإيرادات من تلك العقود لأكثر من تسعين يوماً والتعهد بعدم بيع أو التنازل عن أصول الشركة. علماً بأن الغرض من تلك الإشتراطات هو التأكد من كون تلك العقود التمويلية مع عملاء الشركة مقبولة للبنوك المقرضة، وليست متعثرة وفي حال الإخلال بتلك المتطلبات تتعهد الشركة باستبدال تلك العقود المتنازل عن إيراداتها للبنك بعقود أخرى. (المزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة الجدول رقم (132)) "تفاصيل قروض الشركة" كما في 31 ديسمبر 2018م في القسم رقم (6-4-13) "قروض بنكية" والجدول رقم (175)) "تفاصيل قروض الشركة" كما في 30 يونيو 2019م في القسم رقم (6-9-12) "القروض" ونظراً لعدد عقود الشركة التمويلية وحجم مبالغ القروض، بالإضافة إلى تعدد عمليات بيع محافظ الشركة التمويلية، فإنه قد ينتج عن حجم تلك العمليات أخطاء بالتنازل عن بعض العقود بشكل متكرر ولأكثر من بنك بالتزامن. وفي حال حدوث مثل هذا الخطأ فإن ذلك يعد إخلالاً ببنود الاتفاقيات المعنية. كما أن تعثر عملاء الشركة والتي تنازلت الشركة عن إيرادات عقودهم لصالح تلك البنوك قد يؤثر سلباً على قدرة الشركة في الاستمرار من الاستفادة من التسهيلات البنكية وقد ينتج عنه مطالبة البنوك للشركة بدفع مبالغ القروض بشكل مبكر في حال لم يتم تقديم عقود بديله كضمان. (المزيد من التفاصيل فضلاً مراجعة القسم رقم (12-5-7) "اتفاقيات تمويل الشركة واتفاقيات التحوط المرتبطة بها" كما في 2019/07/31م من هذه النشرة).

بالإضافة إلى ذلك، تحتوي اتفاقيات التمويل على بنود تلزم الشركة بعدم تغيير ملكيتها أو شكلها القانوني بدون إخطار تلك البنوك أو أخذ موافقتهم بما في ذلك بيع أسهم المساهمين في طرح عام أو من خلال أعمال أخرى مثل زيادة رأسمال الشركة أو تخفيضه.

كما تقدم الشركة بناءً على تلك الاتفاقيات ضمانات أخرى متعلقة بدفع المستحقات والأقساط مثل تعديل نسب التغطية في حال انخفاض قيمة الإيرادات المتنازل عنها أو عدم إنشاء أي رهن، أو امتياز، أو حق على أموال الشركة المنقولة، أو الثابتة المقدمة كضمان، أو تقديم سندات لأمر، أو احتفاظ الشركة بمبالغ معينة في حسابها لدى الجهة الممولة (لمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة القسم رقم (12-5-7) "اتفاقيات تمويل الشركة واتفاقيات التحوط المرتبطة بها كما في 2019/07/31م" من هذه النشرة).

قد يقوم المقرضون (وذلك في حال إخلال أو عدم إخلال الشركة بأي من تعهداتها والتزاماتها في اتفاقيات تمويلها) بإنهاء الالتزامات الخاصة بتقديم التسهيلات والمطالبة بتسديد كافة المبالغ المستحقة فوراً أو اتخاذ كافة الإجراءات لاستيفاء حقوقها بناءً على اتفاقيات التمويل المعنية بما في ذلك على سبيل المثال، دون حصر، التنفيذ القضائي على الضمانات المقدمة من الشركة بما يشمل تلك التي تتعلق بعقود تمويلها مع عملائها أو قيام البنوك المقرضة بتعديل شروط الإتفاقية أو تعليق أو تخفيض اتفاقية تسهيلات التمويل دون إشعار الشركة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وفي حال أخفقت الشركة في تحقيق التدفقات النقدية اللازمة لسداد التزاماتها تجاه مقرضها أو عدم قدرتها على إعادة جدولة قروضها، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على سمعة الشركة الائتمانية وقدرتها على الحصول على تسهيلات ائتمانية مستقبلاً بالإضافة إلى أنه سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية وقد لا تمتلك الشركة ما يكفي من الأصول لتسديد المديونية مما يدفع الشركة نحو إعلان الإفلاس أو التصفية.

ب- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على الحصول على تمويل مستقبلي

إن قدرة الشركة على الحصول على التمويل المناسب تعتمد بشكل كبير على عوامل داخلية وخارجية متعددة قد يشترطها المقرضين أو تفرضها الظروف الاقتصادية العامة.

فبخصوص ما يتعلق بالعوامل الداخلية للشركة فمن ذلك على سبيل المثال، لا الحصر، المركز المالي للشركة، وحجم الديون القائمة مقارنة بحجم أصولها وحقوق الملكية وهو ما يعرف بمستوى الرفع المالي، والتدفقات النقدية المتوقعة للشركة، ومركز الشركة الائتماني، ونتائج أعمال الشركة، ورغبة الجهات الممولة في تمويل القطاعات التي تعمل بها الشركة، وقدرة الشركة على تقديم الضمانات الكافية للحصول على التسهيلات المطلوبة.

كما تعتمد قدرة الشركة على الحصول على التمويل على عوامل أخرى خارجية من ضمنها على سبيل المثال، لا الحصر، أسعار الفائدة السائدة وقت الحصول على التمويل، الوضع الاقتصادي العام بما في ذلك ما يتعلق بالتضخم والقدرة الشرائية للأفراد، وتوجهات أسعار العقار ونجاح البرامج الحكومية المتعلقة بالإسكان، ووضع الأسواق المالية والسيولة النقدية المتوفرة لدى الجهات الممولة والبنوك التجارية وتوجهات مؤسسة النقد، وقد لا تتمكن الشركة من الحصول على التمويل اللازم لتمويل أعمالها المستقبلية بالكامل أو بشكل جزئي، وهو ما يؤثر جوهرياً على قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها وتحقيق أهدافها، كما أن حصول الشركة على التمويل اللازم ولكن بشروط غير تفضيلية أو بتكلفة أعلى من توقعات الشركة سيحد من عوائد الأعمال ذات الصلة وتدفقاتها النقدية. وبناءً على ذلك، فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل أو حصولها عليه ولكن بشروط غير مناسبة لها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ج- مخاطر ارتفاع تكلفة التمويل

تعتمد الشركة في أعمالها على الحصول على التمويل، وهوامش الربح المتعلقة بالتمويل تعتمد بشكل كبير على توافر السيولة لدى المقرضين وأسعار الفائدة البنكية المرتبطة بمؤشر السايبور (SIBOR)، فعلى سبيل المثال فإن ترتيب قروض تمويل المراجعة تعتمد على أن يبنى هامش الربح على أساس تثبيت سعر السايبور لمدة طويلة تمتد إلى فترة التمويل الممنوح للشركة مما قد ينتج عنه تكلفة أعلى للتمويل من أشكال التمويل الأخرى التي تكون فيها أسعار السايبور (SIBOR) متغيرة طبقاً للأسعار السائدة بالقطاع المصرفي أو أعلى من أشكال التمويل الأخرى التي تكون أسعار السايبور (SIBOR) مثبتة لفترات قصيرة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن موجة الارتفاع في أسعار الفائدة الأمريكية والتي عادة ما تؤثر مباشرة على أسعار السايبور نظراً لارتباط سعر صرف الريال بالدولار والتوسع في برنامج السندات والصكوك الحكومية والتي قد تتسبب في ارتفاع أسعار الفائدة المحلية. إن ارتفاع تكلفة التمويل وعدم قدرة الشركة على توفير بدائل تمويلية مناسبة أو تمرير آثار الارتفاع إلى عملائها من خلال منتجاتها التمويلية يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2-1-3 المخاطر المرتبطة بالتنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء

تتضمن عقود الشركة التمويلية مع عملائها على بنود يقوم العملاء بناءً عليها بتقديم ضمانات لتغطية التزاماتهم في سداد التمويل المقدم لهم من قبل الشركة ومن ذلك على سبيل المثال، لا الحصر، السندات لأمر والضمانات الشخصية.

تواجه الشركة بعض التحديات والمتعلقة بنظام التنفيذ فيما يخص التحصيل من خلال بيع ممتلكات المتعثرين في المزاد العلني. فعلى سبيل المثال حاولت الشركة التنفيذ على ممتلكات أحد عملائها من خلال بيع العقارات المرهونة في المزاد العلني ولم يتم البيع وذلك بسبب عدم وصول المزاد لسعر تقييم العقار. والسبب في ذلك هو ما ورد في نظام التنفيذ ولائحته المتعلقة بعدم جواز بيع العقار المنفذ عليه في المزاد العلني بأقل من القيمة المقدرة إلا برضا الدائن والمدين (الراهن). كما أن نظام التنفيذ ولائحته يوقف عملية البيع بالمزاد في حال إقامة ثلاثة مزادات ولم يصل أي من المزادات للقيمة المقدرة.

وعليه، فإنه في حال عدم قدرة الشركة التنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء أو في حال أي تغيير في الأدوات النظامية الممنوحة لقضاة التنفيذ مثل الحجز أو إيقاف الخدمات أو منع السفر وغيرها في سبيل التنفيذ على الضمانات المقدمة من قبل العملاء، فإن ذلك سيتسبب في تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

4-1-2 المخاطر المرتبطة بتفسير المبادئ الشرعية المتعلقة بعقود الإجارة والمراجعة قبل حصول الشركة على ترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري من مؤسسة النقد

تقدم الشركة منتجات تمويل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال مراجعة واعتماد الهيئة الشرعية في الشركة. وتخضع جميع هذه المنتجات لمراجعة وموافقة الهيئة الشرعية لدى الشركة. وتقوم الهيئة الشرعية بتفسير بنود عقود التمويل الإسلامية مثل الإجارة والمراجعة وفقاً للقواعد والمبادئ المنهجية للشريعة الإسلامية. وبينما تتفق مختلف المذاهب الإسلامية على المنهجية العامة والمبادئ الأساسية لتفسير القواعد الفقهية للمعاملات، إلا أنهم قد يختلفون بشأن قواعد تفصيلية.

وهذا الاختلاف قد يتسبب في تفسير بنود عقود التمويل مثل عقود الإجارة من قبل المحاكم المعنية بشكل مغاير لتفسير اللجنة الشرعية في الشركة بحيث قد يتسبب في عدم حصول الشركة على العوائد المتفق عليها في تلك العقود، وهو ما يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائجها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

فعلى سبيل المثال، في إحدى قضايا الشركة ضد أحد عملائها بمبلغ 92,478 ريال سعودي والذي تخلف فيها عن سداد أقساط الإيجار، وكانت الشركة قد نقلت ملكية العقار من العميل إليها كجزء من الضمانات المقدمة، حكمت المحكمة العامة بإبطال نقل الملكية حيث قضت بأن ذلك كان رهناً على قرض ربوي وبشكل عام فقد بنت المحكمة قرارها على عدة عوامل تشترك في مجملها في عدم اتساق بنود الإيجار المعني والعقود المتصلة بها بالعرف السائد فيما يخص إيجار عقارات مماثلة طبقاً لتفسير المحكمة. كما يجدر الإشارة إلى أن المحكمة العامة في القضية رفضت الأخذ بدفاع وحجة الشركة بشأن عدم اختصاص المحكمة العامة بنظر في هذه القضية وأن الاختصاص في نظر مثل هذه المنازعات معقود حصراً في لجنة المخالفات والمنازعات التمويلية.

وبخصوص العميل في القضية أعلاه قامت الشركة بتقديم دعوى لدى لجنة المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية بتاريخ 1439/3/10 هـ لمطالبة العميل بسداد الأقساط المتأخرة والتي أبطلتها المحكمة العامة إلا أن اللجنة قررت عدم اختصاصها ولائياً بنظر النزاع حيث أن الشركة حاصلة على ترخيص بممارسة نشاط (التمويل العقاري) بتاريخ لاحق لتاريخ العقد مما يعني أن عقد التمويل محل النزاع لم ينشأ عن تطبيق أحكام نظام شركات التمويل لكون تاريخ العقد سابقاً لتاريخ حصول الشركة على الرخصة المشار إليها.

وفي قضية أخرى بتاريخ 1435/7/12 هـ أبطلت المحكمة العامة التزام عميل الشركة بدفع أرباح في عقد إيجاره والذي بناءً عليه قام العميل بنقل ملكية عقار يملكه للشركة وقيام العميل باستجاره منها مقابل تمويل مالي حصل عليه العميل ويقوم بسداده للشركة على شكل أقساط إيجاريه. وقام العميل بالسداد المبكر ونقل الشركة العقار باسم العميل إلا أن العميل قام لاحقاً برفع دعوى لدى المحكمة العامة مدعياً أن الفرق في القيمة المدفوعة للشركة مقارنة بقيمة البيع الأصلية والتي قام بدفعها العميل تمثل دفعة ربوية وطالب المحكمة بإعادة الفرق في المبلغ له. وبهذا الخصوص فقد اتفقت المحكمة مع دعوى العميل وقضت بقيام الشركة بدفع الفرق في المبلغ المالي المدفوع للعميل على أساس أنها تمثل ربا.

كما أن المخاطرة تزداد في المعاملات التي تتم من خلال شراء الشركة للعقار من العميل ومن ثم تأجيره عليه حيث أن المحكمة، كما جاء على ذكره في القضية أعلاه، قد تفسر ذلك على أن نقل الملكية من خلال شراء وبيع العقار إنما هو صوري للتحويل على قرض ربوي وليس لغرض تمويل العميل لشراء العقار الذي تم نقل ملكيته للشركة.

وحيث أن 97.2% من صافي قيمة محفظة الشركة التمويلية كما في 2019/06/30م هي عقود إجارة وإجارة موصوفة في الذمة حيث تمثل تقريباً 2,997.4 مليون ريال وأن عدد عقود الإجارة القائمة والتي أبرمت قبل تاريخ حصول الشركة على ترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري يبلغ تقريباً مائة وخمسة وثلاثون (135) عقد وتبلغ إجمالي المبالغ المقترضة طبقاً لهذه العقود تقريباً 139.5 مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً نسبة (4.5%) من صافي محفظة الشركة التمويلية كما في 2019/06/30م، ونظراً لتفسير المحاكم العامة الذي قد يكون مغايراً لنص العقود وكذلك قرار لجنة المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية القاضي بعدم اختصاصها في النظر في المنازعات المتعلقة بالعقود التي تسبق حصول الشركة على ترخيصها بمزاولة نشاط التمويل العقاري، فإن ذلك يمثل مخاطرة على قدرة الشركة في الحصول على حقوقها طبقاً للعقود المذكورة في حال الإخلال بنود السداد من قبل عملائها المعنيين. كما مثلت صافي عقود الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة مانسبته 96.5% من صافي قيمة محفظة الشركة التمويلية بمبلغ 2,982.5 مليون ريال تقريباً كما في 2018/12/31م.

كما أن استمرار النزاع المتعلق باختصاص المحاكم العامة ولجنة المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية في النظر في القضايا المتعلقة بعقود الشركة يشكل مخاطرة حيث أن المحاكم العامة قد يكون تفسيرها للعقود مخالفاً لنصوصها الظاهرة كما تم شرحه في القضية المشار إليها أعلاه بالإضافة إلى أن المحاكم العامة قد يعقد لها الاختصاص الأصيل في النظر في القضايا المتعلقة بالعقار طبقاً لنظام المرافعات الشرعية والتي قد تنشأ عن منازعات متعلقة بعين العقار مثل المنازعات المتعلقة بحدود العقار وإخلاله والمنازعات التي قد تنشأ بين الورثة والمتعلقة بعقار ممول من قبل الشركة.

وفي حال خسارة الشركة لمنازعات قضائية كما ذكر، فإن ذلك سيتسبب في تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2-1-5 المخاطر المتعلقة بكفاية رأس المال وتعزيز تغطية المخاطر والنسب الاحتياطية على رأس المال النظامي

تخضع الشركة للأنظمة واللوائح والقواعد المطبقة من قبل مؤسسة النقد بما في ذلك ما يتعلق بكفاية رأس المال وتعزيز تغطية المخاطر والنسب الاحتياطية على رأس المال النظامي لتعزيز موقف رأس المال. وقد يتسبب الالتزام بتلك اللوائح والتعليمات في زيادة تكلفة مزاولة أعمالها وقد تتعرض الشركة لعقوبات محتملة في حال أخفقت في الالتزام بتلك القواعد في المستقبل، وفي حال حدوث تلك العقوبات ستتسبب بتأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وقد تتأثر أعمال الشركة بالتغيرات المستقبلية في السياسات واللوائح والقواعد المطبقة على قطاع التمويل العقاري، مثل تلك التي تحد من النشاطات التي يمكن للشركة الاشتراك فيها بما في ذلك السياسات الحكومية الأخرى.

نتيجة لالتزام الشركة بالنسب المحددة للتعرض لمخاطر التمويل فقد تحتاج الشركة إلى رأس مال إضافي في المستقبل في حال تكبدتها لخسائر غير متوقعة في عملياتها. وقد لا تتوفر مصادر رأسمالية إضافية بشروط مناسبة أو على الإطلاق للالتزام بمتطلبات قواعد الكفاية والملاءة المالية المستقبلية وقد يتسبب ذلك في تخفيض رأس المال الشركة لتقليل الخسائر المتكبدة مما سيؤثر على رأس المال المتاح للاستخدام في عمليات الشركة مما يؤثر بشكل جوهري في نتائج الشركة ومركزها المالي.

كما أنه إذا لم تتمكن الشركة من الحصول على أموال كافية للوفاء بالمتطلبات الرأسمالية من خلال ترتيبات التمويل فإن أي زيادة في رأس مال الشركة (عن طريق إصدار أسهم جديدة) قد تقلل من نسبة ملكية المساهمين.

وقد يتسبب الالتزام بالتغييرات المذكورة في تغيير طريقة الشركة لأداء أعمالها مما قد يكون له تأثير سلبي على الأعمال والخدمات والمنتجات التي تقدمها الشركة وقيمة أصولها.

2-1-6 المخاطر المتعلقة برأس المال العامل

لدى الشركة استراتيجيات لإدارة رأس المال العامل تركز على الحفاظ على توازن فعال لكل من الموجودات المتداولة (المستحقة خلال سنة أو أقل) والمطلوبات المتداولة (المستحقة خلال سنة أو أقل) وفق نسبة السيولة (Current Ratio)، مما يساهم في مواجهة المخاطر المتعلقة برأس المال العامل. وتتضمن هذه الاستراتيجيات الحفاظ على تدفق نقدي كافٍ للوفاء بالديون قصيرة الأجل وسداد تكاليف تشغيلها.

وإن اعتماد الشركة على القروض لتمويل رأس المال العامل يحتوي على مخاطر في العثور على شروط ائتمانية أسهل إذا أصبح المناخ الاقتصادي أقل مواتية، قد تواجه الشركة شروط ائتمانية أكثر صرامة أو يتم استبعادها من الحصول على القروض التي تشتد الحاجة إليها. وكذلك انخفاض قيمة ضمانات القروض، والتي يمكن أن تضر بوضعها الائتماني وبالتالي تزيد من صعوباتها في الحصول على تمويل مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

2-1-7 المخاطر المتعلقة بالتغيير في المعايير أو السياسات المحاسبية

تم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في 2018/01/01م مما أدى إلى زيادة المخصصات بمبلغ (37.9) مليون ريال. وقد تم تسجيل الأثر عن طريق خصم المبلغ من الأرباح المبقة وتم خصمها من إجمالي المحفظة التمويلية كما في 2018/01/01م بمبلغ (88.0) مليون ريال سعودي، وكان إجمالي المخصص في 2018/12/31م هو (87.9) مليون ريال مقارنة بمبلغ (50.2) مليون ريال في 2017/12/31م. (لمزيد من المعلومات راجع القسم (3-1-6) "ملخص السياسات المحاسبية الهامة وأسس الإعداد") وأي تغيير في المعايير أو السياسات المحاسبية (على سبيل المثال تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)) ستؤثر على الشركة حيث سيجب عليها تعديل أنظمتها الداخلية والتي ستؤثر على خطة أعمالها، وفي حال عدم التزام الشركة بالتغيير في السياسات المحاسبية سيؤدي إلى تطبيق الجزاءات عليها من الجهات الرقابية (مثل مؤسسة النقد العربي السعودي وهيئة السوق المالية ووزارة التجارة والاستثمار) مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

2-1-8 المخاطر المرتبطة بالتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية مع أطراف ذوي علاقة كأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية وأقاربهم وكبار المساهمين وشركاتهم الشقيقة والتابعة، وتتعلق هذه التعاملات والأرصدة بشكل أساسي بتقديم تسهيلات ائتمانية، وبيع محافظ تمويلية وعقود إيجار، بالإضافة إلى خدمات بنكية واستثمارية أخرى. وقد بلغت قيمة هذه التعاملات والأرصدة (566.5) مليون ريال في السنة المالية المنتهية في 2018/12/31م و(690.1) مليون ريال في فترة الستة أشهر المنتهية في 2019/06/30م. (لمزيد من التفاصيل حول الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة الخاصة بالشركة، يرجى مراجعة القسم (10-5-12) "اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة")

شكلت مجموع التعاملات مع أطراف ذوي العلاقة للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31م بمبلغ (41.3) مليون ريال وتمثل بشكل أساسي تكلفة تسهيلات من البنك السعودي للاستثمار ما نسبته 57% من مجموع التعاملات مع أطراف ذوي العلاقة بمبلغ (23.5) مليون ريال وكما تمثل إيجارات لشركة أوركس للتأجير التمويلي (مملوكة بنسبة 32% من البنك السعودي للاستثمار) نسبة 4% من مجموع التعاملات مع أطراف ذوي العلاقة بمبلغ (1.6) مليون ريال. وشكلت إجمالي الإيرادات من أطراف ذوي العلاقة (0.3) مليون ريال والذي يمثل ما نسبته 0.1% من إيرادات الشركة في السنة المالية المنتهية في 2018/12/31م.

شكلت مجموع الأرصدة مع أطراف ذوي العلاقة كما في 2018/12/31م (525.2) مليون ريال وتمثل بشكل أساسي التسهيلات الائتمانية من البنك السعودي للاستثمار ما نسبته 94% من مجموع الأرصدة مع أطراف ذوي العلاقة بمبلغ (491.7) مليون ريال وتمثل نسبة 25% من تسهيلات الشركة كما في 2018/12/31م وبمثل صندوق برج سرايا العقاري المدار من قبل شركة الإستثمار للأوراق المالية نسبة 2% من مجموع التعاملات مع أطراف ذوي العلاقة بمبلغ (11.6) مليون ريال.

شكلت مجموع التعاملات مع أطراف ذوي العلاقة لفترة الستة أشهر المنتهية في 2019/06/30 مبلغ (22.9) مليون ريال وتمثل بشكل أساسي تكلفة تسهيلات من البنك السعودي للاستثمار ما نسبته 56% من مجموع التعاملات مع أطراف ذوي العلاقة بمبلغ (12.9) مليون ريال وكما تمثل إيجارات ومصروفات أخرى لشركة أوركس للتأجير التمويلي (ملوكة بنسبة 32% من البنك السعودي للاستثمار) بنسبة 4% من مجموع التعاملات مع أطراف ذوي العلاقة بمبلغ (0.9) مليون ريال.

شكلت مجموع الأرصدة مع أطراف ذوي العلاقة كما في 2019/06/30 (667.2) مليون ريال وتمثل بشكل أساسي التسهيلات الائتمانية من البنك السعودي للاستثمار ما نسبته 94% من مجموع الأرصدة مع أطراف ذوي العلاقة بمبلغ (624.4) مليون ريال وتمثل نسبة 31% من تسهيلات الشركة كما في 2019/06/30 ويمثل صندوق برج سرايا العقاري المدار من قبل شركة الإستثمار للأوراق المالية نسبة 2% من مجموع التعاملات مع أطراف ذوي العلاقة بمبلغ (11.9) مليون ريال .

وبناءً على المادة (71) من نظام الشركات فإنه لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة العادية، وحيث أن بعض أعضاء مجلس الإدارة لهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة كونهم موظفون لدى البنك السعودي للاستثمار، فإنه يتوجب أخذ موافقة الجمعية العامة على تلك التعاملات. وقد حصلت الشركة على موافقة الجمعية العامة على جميع هذه الاتفاقيات وفقاً لمتطلبات المادة (71) من نظام الشركات بحسب ما هو موضح في القسم (10-5-12) ("اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة").

إن التعاملات واتفاقيات الشركة الحالية مع الأطراف ذات العلاقة تمت على أسس تجارية وفي حال لم تتم التعاملات والاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل على أسس تجارية بحتة، أو في حال لم يتم تجديدها فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على عمليات الشركة ونتائجها.

9-1-2 مخاطر تركيز إيرادات الشركة

تعتمد نتائج الشركة على إيرادات المنتجات التمويلية حيث بلغت قيمة المحفظة التمويلية بالصافي (مجموع مدينو عقود المرافحة والإجارة والموصوفة بالذمة ويتم احتسابها على صافي قيمة كل عقد) للشركة كما في تاريخ 2019/06/30 مبلغ وقدره (3,083.2) مليون ريال تقريباً. وينقسم عملاء الشركة إلى قسمين رئيسيين ويتكون من عملاء الشركات ويمثل القسم الأكبر حيث بلغ مجموع قيمة صافي المحفظة التمويلية لهؤلاء العملاء كما في تاريخ 2019/06/30 (2,120.2) مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً ما نسبته حوالي (69%) من مجموع صافي المحفظة التمويلية للشركة. ويتكون القسم الآخر من العملاء الأفراد ويبلغ مجموع قيمة صافي المحفظة التمويلية لهؤلاء (963.0) مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً ما نسبته (31%) من مجموع صافي المحفظة التمويلية للشركة. ويستحوذ منتج الإجارة على النسبة الأكبر من منتجات الشركة حيث يمثل ما نسبته حوالي (95%) من مجموع صافي منتجات الشركة. وفيما يخص حجم التمويل، فإن تقريباً ما نسبته (50%) من مجموع صافي محفظة الشركة تتكون من قروض تمويلية بمبالغ تساوي أو تقل عن عشرة ملايين (10,000,000) ريال وما نسبته (22%) تقريباً تتكون من قروض تمويلية بمبالغ تتراوح بين عشرة ملايين وواحد (10,000,001) ريال وخمسة وعشرون مليون (25,000,000) ريال وما نسبته (16%) تقريباً تتكون من قروض تمويلية تتراوح قيمتها بين خمسة وعشرون مليون وواحد (25,000,001) ريال وخمسون مليون (50,000,000) ريال وما نسبته إحدى عشر بالمائة (11%) للقروض التمويلية التي تتراوح قيمتها من خمسون مليوناً وواحد (50,000,001) ريال ومائة مليون (100,000,000) ريال ويوضح الجدول أدناه معلومات عن محفظة الشركة التمويلية.

الجدول (8): محفظة الشركة التمويلية بالصافي كما في 2019/06/30م

نسبة تقريبية من المجموع	المبلغ (الف ريال سعودي)	كما في 2019/06/30م
69%	2,120,179	الشركات
31%	963,010	أفراد
100%	3,083,189	المجموع الكلي
		منتجات الشركات
96%	2,035,565	إجارة
4%	84,614	مراجه
100%	2,120,179	المجموع الكلي للشركات
		منتجات الأفراد
93%	897,927	إجارة
0%	1,210	مراجه
7%	63,873	موصوفة بالذمة
100%	963,010	المجموع الكلي للأفراد
		منتجات صافي المحفظة
95%	2,933,492	إجارة
3%	85,824	مراجه
2%	63,873	موصوفة بالذمة
100%	3,083,189	المجموع الكلي

نسبة تقريبية من المجموع	المبلغ (الف ريال سعودي)	كما في 2019/06/30م
		حجم المخاطرة حسب العملاء
أقل 10 مليون ر.س	1,537,667	50%
أكثر من 10 مليون ر.س إلى 25 مليون ر.س	689,117	22%
أكثر من 25 مليون ر.س إلى 50 مليون ر.س	508,036	16%
أكثر من 50 مليون ر.س إلى 100 مليون ر.س	348,369	11%
المجموع الكلي	3,083,189	100%

المصدر: الشركة.

بلغت قيمة المحفظة التمويلية بالصافي (مجموع مدينو عقود المراجعة والإجارة والإجارة الموصوفة بالذمة ويتم احتسابها على صافي قيمة كل عقد) للشركة كما في تاريخ 2018/12/31م مبلغ وقدره (3,090.7) مليون ريال تقريباً. وينقسم عملاء الشركة إلى قسمين رئيسيين ويتكون من عملاء الشركات ويمثل القسم الأكبر حيث بلغ مجموع قيمة صافي المحفظة التمويلية لهؤلاء العملاء كما في تاريخ 2018/12/31م (2,105.3) مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً ما نسبته حوالي (68%) من مجموع صافي المحفظة التمويلية للشركة. ويتكون القسم الآخر من العملاء الأفراد ويبلغ مجموع قيمة صافي المحفظة التمويلية لهؤلاء (985) مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً ما نسبته (32%) من مجموع صافي المحفظة التمويلية للشركة. ويستحوذ منتج الإجارة على النسبة الأكبر من منتجات الشركة حيث يمثل ما نسبته حوالي (95%) من مجموع صافي منتجات الشركة. وفيما يخص حجم التمويل، فإن تقريباً ما نسبته (50%) من مجموع صافي محفظة الشركة تتكون من قروض تمويلية بمبالغ تساوي أو تقل عن عشرة ملايين (10,000,000) ريال وما نسبته (22%) تقريباً تتكون من قروض تمويلية بمبالغ تتراوح بين عشرة ملايين وواحد (10,000,001) ريال وخمسة وعشرون مليون (25,000,000) ريال وما نسبته (16%) تقريباً تتكون من قروض تمويلية تتراوح قيمتها بين خمسة وعشرون مليون وواحد (25,000,001) ريال وخمسون مليون (50,000,000) ريال وما نسبته (11%) للقروض التمويلية التي تتراوح قيمتها من خمسون مليوناً وواحد (50,000,001) ريال ومائة مليون (100,000,000) ريال.

وبالتالي فإن الشركة تعتمد بشكل كبير في إيراداتها على منتجات تمويل الإجارة للعملاء من الشركات وبشكل أقل نسبياً للأفراد، وبالتالي فإن استمرار تحقيق الشركة لنسب دخول مماثلة لتلك الحالية قد يتأثر في حال حدوث أي عوامل سلبية تتعلق بذلك المنتج والشرائح المذكورة. ترتبط تكلفة التمويل وهامش الربح في منتجات الإجارة والإجارة الموصوفة بالذمة للأفراد بمؤشر السايبور (SIBOR). وفي حال ارتفاع مؤشر السايبور (SIBOR) فذلك سيؤدي إلى ارتفاع تكلفة التمويل للعملاء وبالتالي فإن عدم قدرة الشركة على توفير بدائل تمويلية مناسبة أو تمرير آثار الارتفاع إلى عملائها من خلال منتجاتها التمويلية مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. كما أن المخاطر تزداد في المعاملات المتعلقة بعقود الإجارة التي تتم من خلال شراء الشركة للعقار من العميل ومن ثم تأجيره عليه (عقود تمت قبل حصول الشركة على ترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري من مؤسسة النقد والتي تمثل تقريباً نسبة (4.5%) من صافي محفظة الشركة التمويلية كما في 2019/06/30م) حيث أن المحكمة قد تفسر ذلك على أن نقل الملكية من خلال شراء وتأجير العقار تأجير منتهي بالهبة إنما هو صوري للتحايل على قرض ربوي وليس لغرض تمويل العميل لشراء العقار الذي تم نقل ملكيته للشركة.

ولمزيد من المعلومات عن المخاطر المتعلقة بمنتج الإجارة والإجارة الموصوفة الرجاء مراجعة القسم ((2-1-2) المخاطر المرتبطة باتفاقيات التمويل) والقسم ((2-1-24) مخاطر تعثر العملاء وعدم قدرتهم على السداد) والقسم ((2-1-4) المخاطر المرتبطة بتفسير المبادئ الشرعية المتعلقة بعقود الإجارة والمراجعة قبل حصول الشركة على ترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري من مؤسسة النقد) والقسم ((2-2-6) مخاطر التغيير في الأنظمة واللوائح).

كما أن حدوث أي عوامل مثل استمرار ارتفاع نسب الفائدة وهو ما قد يتسبب في ارتفاع تكاليف التمويل، أو انخفاض القدرة الشرائية للأفراد، أو المنافسة من قبل جهات أكثر قدرة وذي حصص سوقية أكبر أو تغير في البيئة التنظيمية من شأنه التأثير بصورة سلبية وجوهرياً على ربحية منتجات تمويل الإجارة، والذي سيكون له بالتالي أثراً سلبياً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

10-1-2 مخاطر تركيز عملاء الشركة

تشكل الإيرادات المتحصلة من بعض العملاء الرئيسيين جزءاً كبيراً نسبياً من إيرادات الشركة. حيث يستحوذ أكبر عشرة (10) عملاء على إجمالي محفظة تمويلية بعد خصم العوائد الغير مكتسبة بمبلغ قدره (664.7) مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً (22%) من المحفظة الإجمالية للشركة بعد خصم العوائد الغير مكتسبة كما في 2019/06/30م. كما يستحوذ خمسون عميل على مبلغ قدره (1,641.1) مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً (53%) من المحفظة الإجمالية للشركة بعد خصم العوائد الغير مكتسبة الرجاء مراجعة الجدول رقم (186) ("ملخص اتفاقيات التمويل العقاري مع عملاء الشركة الرئيسيين كما في 2019/7/31م").

وكما في 2018/12/31م يستحوذ أكبر عشرة (10) عملاء على إجمالي محفظة تمويلية بعد خصم العوائد الغير مكتسبة بمبلغ قدره (721.8) مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً (23%) من المحفظة الإجمالية للشركة بعد خصم العوائد الغير مكتسبة كما في 2018/12/31م. كما يستحوذ خمسون عميل على مبلغ قدره (1,706.6) مليون ريال وهو ما يمثل تقريباً (54%) من إجمالي المحفظة التمويلية للشركة بعد خصم العوائد الغير مكتسبة.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن لدى الشركة عميلين متعثرين من عملائها الرئيسيين بمجموع مبلغ (58.1) مليون ريال ومبلغ (26.6) مليون ريال على التوالي كما في 2019/07/31م (الرجاء مراجعة الجدول رقم (202)) ("ملخص معلومات العملاء المتعثرين كما في 2019/07/31م"). ويعد ذلك مثالاً على احتمال تأثر عملاء الشركة الرئيسيين بأي عوامل تشغيلية أو مالية سلبية أثرت على قدرتهم في الاستمرار في تنفيذ عقودهم مع الشركة أو قد يؤثر

على قدرة الشركة في الاستمرار في علاقتها التعاقدية معهم مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

11-1-2 المخاطر المرتبطة بالمنازعات الزكوية

كانت الشركة طرف في منازعات زكوية متعلقة باعتراض الشركة على مبالغ زكوية إضافية فرضتها الهيئة العامة للزكاة والدخل عن الأعوام 2007م إلى 2017م. وكما في تاريخ هذه النشرة تم توقيع اتفاقية تسوية بتاريخ 2019/03/03م عن الأعوام 2013م حتى 2018م بمبلغ (43,189,966) ريال وتم اعتماد قرار لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبية لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل بتاريخ 2019/04/11م لتسوية المنازعات الزكوية من العام 2007م إلى 2012م بمبلغ (12,601,875) ريال شاملة ضريبة الدخل وغرامة عدم تقديم إقرار بمبلغ (20,000) ريال. وكما في 2018/12/31م شكلت الشركة مخصصات زكوية بمبلغ 36.1 مليون ريال سعودي وانخفضت هذه المخصصات إلى مبلغ 32.2 مليون ريال سعودي كما في 2019/06/30م (هذه المخصصات لا تشمل المخصصات الضريبية 0.6 مليون ريال سعودي كما في 2018/12/31م و0.8 مليون ريال سعودي كما في 2019/06/30م).

وكما لا تتوقع الشركة أي مطالبات إضافية غير مشمولة في التسوية أو مطالبات زكوية أخرى لم يتم ذكرها. وإن أثر التسويات الكامل ظهر في القوائم المالية للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في 2019/06/30م وتاريخ آخر دفعة تتعلق بتسوية المبالغ الزكوية وضريبة الدخل لفترة 2007م-2018م ستكون بتاريخ 2023/12/1م. وستتحمل الشركة جميع المبالغ المتعلقة بالتسويات وأي مبالغ إضافية قد تقوم الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمطالبة عنها عن السنوات 2007م إلى 2018م. (لمزيد من المعلومات راجع القسم (12-9-1) "المنازعات الزكوية")

وقد أصدرت هيئة الزكاة قواعد حساب زكاة أنشطة التمويل، والتي تنطبق على البنوك وشركات التمويل المرخصة من مؤسسة النقد، ونشرت هذه القواعد في 1440/7/8 هـ (الموافق 2019/3/15م) في جريدة أم القرى العدد 4771، وسيتم اتباع هذه القواعد في احتساب الزكاة من بداية العام 2019م والسنوات التالية، وبناءً على تلك القواعد سيكون لوعاء الزكاة حد أعلى وحد أدنى للشركات التي تحقق صافي أرباح، تتراوح ما بين أربعة (4) أمثال صافي الربح قبل الزكاة كما في نهاية العام الزكوي كحد أعلى. ونظراً إلى حداثة قواعد حساب زكاة أنشطة التمويل المصدرة من قبل هيئة الزكاة فإن الشركة لم تستخدم هذه القواعد كما بتاريخ هذه النشرة لإعداد إقرار الزكاة لأي عام مالي.

وتجدر الإشارة في حال حدثت منازعات مع هيئة الزكاة والدخل في المستقبل أن الشركة قد تكون عرضة لإجراءات الحجز والتحصيل الإلزامي من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل وقد تكون عرضة للحرمان من الدخول في المنافسات الحكومية، أو استقدام أي عمالة، أو إصدار وتجديد رخص العمل التي تمكنها من ممارسة نشاطها في حال تم فرض عقوبات عليها لأي سبب مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

12-1-2 المخاطر المرتبطة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة (VAT)

دخل نظام ضريبة القيمة المضافة حيز التنفيذ بتاريخ 2018/01/01م، وهي ضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى على قطاعات محددة في المملكة. وفي حال ارتفاع نسبة القيمة المضافة في المستقبل أو تغير آلية تحمل الدولة لضريبة المسكن الأول للمواطنين أو إلغاء تحمل الدولة لضريبة المسكن الأول أو في حال فرض ضرائب جديدة على القطاع فقد لا تتمكن الشركة من التكيف أو الالتزام مما سيؤدي إلى تحمل الشركة لقيمة الضريبة المضافة غير المحصلة من العميل مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

أجرت الهيئة العامة للزكاة والدخل فحص على تطبيق ضريبة القيمة المضافة بالشركة للفترة من بداية يناير 2018م حتى نهاية يناير 2019م وكما بتاريخ هذه النشرة استلمت الشركة إشعارات تتعلق بمطالبات ضريبة القيمة المضافة وغرامات إجمالية مبلغ 19.9 مليون ريال سعودي ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم (12-9-1) المنازعات الزكوية والضريبية، ومن الممكن في المستقبل أن تقوم هيئة العامة للزكاة والدخل من إرسال إشعارات على فترات أخرى أو فحص فترات أخرى وفي حال حدوث ذلك قد ينتج عنه تحمل الشركة لتكاليف إضافية وهو ما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائجها المالية.

إن الحادثة النسبية لتطبيق ضريبة القيمة المضافة يصاحبها بعض الحالات التي يكتنفها عدم الوضوح وقيام الشركة بالاجتهاد في تفسير طريقة التطبيق في بعض الحالات غير الواضحة إلا أن هيئة الزكاة قد لا تتفق مما قد ينتج عنه اختلاف بين تفسير الشركة وتفسير الهيئة العامة للزكاة والدخل في المحصلة. وفي حال حدوث ذلك قد ينتج عنه تحمل الشركة لتكاليف إضافية وهو ما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائجها المالية.

13-1-2 المخاطر المرتبطة بالمنافسة

يتمتع سوق التمويل العقاري بميزات توسعية كبيرة وبيئة محفزة مما قد يجذب المزيد من شركات التمويل العقاري سواء الداخلية أو الخارجية للعمل في هذا المجال. هذا بالإضافة لأي عمليات استحواذ واندماج والتي قد تتم بين الشركات العاملة في مجال الشركة مما قد يزيد حصصهم السوقية ويتسبب ذلك في ازدياد مستوى المنافسة بين الشركات العاملة في سوق التمويل العقاري.

كما أن حدوث أي من هذه الاحتمالات يعني أن الشركة قد تواجه منافسة مع مؤسسات مالية أخرى لديها موارد أكبر تحت تصرفها أو تمتلك مميزات أخرى يصعب أو يستحيل على الشركة مضاهاتها، فقد تتمكن المؤسسة التي تملك موارد مالية أو شبكة عملاء كبيرة من التفوق على الشركة في نفقات الدعاية وقد يستقطب أعضاء من طاقم العمل الرئيسيين لدى الشركة من خلال مكافآت مالية وتحفيزية أكبر مما تستطيع الشركة تقديمه ورصد

المزيد من الموارد لتطوير منتجاته وتوسيع رقعة تغطية أعماله. فعلى سبيل المثال هناك منافسة على أسعار العمولات والأرباح من قبل المؤسسات المالية التمويلية الأخرى. وقد ينتج عن ذلك أحداث سلبية أهمها أن تفقد الشركة عملاء أو شريحة من السوق، مما قد يخفض هوامش الربح أو يزيد التكلفة أو تضطر الشركة إلى الحصول على تمويل أو رأس مال إضافي قد لا يكون متاحاً بأسعار جذابة أو قد لا يكون متاحاً على الإطلاق.

وقد تعمل المنافسة كقيد على قدرة الشركة في زيادة أو المحافظة على هوامش أرباحها حيث تسعى شركات أخرى لكسب الأعمال من خلال عرض أسعار وهياكل أرباح أقل انخفاضاً، وعليه، فإن ارتفاع مستوى المنافسة في مجالات عمل الشركة الرئيسية سوف يحد من قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها للنمو وزيادة شرائح عملائها وتوسيع عملياتها وقد تنخفض هوامش الأرباح ومعدل نمو الموجودات لدى الشركة، مما سيكون له أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج أعمالها أو توقعاتها المستقبلية.

14-1-2 مخاطر تمويل العملاء الأفراد والمنشآت الصغيرة والمتوسطة

تعمل الشركة على التوسع في نطاق شرائح عملاءها الحاليين والمستهدفين بناءً على استراتيجيتها حيث تستهدف الشركة العملاء الأفراد (والتي تمثل نسبة (31%) من صافي المحفظة التمويلية كما في 2019/06/30م ونسبة (32%) كما في 2018/12/31م) وأصحاب المهن الحرة وكذلك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كما تقدم الشركة منتجاتها التمويلية للأفراد المدعومين من قبل صندوق التنمية العقاري وبرنامج وزارة الإسكان. وقد تتصف هذه الشرائح بمحدودية تواريخها وقدرتها الائتمانية وبالتالي فقد يتسبب التعامل مع هذه الشرائح إلى زيادة معدلات التعثر وزيادة مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها وهي أمور سيكون لها تأثير سلبي على إيرادات الشركة وأرباحها، حيث بلغ حجم التعثر بعد خصم العائد الغير مكتسب كما في 2019/06/30م مبلغ وقدره (157.4) مليون ريال ونسبة (5%) من قيمة إجمالي المحفظة التمويلية بعد خصم العائد الغير المكتسب ومبلغ وقدره (175.6) مليون ريال ونسبة (6%) من قيمة إجمالي المحفظة التمويلية بعد خصم العائد الغير المكتسب كما في 2018/12/31م، ولم تقم الشركة بإعدام أي ديون خلال الأربع السنوات الماضية، فضلاً عن أنها قد تؤدي إلى رفع دعاوى قضائية وتكبد تكاليف مرتبطة باتخاذ الشركة للإجراءات اللازمة لاسترداد المبالغ المتعثرة وغيرها من المبالغ التي قد فات استحقاقها، وعليه فإن استراتيجية الشركة لتوسيع قاعدة عملائها المذكورة تتطلب مراقبة منتظمة من خلال إدارة مخاطر الائتمان. وإن عملاء الشركة من الأفراد والشركات عرضة للوضع الاقتصادي العام في المملكة العربية السعودية مما قد يؤثر على إمكانية العملاء من سداد التزاماتهم للشركة. (لمزيد من المعلومات راجع القسم (4-2-2) "مخاطر التغيير في الأداء الاقتصادي العام" والقسم (15-1-2) "مخاطر التركيز الجغرافي").

وفي حال زيادة قاعدة العملاء الأفراد قد يتسبب ذلك في ارتفاع التعرض لمخاطر التعثر مما قد ينتج عنه تأثير سلبي على دخل الشركة حيث أنه لا يوجد أي ضمان بأن ازدياد خطر التعثر من جراء التعرض للعملاء الأفراد سوف ينتج عنه ارتفاع معدل العائد على عمليات التمويل الخاصة بذلك أو إمكانية الحصول على تغطية أعلى من الضمانات لتغطية مبلغ التمويل بالمقارنة مع منتجات عملاء التمويل الأخرى.

كما أن مؤسسة النقد قد تعدل العمل بالحد الأقصى لنسبة القروض إلى القيمة فيما يخص تمويل القروض العقارية عند نسبة 70% أو أقل وسوف يكون لهذا التغيير تأثير سلبي على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي أو توقعاتها المستقبلية حيث أن نسب التمويل لقيمة العقار حالياً هي (90%) من قيمة العقار للمسكن الأول و(85%) من قيمة العقار للمسكن الثاني وفي حالات أخرى تكون فيها النسب أعلى حيث تكون (95%) في حال كان العميل حاصل على ضمان الدفعة الأولى من وزارة الإسكان وإنا كانت الدفعة المقدمة لا تتجاوز أربعين ألف (40) ريال، ونسبة (100%) في حال كان العميل سيشتري مسكن مكتمل من مشاريع وزارة الإسكان أو في حال نقل المديونية من ممول آخر. وحيث أن التمويل العقاري يعد تمويلًا طويل الأجل، فإن ذلك يجعل هذا النوع من التمويل أكثر عرضة للتعثر في حال انخفاض قيمة العقارات ذات الصلة عن قيمة التمويل المتبقية كما أن قدرة الشركة على استرداد مستحقاتها عن طريق التنفيذ على العقارات ذات الصلة ومصادرتها هي عملية من الصعب التوقع بنتائجها وفي حال لم تستطع الشركة فعلها لأي سبب فسيؤثر ذلك سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن منتجات التمويل العقاري للشركة مقيدة إما بنسبة ربح ثابتة أو متغيرة، وعليه، فإن تغيير معدلات أسعار الفائدة العالمية أو السايبور قد تتسبب في تأثير سلبي على هوامش الربحية للشركة فيما يخص عقود التمويل المستقبلية مما سيكون له أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج أعمالها أو توقعاتها المستقبلية.

15-1-2 مخاطر التركيز الجغرافي

تتركز أعمال الشركة في المملكة العربية السعودية وبالأخص في المنطقة الوسطى والمنطقة الغربية والمنطقة الشرقية حيث تستحوذ المنطقة الوسطى على الجزء الأكبر من محفظة الشركة التمويلية كما في 2019/06/30م بمبلغ إجمالي يقدر (2,533.6) مليون ريال تمثل 82% تقريباً من صافي محفظة الشركة التمويلية. ويبلغ ذلك المنطقة الغربية حيث تستحوذ على 11% تقريباً من صافي محفظة الشركة التمويلية تمثل مبلغ (349.2) مليون ريال. وتستحوذ المنطقة الشرقية على ما نسبته 7% تقريباً من صافي محفظة الشركة التمويلية تمثل مبلغ (200.4) مليون ريال. وتستحوذ المنطقة الوسطى على الجزء الأكبر من محفظة الشركة التمويلية كما في 2018/12/31م بمبلغ إجمالي يقدر (2,504.1) مليون ريال تمثل 81% تقريباً من صافي محفظة الشركة التمويلية. ويبلغ ذلك المنطقة الغربية حيث تستحوذ على 12% تقريباً من صافي محفظة الشركة التمويلية تمثل مبلغ (383.8) مليون ريال. وتستحوذ المنطقة الشرقية على ما نسبته 7% تقريباً من صافي محفظة الشركة التمويلية تمثل مبلغ (202.8) مليون ريال.

وبالتالي تتركز أعمال ومصادر إيرادات الشركة في مناطق جغرافية محدودة داخل المملكة مما يزيد من تأثير أي مخاطر قد تتبلور في تلك المناطق أو أي تباطؤ في النمو الاقتصادي أو تدهور في الأوضاع الاقتصادية العامة والتي تؤثر على تلك المناطق التي تعمل فيها الشركة أو أي عجز من جانب الشركة في إدارة المخاطر الجغرافية بفعالية سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

16-1-2 مخاطر السمعة

قد تتأثر سمعة الشركة بشكل سلبي بسبب عدة عوامل على سبيل المثال، لا الحصر، التدهور في نتائجها المالية، أو تعرض الشركة أو أعضاء إدارتها لدعاوى قضائية أو إجراءات نظامية غير مواتية والتي قد تنتج عن عدم الالتزام ببعض المتطلبات القانونية، أو سوء سلوك الموظفين الذي يتسبب في إخلال الشركة بالمتطلبات النظامية المعمول بها. وفي حال تأثر سمعة الشركة بشكل سلبي سوف يؤثر ذلك بشكل جوهري على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

17-1-2 مخاطر سياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وإدارة المخاطر ومكافحة الإرهاب والأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة

تخضع الشركة لأنظمة مكافحة غسل الأموال ومكافحة الإرهاب والأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة والتي تطبقها الجهات المختصة مثل مؤسسة النقد. وتشتمل هذه الأنظمة والتعليمات على منظومة كبيرة من الاشتراطات والتي تتعلق بوضع الأنظمة والسياسات الداخلية للتحقق من عملاء الشركة والمعروفة بإجراءات "اعرف عميلك" بالإضافة إلى إجراءات أخرى تتعلق بمكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب والتي تتطلب القيام بالمتابعة والتحقق من العمليات المالية التي قد تكون مشبوهة وإبلاغ السلطات المختصة بذلك. وقد تؤدي الدعاوى المستقبلية المرتبطة بمخالفات تلك الأنظمة واللوائح والتعليمات إلى فرض غرامات وغيرها من العقوبات. وتم إلزام الشركة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي بدفع مخالفة بتاريخ 2017/10/25م قدرها مائة وثلاثون ألف (130,000) ريال سعودي لمخالفة متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وكذلك فإن المخالفات أو حتى الادعاءات بوقوع مخالفات، قد تؤثر سلباً على سمعة الشركة. وسيكون لأي من هذه العوامل في حال وقوعها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

وكذلك إن إجراءات الالتزام والمراجعة الداخلية ورفع التقارير لغرض الالتزام بلوائح مؤسسة النقد وتعليماتها، وهي إجراءات وعمليات مكثفة بما في ذلك أنشطة الفحص المنتظمة، قد لا تكون فعالة بشكل كامل ومستدام. كما يعتمد الالتزام بهذه الأنظمة واللوائح والتعليمات على قدرة الشركة على استقطاب والحفاظ على موظفين أكفاء للقيام بتلك الأعمال بما في ذلك ما يتعلق بمراقبة العمليات. وفي حال عدم التزام الشركة بتلك اللوائح والتعليمات أو الادعاء عليها بذلك فقد يعرضها لتحقيقات أو إجراءات قضائية أو إدارية قد يترتب عليها عقوبات أو إجراءات جزائية، تشمل على سبيل المثال لا الحصر، دعاوى يرفعها العملاء للحصول على تعويضات أو حتى خسارة الترخيص لمزاولة أعمالها. وسيكون لأي من هذه العوامل في حال حدوثها تأثير سلبي جوهري على نتائج الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

18-1-2 مخاطر أنظمة تقنية المعلومات

تقوم الشركة بتطوير أنظمتها لتقنية المعلومات حيث أن طبيعة أعمالها والمتطلبات التنظيمية الخاضعة لها تحتم عليها الاعتماد بشكل مهم على الاستخدام الأمثل لتلك التقنيات، كما أن ضوابطها الداخلية المتعلقة بمراقبة مستوى المخاطر والالتزام باللوائح والأنظمة ذات العلاقة بما في ذلك ما يخص المسائل المالية يزيد من حاجة الشركة إلى الاعتماد على تقنية المعلومات الحديثة في القيام بالكثير من أعمالها والحفاظ على مستوى نشاطها وجودته. وبالتالي ففي حالة حدوث أي فشل في منظومة الشركة التقنية والتي قد تنشأ لأسباب عديدة من بينها على سبيل المثال، لا الحصر، أعطال الأنظمة والمعدات أو الكوارث الطبيعية أو فشل الأنظمة الخارجية أو الانقطاع الكهربائي لفترات طويلة وفيروسات الكمبيوتر وغيرها من الهجمات الإلكترونية الخارجية، فإن ذلك يشكل خطراً على معلومات الشركة وعملاتها واستمرارية أنشطتها خلال فترات الانقطاع للشبكة الإلكترونية. كما يعتمد الأداء السليم لأنظمة تقنية المعلومات الخاصة بالشركة على البيانات الدقيقة والموثوقة وغيرها من إداخلات الأنظمة الأخرى وهي عرضة للأخطاء البشرية. وأي فشل أو تأخير في تسجيل عمليات الشركة والمعاملات التي تتم مع عملاء الشركة بما في ذلك ما يتعلق باستلام وتسليم المستحقات والدفعات والالتزامات التعاقدية الأخرى قد يعرض الشركة إلى مطالبات بالتعويض عن الخسائر إلى جانب غرامات وعقوبات تنظيمية. وفي حال حصول أي من تلك الأحداث وتأثرت أنظمة الشركة الإلكترونية بها فإن ذلك سيتسبب في تأثير سلبي على أعمال الشركة أو مركزها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

كما أن الشركة تعتمد على بعض الأطراف الخارجية في تقديم خدمات التركيب والبرمجة والدعم التقني وفي حال عدم استمرار علاقتها التعاقدية مع تلك الأطراف وإذا فشلت الشركة في إيجاد بديل ملائم لتزويدها بتلك الخدمات بدون عوائق فإن ذلك سيتسبب في تعطل أعمال الشركة وسيكون لهذا الفشل تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

وقد يكون هناك تعطل كبير لأعمال الشركة في حال كان هناك أخطاء في تصميم وتركيب أجهزة وبرامج المعلومات لديها بخلاف الأهداف والعمليات التي من أجلها تم الاستعانة بها أو كنتيجة للفشل في الإدارة السليمة للوظائف التقنية للبرامج التي تم وضعها وهو ما يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي أو توقعاتها المستقبلية.

19-1-2 مخاطر الدعاوى القضائية

لدى الشركة كما في 2019/07/31م ستة عشر (16) قضية قائمة مرفوعة من قبل الشركة ضد عملائها أمام محاكم التنفيذ بالمملكة للمطالبة بإيجارات وأقساط مستحقة وبلغ حجم مبالغ الدعاوى هذه مبلغاً قدره (218,168,801) ريال. والشركة طرف في ثمانية (8) دعاوى ضدها بمبلغ (4,491,588) ريال تقريباً. (لمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة قسم رقم (9-12) "المطالبات والدعاوى القضائية") وحيث أن للشركة تعاملات مع أطراف عديدة فهي عرضة لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية من جهات مختلفة، بما في ذلك عملاء التمويل أو الأطراف المتعاقدة أو الهيئات التنظيمية أو الموظفين أو المشغلين وملاك العقارات التي تستخدمها الشركة.

وإن الأحكام والقرارات الصادرة في تلك الدعاوى، في حال لم تكن لصالح الشركة سيترتب عليها تحمل الشركة لتكاليف كبيرة وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة وعملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية (للمزيد من التفاصيل حول الدعاوى القضائية الخاصة بالشركة، يرجى مراجعة القسم (12-9-2) "الدعاوى القضائية").

20-1-2 المخاطر المرتبطة بسلوك الموظفين أو أخطأؤهم

الشركة عرضة لمخاطر تشغيلية قد ينتج عنها خسائر مادية بما في ذلك على سبيل المثال، دون الحصر، أخطاء الموظفين في عدم توثيق المعاملات بالشكل الصحيح ووفقاً لنماذج الشركة المقررة أو أي اجتهد من قبل موظف أو عمليات الاحتيال (الداخلي أو الخارجي) أو سوء استخدام الصلاحيات أو التفويضات. وقد يشمل ذلك عدم التزام موظفي الشركة بإجراءات الالتزام أو حدود المخاطر الخاصة بها أو عدم الامتثال للمتطلبات التنظيمية وقواعد ممارسة الأعمال ووقوع أي من هذه الأحداث سيكون له تأثير سلبي قد يكون جوهرياً على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

21-1-2 المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية

تقوم الشركة بالتغطية التأمينية المتعلقة بالمخاطر التي قد تواجه الشركة بالإضافة إلى تلك التي قد تكون مطلوبة نظاماً لتغطية المخاطر المرتبطة بعمليات التمويل. وقد لا يكون الغطاء التأميني كافياً في كل الحالات أو يغطي جميع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة. من الممكن أن تقع أحداث في المستقبل لا تكون الشركة مؤمنة ضدها بشكل يغطي الخسائر المحتملة، أو قد لا تكون مؤمنة ضدها على الإطلاق. كما تشتمل وثائق التأمين الخاصة بالشركة على استثناءات أو حدود للتغطية يستثنى بموجبها أنواعاً معينة من الخسائر والتلف والمسؤولية من التغطية التأمينية. (لمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة القسم رقم (12-6) "وثائق التأمين"). وفي هذه الحالات، ستتكدب الشركة خسائر من شأنها التأثير سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها. بالإضافة إلى ذلك، إن عدم تجديد وثائق التأمين بنطاق التغطية التأمينية الحالي وبشروط مقبولة تجارياً، أو عدم تجديد تلك الوثائق على الإطلاق، أو في حال نقص أو عدم توفر تأمين كافٍ للمجالات المختلفة من أعمال الشركة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة أو مركزها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

22-1-2 المخاطر المرتبطة بعدم توفر الخبرة المتعلقة بإدارة شركة مدرجة

لم يسبق للشركة إدراج أسهمها وكانت منذ نشأتها شركة خاصة، وعليه فإن أعضاء إدارة الشركة العليا قد لا يكون لهم خبرة عملية في إدارة شركة مدرجة والالتزام بالمتطلبات المفروضة على الشركات المدرجة وبالأخص فيما يتعلق بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذية وقواعد الإدراج. وأي إخفاق في الامتثال للالتزامات السارية طبقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات المتعلقة بالشركات المدرجة، بما في ذلك على سبيل المثال، لا الحصر، قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج ولائحة حوكمة الشركات قد يعرض الشركة إلى غرامات أو إلى تعليق أو إلى إلغاء الإدراج في أسهمها مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

23-1-2 المخاطر المتعلقة بمعاملات وعقود بيع محافظ الشركة التمويلية

1- طبقاً لعقود الشركة لبيع محافظها فإنها ملزمة بتحويل ملكية العقارات والمشمولة بالتمويل مع عملائها إلى المشتري وهو البنك السعودي للاستثمار أو الشركة السعودية لإعادة التمويل (تم بيع محفظتين للشركة السعودية لإعادة التمويل). وإن جميع هذه هي عقود دون حق الرجوع و يبلغ عدد الصكوك التي لم يتم إفراغها (57) صك وتبلغ قيمتها (34,793,091) ريال سعودي كما في تاريخ 2019/06/30م. وحيث أن الشركة قدمت لعملائها، طبقاً لعقود الإجارة المبرمة معهم، وعوداً بالهبة تقوم بناءً عليها بتحويل ملكية تلك العقارات لعملائها، بعد إتمام وتنفيذ شروط العقود، فإنها تتحمل مخاطرة إخفاق البنك أو شركة إعادة التمويل في القيام بذلك أو حتى التأخر في ذلك وهو ما قد يعرض الشركة لمخاطر التعرض لنزاعات مع عملائها حيث أن العملاء ليسوا أطرافاً في عقود الشركة مع البنك أو شركة إعادة التمويل. كما أنه وخلال الفترة التي يقوم العميل فيها بسداد الأقساط التمويلية والتي يكون فيها ملكية العقار مسجلة باسم البنك أو شركة إعادة التمويل فإنه في غياب الإجراءات التحفظية والاحترازية اللازمة قد تكون تلك العقارات عرضة لمطالبات دائني ومساهمي البنك أو شركة إعادة التمويل (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (12-5-2) "اتفاقيات بيع المحافظ التمويلية").

2- بناءً على العقود المبرم مع الشركة السعودية لإعادة التمويل، أصدرت الشركة سنداً لأمر الشركة السعودية لإعادة التمويل بمبلغ (104,650,708) ريال ومبلغ (164,303,889) ريال وهو إجمالي قيمة بيع المحافظ التمويلية المعنية للشركة وذلك لضمان قيام الشركة بتحويل ملكية جميع العقارات إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل. وبهذا الخصوص فإن إخفاق الشركة في نقل ملكية أي من العقارات يؤدي إلى إلزام الشركة للوفاء بقيمة السند لأمر كاملاً.

3- تضم العقود التي أبرمتها الشركة مع مشتري محافظها التمويلية على بنود يتم بموجبها تعيين الشركة كوكيل للمشتري في تحصيل الإيجارات طبقاً لعقود الإجارة مع عملاء الشركة مقابل أنعاب تتلقاها الشركة نظير قيامها بذلك، وبهذا الخصوص فإن تعيين الشركة كوكيل لتحصيل الإيجارات والتعامل مع العملاء وملاحقتهم في حال عدم التزام العملاء ببنود عقودهم مع الشركة ينطوي على صلاحية قد تستخدمها الشركة بطريقة لا تتفق مع الموكل (البنك أو شركة إعادة التمويل) أو قد تتصرف الشركة طبقاً لتعليمات غير متسقة مع نصوص العقود المعنية وهو ما قد يعرض الشركة لمخاطر النزاع القانوني مع الموكل أو مع عملائها، ونظراً لطبيعة هذه العقود المتعلقة ببيع العقارات وما ينشأ من التزامات تجاه الشركة فيما يخص أقساط التمويل، فإنه في حال نشأ نزاع بين أطراف العقد أو مع عملاء الشركة قد يصدر حكم ليس لصالح الشركة. وعليه فإن تبلور تلك المخاطر قد يتسبب في تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

24-1-2 مخاطر تعثر العملاء وعدم قدرتهم على السداد

تعتمد الشركة في دخلها على قدرة عملائها على السداد واستمرار استقرار وضعهم الائتماني كما تعتمد على الضمانات الممكنة لتحصيل حقوقها. حيث بلغ حجم التعثر بعد خصم العائد الغير مكتسب إلى الفترة المنتهية في 2019/06/30م مبلغ وقدره (157.4) مليون ريال ونسبة (5%) من قيمة إجمالي المحفظة التمويلية بعد خصم العائد الغير المكتسب. وبلغ حجم التعثر كما في 2018/12/31م مبلغ وقدره (175.6) مليون ريال ونسبة (6%) من قيمة إجمالي المحفظة التمويلية بعد خصم العائد الغير المكتسب. وفي حال تعثر عملائها عن السداد أو تعرضهم للإفلاس فإن ذلك قد يؤثر على قدرة هؤلاء العملاء على سداد التزاماتهم تجاه الشركة. بالإضافة إلى ذلك فإن الحقوق المنصوص عليها في عقود التمويل المبرمة مع العملاء وتحصيل تلك الحقوق من قبل الشركة قد يتطلب قدراً كبيراً من التكلفة والوقت. ولذلك، فإن تعثر عملاء الشركة عن سداد التزاماتهم أو تأخرهم في السداد لفترات طويلة لأي سبب من الأسباب واضطرار الشركة لممارسة حقوقها بالطرق المنصوص عليها في عقود التمويل سيؤدي بدوره إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وتجدر الإشارة إلى أن عدد العقود المتعثرة هي ثلاثين (30) عقد كما في 2019/06/30م ويتضمن ثلاث عملاء من فئة أكبر 50 عميل، وكما في 2019/06/30م بلغ تعثر هؤلاء العملاء مبلغ وقدره (103.8) مليون ريال سعودي ويمثل ما نسبته (3%) من إجمالي محفظة الشركة بعد خصم العائد الغير المكتسب. وبلغ عدد العقود المتعثرة عشرين (20) عقد كما في 2018/12/31م ويتضمن عميلين من فئة أكبر 50 عميل، وكما في 2018/12/31م بلغ تعثر هؤلاء العملاء مبلغ وقدره (144.2) مليون ريال سعودي ويمثل ما نسبته (5%) من إجمالي محفظة الشركة بعد خصم العائد الغير المكتسب. وفي حال زيادة نسبة التعثر فسيكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الشركة ونتائجها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. (لمزيد من المعلومات راجع القسم (12-9-3) "المنازعات المتعلقة بتعثر العملاء وقضايا التنفيذ" وجدول (118) "الذمم المتقدمة كما في 31 ديسمبر 2016م، 2017م و2018م" وجدول (163) "الذمم المتقدمة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م")

25-1-2 مخاطر الإنشاء وانخفاض العائد على استثمار العملاء

يمثل التطوير العقاري سواء التجاري أو السكني وكذلك الاستثمار العقاري أهداف مشتركة لكثير من عملاء الشركة وبالتالي يرتبط نجاح الشركة إلى حد ما بقطاع البناء والمقاولات بصفة عامة. وعليه، فإن نتائج أعمال الشركة عرضة للمخاطر المتعلقة بذلك القطاع بما في ذلك على سبيل المثال، لا الحصر، توفر مواد البناء والتقلبات في تكاليفها وبالأخص ما يتعلق بالمواد الأساسية مثل الإسمنت والحديد وبعض تلك المواد يتم توفيرها محلياً فيما يتم توفير الجزء المتبقي عن طريق الاستيراد من الخارج. لذا فإن أي نقص في توفر المواد اللازمة لاستكمال عمليات عملاء الشركة الإنشائية قد يترتب عليه ارتفاع في أسعارها مما قد يكبد عملاء الشركة تكاليف إنشائية تتجاوز بشكل كبير تكاليفهم التقديرية الحالية نتيجة لزيادة تكاليف المواد والعمالة وغيرها من التكاليف إضافة إلى تكبد تكاليف أخرى غير متوقعة، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، أية رسوم قد تفرضها الدولة على استيراد مواد البناء أو ارتفاع سعرها لعدم توفرها في السوق. وهذا ما يجعل تنفيذ المشاريع أو تشغيلها أو كليهما أمراً غير مجدي اقتصادياً في حال لم يستطيع عملاء الشركة رفع أسعارهم بشكل يكفي لتعويض الزيادة في التكاليف.

بالإضافة إلى ذلك فإن المشاريع العقارية التي قد يدخل فيها عملاء الشركة والتي يتم تمويل العقار المتعلق بها من قبل الشركة قد تتطلب الحصول على موافقات وتراخيص حكومية وبسبب أي تغييرات مستقبلية في الأنظمة والسياسات قد تتأثر قدرة العملاء على الحصول على التراخيص الحكومية اللازمة لاستكمال مشاريعهم أو قد يتسبب في زيادة الأعباء المالية على العملاء نتيجة التأخر في الحصول على تلك التصاريح مما قد ينتج عنه تخلي العملاء عن تلك المشاريع. كما أن نجاح عملاء الشركة قد يعتمد بشكل كبير على توفر العمالة اللازمة وبأسعار معقولة لاستكمال تنفيذها ووفقاً للجدول الزمنية المحددة، لذا فإن عدم تمكن عملاء الشركة من توفير العمالة اللازمة لأي سبب من الأسباب سوف يؤدي إلى التأخر في تنفيذ مشاريعهم في الوقت المحدد وقد ينتج عنه زيادة التكاليف عليهم.

إن وقوع أي من الأحداث أعلاه قد يتسبب في تأثير مالي على عملاء الشركة مما قد يخفض العائد على استثماراتهم العقارية والتي من أجلها قاموا بالحصول على التمويل من الشركة أو قد يتسبب في خسائر لهم مما قد يؤثر على قدرتهم على سداد مستحقاتهم للشركة أو عزوفهم عن الحصول على تمويل آخر من الشركة. وبالتالي سيتسبب ذلك في تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

26-1-2 مخاطر ممارسة بعض المساهمين وأعضاء المجلس لأعمال منافسة للشركة

يقوم بعض أعضاء مجلس إدارة الشركة بأعمال تصنف على أنها أعمال مشابهة أو منافسة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة (ولمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة القسم رقم (12-5-10) "اتفاقيات مع أطراف ذوي العلاقة")، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح فيما بين أعمال ذلك المساهم أو عضو مجلس الإدارة وأعمال الشركة. كما وأنه طبقاً للمادة الثانية والسبعون (72) من نظام الشركات فإنه لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن ينافس الشركة في أحد فروع النشاط التي تزاوله، وإلا كان للشركة أن تطالبه أمام الجهة القضائية المختصة بالتعويض المناسب، ما لم يكن حاصلاً على ترخيص من الجمعية العامة العادية يسمح له القيام بذلك، وقد تمت الموافقة من قبل الجمعية العامة العادية بتاريخ 2018/12/18م. ولأعضاء مجلس الإدارة تأثير على قرارات الشركة، وقد لا تتسق مصالحهم في بعض الأحيان مع مصالح مساهمي الشركة الآخرين عند اتخاذ قرارات الشركة. بالإضافة إلى ذلك، كونهم أطراف ذوي علاقة، فإن لهم القدرة على الوصول لمعلومات داخلية للشركة قد يستخدمونها لمصالحهم الخاصة أو بما لا يتوافق مع مصالح الشركة وأهدافها. وفي حال تأثير أعضاء مجلس الإدارة الذين لديهم تعارض مع مصالح الشركة على قرارات الشركة بشكل سلبي أو في حال استخدامهم لمعلومات الشركة بصورة مضرّة لمصالح الشركة فسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (11) "الإقرارات") والقسم (5-5) "إقرارات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأمين سر المجلس" والقسم رقم (12-5-10) "اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة".

27-1-2 مخاطر تعثر الشراكات الاستثمارية

قامت الشركة بالدخول في عدد من الشراكات العقارية الاستثمارية والتي سبقت صدور نظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية بتاريخ 1434/4/10 هـ والتي حددت ألا يكون لشركة التمويل العقاري نشاط استثماري في العقار. وطبقاً لذلك، توقفت الشركة عن الدخول في استثمارات عقارية جديدة إلا أنه كما في تاريخ 2019/07/31م تبقى لديها مشرع استثماري بالشراكة مع شركة دار وإعمار بمبلغ (5,050,312) ريال سعودي ويمثل نسبة (90%) من إجمالي قيمة المشروع، وهي تعمل على التخارج منه، وللمزيد من المعلومات يرجى الاطلاع على القسم (12-5-6) ("اتفاقيات الشراكات الاستثمارية"). وبهذا الخصوص فإن عقود الشراكات تتضمن بنود توجب تسجيل ملكية العقارات المطورة بأسماء الشركاء (مثل رئيس مجلس إدارة الشركة أو أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد موظفي الشركة) حسب ما جاءت عليه تلك العقود وهذا ما قد يثير بعض المخاطر المتعلقة بتعثر الطرف الآخر المالي ومطالبات دائنيه والتي قد تؤثر على قدرة الشركة في فصل ملكيتها عن تلك المتعلقة بالشريك المتعثر أو في حالة وفاة الشريك الفرد وبالأخص في حال نشوء نزاع بين ورثته. كما أنه وفي حالة نشوء خلاف بين الشركاء فإن بنود العقد المتعلقة بالمنازعات يكتنفها عدم الوضوح وهو ما قد يتسبب في إطالة أمد النزاع.

قد تحدد مؤسسة النقد مدة زمنية للتخارج من هذه الاستثمارات وهو ما قد يتسبب في تحمل الشركة لخسائر ناتجة عن التخارج السريع أو بسبب قيامها بدعم شركائها لتفادي خسارة المشروع المشترك قبل التخارج منه. وفي حال حدوث ذلك فإنه سيتسبب في تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

28-1-2 المخاطر المتعلقة بالموارد البشرية والاعتماد على موظفين رئيسيين والقدرة على استقطاب أشخاص مؤهلين

لكي تحافظ الشركة على موقعها التنافسي وحصتها السوقية فإنه يتعين عليها توظيف الأشخاص المناسبين والكوادر المؤهلة التي تتمتع بمهارات عالية وخبرات متعددة وقدرات قيادية في مجال التمويل العقاري والخدمات المهمة المساندة. إن إخفاق الشركة في توظيف كوادر مؤهلة أو الحفاظ على الموظفين الرئيسيين، أو التخطيط لتعيين موظفي الشركة المستقبليين، أو وضع خطط مكافآت وبدلات تنافسية تضمن استمرار الموظفين الحاليين، أو الاستثمار في تطوير مهارات الموظفين الأساسية، أو فقد أحد موظفي الإدارة العليا بشكل غير متوقع، أو فشل الشركة في توظيف موظفين جدد ذو كفاءة عالية في الإدارات العليا للشركة سيؤدي إلى التأثير سلباً على تنفيذ الخطط الاستراتيجية للشركة وإدارتها بشكل جيد. كما أن الشركة ملزمة طبقاً لبعض لوائح وتعليمات مؤسسة النقد بتوظيف أشخاص مناسبين وكوادر مؤهلة للقيام ببعض المهام التنظيمية وأخذ عدم ممانعة مؤسسة النقد.

كذلك، يتوجب على الشركة طبقاً لقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لشركات التمويل أن تتيح لوحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في الشركة الإمكانات التقنية والبشرية المناسبة، وقد أثارت مؤسسة النقد خلال زيارة تفتيشية ملاحظة على الشركة بعدم كفاية الموارد البشرية في تلك الوحدة لدى الشركة حيث ذكرت أن عدد الموظفين في إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب هو موظفان إثنان فقط، من ضمنهم مدير الالتزام، وهذا يعتبر عدد قليل وغير كافي مقارنة برأس مال الشركة وأن بعضهم لا يملك الخبرة الكافية في هذا المجال. وقد قامت الشركة بإضافة موظف واحد حسب الملاحظة دون أن يترتب على الشركة أي مخالفات أو غرامات.

وتتنافس الشركة مع شركات أخرى في قطاع التمويل العقاري وغيرها من القطاعات فيما يتعلق بتوظيف الأشخاص المؤهلين وذوي المهارة والخبرة. وقد لا تتمكن الشركة من جذب الكفاءات المناسبة أو الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين في الشركة، مما سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

29-1-2 مخاطر عدم الالتزام بأنظمة العمل المتعلقة بالسعودية

تعمل الجهات المختصة على إيجاد فرص عمل للمواطنين وتشجيع وإلزام الشركات بتوظيف المواطنين السعوديين من خلال عدد كبير من البرامج والنظم واللوائح والتعليمات بما في ذلك الالتزامات المفروضة على الشركات العاملة بالاحتفاظ بنسب محددة من القوى العاملة السعودية. ويبلغ عدد الموظفين السعوديين في الشركة بتاريخ 2019/06/30م مائة وثلاثة عشر (113) موظف من أصل مئة وثلاثون (130) موظفاً بما يجعل الشركة في النطاق البلاتيني تحت فئة الشركات المتوسطة (ب) وملتزمة بمتطلبات السعودية.

إلا أن إخفاق الشركة في الالتزام بسياسات ومعدلات السعودية والتعليمات الحكومية ذات الصلة سيؤدي إلى مواجهة الشركة لعقوبات تفرضها الجهات الحكومية كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين وغيرها من العقوبات، الأمر الذي سيؤثر سلباً على مقدرة الشركة على القيام بأعمالها، وعلى عمليات الشركة وقدرتها على الوفاء بالتزاماتها، وعلى ربحية الشركة وأدائها المالي ونتائجها المالية.

30-1-2 مخاطر عدم الالتزام بالأنظمة واللوائح

تنطبق على الشركة وعملياتها أنظمة ولوائح عدة بما في ذلك على سبيل المثال، لا الحصر، أنظمة ولوائح وزارة التجارة والاستثمار ووزارة العمل ووزارة الداخلية (حيث يجب حصول العميل الأجنبي على موافقة وزارة الداخلية قبل الحصول على التمويل العقاري) وتلك المتعلقة بمواقع عملها الصادرة عن البلديات والأمانات والدفاع المدني بالإضافة إلى اللوائح والتعاميم الصادرة عن مؤسسة النقد وفيما يتعلق بالهيئة وتداول بعد الإدراج وغيرها من الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة في المملكة. وكما جاء على ذكره سابقاً بخصوص المخاطر المرتبطة بعدم توفر الخبرة المتعلقة بإدارة شركة مدرجة، فإن ذلك يشمل التأكد من عدم مخالفة اللوائح والتعليمات الصادرة من الهيئة بما في ذلك ما يتعلق، على سبيل المثال لا الحصر، بالالتزام بالحد الأدنى من الأعضاء المستقلين في عضوية مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه مثل لجنة المراجعة ولجنة المكافآت والترشيحات وتشكيلها من حيث

الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين. وفي حال مخالفة الأنظمة قد تكون الشركة عرضة للعقوبات وفي حال حدوث ذلك فسيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2-1-31 المخاطر المرتبطة بأنظمة وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر

تقوم الشركة بإعداد سياسات إدارة المخاطر وفقاً لموافقة مجلس الإدارة، إلا أنه لا تكون سياسات الشركة وإجراءاتها وضوابطها الداخلية فعالة تماماً في جميع الأحوال والظروف كما قد لا يتم تطبيق هذه السياسات بالكامل أو بالشكل الصحيح وقد لا تتمكن الشركة من تفادي المخاطر المحتملة مستقبلاً، الأمر الذي سيؤدي إلى حصول الشركة على معلومات غير وافية لكي تقوم بتقدير تعرضها للمخاطر وفق أسس صحيحة، ونتيجة لذلك، فإن ارتفاع مستوى المخاطر التي تتعرض لها الشركة نتيجة لذلك سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2-1-32 المخاطر المرتبطة بحماية الاسم التجاري وحقوق الملكية الفكرية للشركة

تمتلك الشركة علامة تجارية بشهادة تسجيل رقم 1439023563 وتسري حمايتها حتى 1449/10/18 هـ (الموافق 2028/03/14 م) وكذلك تمتلك شركة أملاك للتطوير العقاري علامة تجارية بشهادة تسجيل رقم 1436017665 وتسري حمايتها حتى 1446/8/28 هـ (الموافق 2025/2/27 م). وتستمد العلامة قيمتها من مدى انتشارها ومعرفة وإبرك العملاء بها ونظرتهم تجاهها. وبالتالي يعتمد نجاح الشركة بشكل كبير على قدرتها على الحفاظ على قوة وقيمة علامتها التجارية وتعزيزها، ويعتمد ذلك بدوره على العديد من العوامل مثل سمعة الشركة والمنتجات التمويلية المقدمة من الشركة والنظرة تجاه العلامة التجارية.

وبالرغم من استخدام العلامات التجارية في جهود الشركة التسويقية إلا أنها قد لا تنجح في تعزيز علامتها التجارية ومساهمتها في زيادة المبيعات والأرباح. حيث قد تتأثر قيمة العلامة التجارية سلباً جراء أحداث مستقلة لا سيما إذا لاقى تلك الأحداث تفاعلاً سلبياً عاماً، وقد تنشأ تلك الأحداث نتيجة عوامل داخلية مثل الأعمال التي يقوم بها - أو يمتنع عن القيام بها - موظفو الشركة مثل الاستجابة مع شكاوى العملاء وغيرها، أو عوامل خارجية مثل التقاضي والدعاوى القانونية والاختلاسات من قبل الغير والتعدي على حقوق الملكية الفكرية للشركة أو إلحاق الضرر بها والشكاوى والتحقيقات أو غير ذلك من الإجراءات النظامية والأنشطة غير المشروعة التي تستهدف الشركة. بالإضافة إلى ذلك، من شأن الدعاية السلبية الموجهة تجاه الشركة بالتحديد أو ضد قطاع التمويل العقاري بشكل عام أو أي تغطية إعلامية ناتجة عنها، الإضرار بسمعة الشركة وعلامتها التجارية والتسبب في فقدان العملاء.

فضلاً عن ذلك، قد تتعرض الشركة في أي وقت لتعليقات سلبية في وسائل التواصل الاجتماعي بما في ذلك المدونات ومواقع التواصل الاجتماعي وغيرها من أنواع التواصل عبر الإنترنت وهو ما قد ينال من سمعة الشركة وأعمالها، وقد يكون الضرر مباشراً على الشركة دون أن يكون لديها الفرصة لإيضاح الأمر أو معالجته الذي من شأنه أن يضر بسمعة الشركة وأن يعرضها لأضرار مادية.

إن عدم قدرة الشركة على إدارة ومعالجة تلك العوامل والأحداث كما ينبغي أو عدم قدرتها على منع حدوثها سيكون له تأثير سلبي جوهري على العلامة التجارية مما يحد من عدد العملاء الجدد أو استمرار العملاء الحاليين وبالتالي تراجع الإيرادات، وسيكون لذلك بدوره تأثيراً سلبياً جوهرياً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2-1-33 مخاطر مخالفات اللوائح والتعاميم الصادرة عن مؤسسة النقد

إن الشركة مرخصة من قبل مؤسسة النقد مما يتوجب عليها الالتزام باللوائح والتعليمات الصادرة عنها. وبهذا الخصوص، واجهت الشركة حالات عدم التزام في السابق حيث فرض غرامات مالية من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي على الشركة بقيمة مائة وثلاثون ألف (130,000) ريال بتاريخ 2017/10/25 م وذلك بسبب مخالفات تتعلق بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. بالإضافة إلى مبلغ غرامة قدره عشرة آلاف (10,000) ريال قد تفرضه مؤسسة النقد عن كل يوم للفترة التي لا يتم اتخاذ الإجراءات التصحيحية فيها. وكما تم فرض غرامات مالية قدرها خمسة وعشرون ألف (25,000) ريال سعودي بتاريخ 2018/08/09 م لعدم قيام الشركة بتحديث المعلومات الائتمانية الخاصة بأحد عملائها لدى شركة سمة، وذلك بناء على نص الفقرة (2) من المادة (57) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، ونص الفقرة (4) من المادة (40) من اللائحة التنفيذية لنظام المعلومات الائتمانية. كما أن مؤسسة النقد العربي السعودي وجهت بعض الملاحظات للشركة والمتعلقة بالنظام الآلي الجديد لدى الشركة، وتعمل الشركة على التعامل مع هذه الملاحظات بحسب الجدول المتفق عليه مع مؤسسة النقد العربي السعودي وعلى الشركة تصحيح الملاحظات قبل نهاية الربع الثالث من عام 2019 م. كما أن حدوث مثل هذه المخاطر فيما يخص عدم الالتزام بالأنظمة واللوائح أمر يظل محتمل الحدوث. (لمزيد من المعلومات راجع القسم (12-8) "ملاحظات ومخالفات مؤسسة النقد").

كما أن الشركة ملزمة بالعمل ضمن نطاق الأنشطة المرخصة من قبل مؤسسة النقد فيما يخص التمويل العقاري فقط، إلا أن الشركة تشترك في بعض الأعمال المرتبطة بالاستثمار العقاري أو التمويل بصفة عامة والتي لا تكون مرخصة بها تحديداً، ومن ذلك على سبيل المثال الشراكة المتعلقة بالتطوير العقاري والتي تم وصفها في القسم (2-1-27) "مخاطر تعثر الشركات الاستثمارية" والتي تقوم الشركة حالياً بالتخارج منها بناء على عدم ممانعة صادرة من مؤسسة النقد. هذا بالإضافة إلى الأعمال التي قد تصنف على أنها تمويل لأغراض سد احتياجات نقدية مثل احتياجات العملاء لرأس المال العامل أو معاملات قد تصنف على أنها قروض بحتة غير مرتبطة بالعقار مثل تلك التي تنطوي على شراء عقار ومن ثم تأجيله على البائع (والمسمى بمنتج الإجارة مع الوعد بالهبة للشركات) والتي تتم بناءً على خطابات عدم الممانعة من مؤسسة النقد دون إدراجها ضمن الأنشطة المذكورة في الترخيص. وبالتالي في حال صدر قرار من مؤسسة النقد العربي السعودي أو من الجهات المختصة الأخرى بتغيير موقفهم من عدم الممانعة أو عدم تجديدها (عدم الممانعة الحالية تنتهي في 1441/7/10 هـ) فلن تستطيع الشركة تقديم تلك القروض مما سيؤثر سلباً بشكل جوهري على نتائج أعمال

الشركة. وبهذا الخصوص وحتى تاريخ 2019/06/30م فلدى الشركة محفظة تمويل لتوفير النقد لمنتج الإجارة مع الوعد بالهبة للشركات تقدر بمبلغ قدره (373) مليون ريال وهو يمثل ما نسبته اثني عشر بالمائة (12%) من صافي محفظة الشركة التمويلية.

وعليه، وفي حال أخفقت الشركة في الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات السارية عليها قد ينتج عن ذلك تحملها لتكاليف وغرامات وعقوبات مالية جزائية أو إيقاف أعمال الشركة لحين الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة أو لحين تصحيح مخالفة معينة وسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

34-1-2 المخاطر المتعلقة بتسجيل ملكية صكوك العقار

إن جميع العقارات الممولة من قبل الشركة (بصيغة عقود إجارة) مسجلة ملكيتها باسم شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (يشار لها هنا بـ "أملاك للتطوير" أو "الشركة التابعة"). وكانت أملاك للتطوير مملوكة بالكامل لعضوين في مجلس الإدارة، وذلك حتى تاريخ 2018/4/15م حيث تم التنازل عن جميع تلك الحصص للشركة وأصبحت أملاك للتطوير مملوكة بالكامل للشركة. والسبب الرئيسي لقيام الشركة بذلك هو للتعامل مع بعض التحديات التي كانت تواجه الشركة بسبب المتطلبات النظامية المتعلقة باشتراط كتاب العدل على الشركة الحصول على عدم ممانعة من الهيئة العامة للاستثمار عند تسجيل أي ملكية لعقار ممول باسم الشركة وذلك طبقاً لمتطلبات الهيئة العامة للاستثمار المرخصة للشركة وهو ما شكل عائقاً كبيراً لعملياتها والتي تشمل تسجيل عدد كبير من ملكيات العقار الممول من قبلها، ومن خلال التخاطب مع مؤسسة النقد والهيئة العامة للاستثمار أصدرت الهيئة العامة للاستثمار تعميماً لكتاب العدل تستثني فيه عمليات تسجيل العقارات بأسماء الشركات لغرض تمويلها من متطلب الحصول على عدم ممانعة منها.

وبهذا الخصوص فإن أي تباين في تسجيل ملكية العقارات الممولة خلال الفترة التي كانت ملكية أملاك للتطوير عائدة لعضوي مجلس الإدارة وأطراف عقود التمويل قد يعرض المعاملة لمخاطر الإبطال في حال تم تفسير بنود العقد والتي تتعهد وتقر فيه الشركة بملكية العقار على أنها غير صحيحة أو أن نقل ملكية العقار من الناحية التعاقدية يشوبه الشك، إلا أن الشركة اتخذت احتياطات لحماية حقوقها خلال تلك الفترة حيث أصدرت إقرارات من قبلها تؤكد بأنه وبالرغم من تسجيل حصص الشركة التابعة بأسماء عضوي مجلس الإدارة إلا أن الشركة هي المالك الحقيقي لتلك الحصص وأصدرت كل من العضوين إقرارات مماثلة يؤكدان فيها أن الشركة هي المالك الحقيقي لتلك الحصص.

وفيما يخص تسجيل ملكيات العقارات، تواجه الشركة تحدي آخر يتعلق باستخدام تسجيل العقارات، باسم شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري، كضمان لوفاء العملاء الذين تم تمويلهم من قبل الشركة بسداد مبالغ التمويل المستحقة عليهم. حيث قامت مؤسسة النقد بتاريخ 1438/8/26هـ بالتعميم على جميع البنوك والمصارف وشركات التمويل بالقيام بتوثيق الرهن العقاري وفقاً لحقيقة العقد وتصحيح أوضاع العقارات المسجلة حالياً باسم شركة التمويل خلال مدة لا تتجاوز (3) سنوات، وتوعية العملاء بذلك، وعليه فإن الشركة ملزمة بالقيام بنقل ملكيات العقارات بأسماء عملائها وتسجيل رهون عليها، وعدد الصكوك المتبقية حالياً هي صكين (2) بقيمة (2,799,265) ريال، وفي حال تعثرها في ذلك قد ينتج عنه غرامات تفرضها مؤسسة النقد قد تصل إلى مائتين وخمسون ألف (250,000) ريال إذا رأت مؤسسة النقد أنها مخالفة تتعلق بتجاوزات مهنية أو تعرض مساهمها أو دائئها للخطر، وعند استمرار المخالفة يجوز لمؤسسة النقد فرض غرامة مالية لا تتجاوز عشرة آلاف (10,000) ريال عن كل يوم تستمر فيه المخالفة.

كما أن الشركة تواجه مخاطر تتعلق باحتمالية إلغاء بعض صكوك العقارات التي تمويلها من قبل الجهات المختصة وذلك في حال تم استخراج تلك الصكوك بطريقة غير نظامية أو يشوبها خلل نظامي حسب ما تقررته تلك الجهات.

وعليه، وفي حال تبلور أي مخاطر ناتجة عما سبق فإنه سينتج عن ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

35-1-2 المخاطر المتعلقة بعدم تجديد تراخيص الشركة وشركتها التابعة

تتطلب الأنظمة واللوائح المعنية حصول الشركة وشركتها التابعة على التراخيص والموافقات اللازمة لممارسة نشاطها وتقديم منتجاتها التمويلية وتشمل هذه التراخيص على سبيل المثال لا الحصر، شهادات تسجيل الشركات والأسماء والعلامات التجارية وشهادات السعودة والزكاة والدخل والقيمة المضافة وموافقات مؤسسة النقد على تقديم منتجاتها التمويلية وغيرها من التصاريح اللازمة للقيام بأعمالها على الوجه الصحيح. وتخضع معظم تراخيص الشركة لشروط يتم بموجبها تعليق أو إنهاء التراخيص في حال أخفقت الشركة في الالتزام بتلك الشروط. بالإضافة إلى ذلك قد لا تقوم الجهة المختصة بتجديد التراخيص اللازمة كما أنه في حال تجديدها قد تقوم الجهة المعنية بفرض شروط إضافية قد تؤثر سلباً على عمل الشركة. ولم تحصل الشركة على تصريح الدفاع المدني لمقر الشركة الرئيسي من قبل صاحب المبنى المؤجر مما يجعلها عرضة للمخالفات من قبل المديرية العامة للدفاع المدني والتي قد ينتج عنها تكاليف تؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وفيما يخص شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (وهي الشركة التابعة والتي أسست بغرض حفظ الصكوك والتي تملكها الشركة بالكامل)، فلم تكن مرخصة من قبل الهيئة العامة للاستثمار حتى تاريخ 1440/03/05هـ (الموافق 2018/11/13م) وهو ما تتطلبه الأنظمة المرعية وذلك نظراً للملكية الأجنبية في أحد مساهمي الشركة وهو البنك السعودي للاستثمار، وكانت ممارسات الشركة قبل هذا التاريخ مخالفة لنظام الاستثمار الأجنبي ولائحته التنفيذية وعدم حصول أملاك للتطوير على رخصة الاستثمار الأجنبي قبل هذا التاريخ قد يجعلها عرضة للعقوبات الواردة في نظام الاستثمار الأجنبي ولائحته التنفيذية وغيرها من الأنظمة واللوائح ذات الصلة والمعمول بها في تلك الفترة.

وفي حالة عدم تمكن الشركة أو شركتها التابعة لأي سبب كان من تجديد تراخيصها أو الحصول على أي من التراخيص اللازمة لأعمالها، أو إذا تم تعليق أو انتهاء أي من تراخيصها أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص بشروط غير مناسبة للشركة، أو في حال عدم قدرة الشركة على الحصول على الرخص

الإضافية التي قد تُطلب منها في المستقبل، فإنه سينتج عن ذلك تعطل عمليات الشركة وتكبدها تكاليف مما سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. (لمزيد من المعلومات مراجعة القسم (12-4) "التراخيص والموافقات الأساسية").

2-1-36 مخاطر مخالفات اللوائح والتعاميم الصادرة عن الهيئة العامة للاستثمار ونظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

الشركة مرخصة من قبل الهيئة العامة للاستثمار مما يوجب عليها الالتزام باللوائح والتعليمات الصادرة عنها. كما أن الشركة ملزمة بالعمل ضمن نطاق الأنشطة المرخصة من قبل الهيئة العامة للاستثمار.

وتعتبر الشركة من الشركات المستثناة من شرط الموافقة الخطية المسبقة من قبل الهيئة العامة للاستثمار لدى كتابات العدل عند إنهاء إجراءات بيع وشراء العقارات من قبل مؤسسة النقد بموجب خطاب رقم (381000005606) وخطاب محافظ الهيئة العامة للاستثمار رقم (1438/58). وبناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (494) بتاريخ 14/09/1439 هـ، تم إستثناء البنوك وشركات التمويل العقاري المرخص لها من مؤسسة النقد من المادة الخامسة من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره حيث تم استثناءها من المقصود بعبارة (الغير سعودي).

وفيما يخص شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (وهي الشركة التابعة والتي أسست بغرض حفظ الصكوك والتي تملكها الشركة بالكامل)، فلم تكن مرخصة من قبل الهيئة العامة للاستثمار حتى تاريخ 05/03/1440 هـ (الموافق 13/11/2018م) حين قامت بالحصول على ترخيص استثمار عقاري من قبل الهيئة العامة للاستثمار لغرض تسجيل وحفظ صكوك التمويل العقاري وهو ما تطلبه الأنظمة المرعية وذلك نظراً للملكية الأجنبية في الشركة.

ورغم أن العقارات الممولة من قبل الشركة مسجلة ملكيتها باسم الشركة التابعة، إلا أن الشركة لم تفصح للهيئة العامة للاستثمار عن هذه الأصول قبل الحصول على رخصة الاستثمار العقاري ومن غير الواضح ما إذا كانت الهيئة العامة للاستثمار قد بتت في وضع تصرفات شركة أملاك للتطوير المخالفة للترخيص قبل صدوره. ورغم أن الهيئة العامة للاستثمار أصدرت الترخيص ثم وافقت على تعديل الترخيص إلا أنه في حال رأت أن تصرفات شركة أملاك للتطوير قبل صدور الترخيص تستوجب العقوبة فقد تكون معرضة للعقوبات الواردة في نظام الاستثمار الأجنبي ولائحته التنفيذية.

كما أن الشركة التابعة مخالفة لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره حيث لديها صكوك مسجلة باسمها في مكة المكرمة والمدينة المنورة ولا تتمتع الشركة التابعة بالاستثناءات الممنوحة للشركة فيما يخص شرط عدم تملك العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة لغير السعودي، وبذلك تكون الشركة التابعة مخالفة لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره مما يجعلها عرضة للعقوبات. إن الشركة قامت بتسجيل هذه الصكوك في مكة المكرمة والمدينة المنورة قبل قرار مجلس الوزراء رقم (494) بتاريخ 14/09/1439 هـ، وحيث كانت حصص الشركة التابعة مسجلة باسم أعضاء مجلس الإدارة.

وفي حال وقوع أي من العقوبات لمخالفة نظام الاستثمار الأجنبي ولائحته التنفيذية أو نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، حجب كل أو بعض الحوافز والمزايا المقررة للمستثمر الأجنبي وفرض غرامة مالية لا تتجاوز خمسمائة ألف (500,000) ريال وإلغاء الترخيص فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2-1-37 المخاطر المرتبطة بمسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين

يحدد نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والنظام الأساسي للشركة ولوائح الشركة الداخلية المهام والمسؤوليات الأساسية لأعضاء مجلس الإدارة بشكل فردي وجماعي. كما يمنح نظام الشركات المساهمين الحق، مع مراعاة الوفاء بشروط معينة، في مساءلة عضو مجلس الإدارة ومقاضاته في حالة مخالفته أو سوء تصرفه.

فإذا وُجد أن أي من أعضاء مجلس الإدارة و/أو كبار التنفيذيين أنه قد ارتكب فعلاً مخالفاً يستدعي العقوبة، فإن ذلك سيعرض الشركة لعقوبات صارمة وقد يتم فرض عقوبات وغرامات ضد مجلس الإدارة أو أي من أعضائه قد تصل إلى السجن لمدة خمس (5) سنوات وغرامة تصل إلى خمسة مليون (5,000,000) ريال سعودي حسب نظام الشركات، عدا عن أي حكم بتعويض الأضرار الحقيقة المتحصلة مما سيؤثر سلباً على الشركة وسمعتها وعملياتها وربحياتها.

2-2 المخاطر المتعلقة بالسوق

2-2-1 التنافس في نشاط الشركة

يشكل نشاط التمويل العقاري النشاط الرئيسي الذي تقوم به الشركة وتعتمد عليه بشكل أساسي في إيراداتها وأرباحها، ويتنافس في هذا النشاط ستة (6) شركات تمويل عقاري وأحد عشر (11) بنك. كما أن الشركة تتنافس في استقطاب عملاء قد لا يكونوا بالضرورة عملاء تمويل عقاري تقليديين للبنوك المنافسة حيث تركز الشركة نشاطها على شريحة العملاء من أصحاب الأعمال الحرة بالإضافة إلى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

وبهذا الخصوص فإن قيام المنافسين باستقطاب العملاء بنود تمويلية أفضل، أو تقديمهم لعروض مميزة وجذابة تؤدي إلى التقليص من قاعدة عملاء الشركة الحاليين أو المحتملين، أو زيادة في العروض المطروحة من قبل الممولين في المملكة دون أن يقابلها زيادة مماثلة في طلبات التمويل، حينها قد تضطر الشركة إلى تعديل أسعار منتجاتها استجابة لمتغيرات السوق مما يؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2-2-2 التقلبات في السوق العقاري

تعتمد ربحية الشركة بصورة أساسية على نشاط السوق العقاري وازدياد الطلب على منتجات التمويل العقاري. وقد شهد القطاع العقاري في المملكة تقلبات عدة سواء في أسعار العقارات أو معدلات الإيجار وذلك نتيجة لعوامل اقتصادية كبرى بما في ذلك ما يتعلق بالسياسات الحكومية الهادفة لدعم الإسكان وتقليل الاعتماد على مصادر الدخل النفطية. وتتأثر أعمال الشركة بتلك التقلبات بشكل مباشر حيث يؤدي انخفاض الطلب على المنتجات العقارية دون توقعات الشركة إلى تكبد الخسائر أو خفض هوامش ربحها وعليه، فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك فإن التقلبات غير المواتية في أسعار العقارات، أو أي ظروف اقتصادية أخرى غير مواتية في القطاع العقاري، قد ينتج عنه عزوف العملاء عن شراء العقار أو الاستثمار ومن ذلك ما يتعلق بتأجيل قرار الشراء أو الاستثمار إلى حين استقرار السوق وهذا من شأنه أن يشكل ضغطاً على الشركة لتخفيض أسعار تمويلها مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمالها وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

3-2-2 المخاطر الجيوسياسية الإقليمية

تعتبر منطقة الشرق الأوسط من المناطق التي تعاني من عدم الاستقرار الأمني أو السياسي في الوقت الحاضر. وقد يكون للظروف الاقتصادية والسياسية ببلدان المنطقة أو أي بلدان أخرى تأثير سلبي على الأسواق المالية في المملكة عموماً، وعلى أعمال الشركة، ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

4-2-2 مخاطر التغيير في الأداء الاقتصادي العام

أسوة بكثير من الشركات الأخرى، تعتمد ربحية الشركة ونجاحها على استقرار الوضع الاقتصادي ونموه وتأثر بعدد من العوامل التي تتعلق بالوضع الاقتصادي بشكل عام بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، انخفاض أسعار النفط، وعوامل التضخم، وانخفاض متوسط دخل الفرد، وانخفاض الناتج المحلي. وفيما يخص أسعار النفط فلا زالت المملكة تعتمد بشكل كبير على دخول النفط والصناعات النفطية وبالتالي فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهري على خطط ونمو الاقتصاد السعودي بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والذي سيؤثر سلباً على أداء الشركة المالي نظراً لعملها ضمن الدورة الاقتصادية للمملكة وتأثرها بمعدلات الإنفاق الحكومي فمثلاً في الفترة من 2016م إلى 2018م قامت الشركة بإعادة جدولة 60 عقد تمويل بمبلغ 821.9 مليون ريال سعودي وذلك بسبب تأثر الشركة من الوضع الاقتصادي العام في المملكة العربية السعودية. كما يعتمد استمرار نمو الاقتصاد السعودي على عدة عوامل أخرى بما فيها استمرار استثمار القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية، لذا فإن أي تغيير في أي من هذه العوامل سيكون له تأثير كبير على الاقتصاد وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

5-2-2 صعوبة تسهيل الاستثمارات العقارية

حيث أن الاستثمارات العقارية بشكل عام هي استثمارات طويلة الأجل، فإنه من الصعب تسهيلها بشكل سريع دون التأثير على سعر العقار. وتحفظ الشركة بمحفظه من الأصول العقارية والتي تشكل ضماناً لمنتجاتها التمويلية وفي حال تعثر عملاء الشركة وبالأخص إذا حصل ذلك بشكل مفاجئ أو جماعي نتيجة ظروف اقتصادية عامة فقد يصعب على الشركة تسهيل عقاراتها المرتبطة بعقود العملاء المتعثرين بالأسعار المناسبة وخلال مدة وجيزة مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

6-2-2 مخاطر التغيير في الأنظمة واللوائح

الشركة تخضع لعدد من الأنظمة واللوائح والجهات التنظيمية بما في ذلك على سبيل المثال، لا الحصر، وزارة التجارة والاستثمار ومؤسسة النقد والهيئة وتداول (بعد إتمام الطرح والإدراج). وتشهد المملكة تطور كبير وسريع فيما يخص تطوير وتحديث الأنظمة واللوائح والإجراءات القانونية على كافة الأصعدة وفي جميع المجالات. بما في ذلك إدخال تعديلات على نظام الشركات واللوائح الصادرة عن الهيئة. وبالتالي فإن الأنظمة واللوائح الحالية والتي تخضع لها الشركة وأعمالها عرضة للتغيير والتحديث كما أن الشركة معرضة لاحتلال خضوعها لأنظمة ولوائح جديدة قد تصدرها الجهات المختصة ذات العلاقة بين الوقت والآخر يؤدي إلى تأثر إيرادات الشركة سلباً أو زيادة تكاليفها أو زيادة التزاماتها أو الحد من قدرتها على تحقيق خطط التوسع أو تنفيذ مشروعاتها، أو فقد تصاريح وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وعلى سبيل المثال فقد صدر مؤخراً نظام الإفلاس والذي لم تتضح بعد معالم تطبيقه بسبب حادثته إلا أنه يشتمل على بنود قد تؤثر على الشركة فيما يخص قدرتها على التحصيل من عملائها المتعثرين حيث أن النظام يوفر خيارات للمتعثرين والمقرضين للوصول إلى اتفاق لحماية المتعثر من الإفلاس قد تنطوي على إعادة جدولة لمستحقات الشركة أو حتى تخفيض مستحقاتها. وبالتالي فإن حصول أي من هذه النتائج قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

3-2 المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

1-3-2 مخاطر سيطرة المساهمين الحاليين

سيملك المساهمين الحاليين، وعددهم ستة وعشرون (26) مساهم، بعد الانتهاء من الاكتتاب وإدراج أسهم الشركة ثلاثة وستون مليون وأربعمئة وعشرون ألف (63,420,000) سهم وسيمثل ذلك ما نسبته سبعون بالمائة (70%) من رأس مال الشركة. وبالتالي فسيكون بمقدور هؤلاء المساهمين مجتمعين التحكم في قرارات الشركة الهامة وذات التأثير الكبير والمتعلقة بقرارات الجمعية العامة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، انتخاب أعضاء مجلس الإدارة والترخيص بالعقود التي قد يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو باشتراك أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة لأعمال الشركة والتعديلات على النظام الأساسي، وقد تستخدم هذه الصلاحيات على نحو قد يؤثر بشكل جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها. كما أنه بعد انتهاء فترة حظر التداول لكبار المساهمين ومع مرور الوقت قد يتغير هيكل المساهمين في المستقبل مما قد يسمح لمجموعة من المساهمين المسيطرة على قرارات الشركة بطريقة تؤثر بشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتوقعاتها المستقبلية.

2-3-2 مخاطر السيولة وعدم وجود سوق سابق لأسهم الشركة

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، وقد لا يوجد سوق فاعلة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد انتهاء الاكتتاب. وإذا لم يتطور سوق نشط لتداول أسهم الشركة فقد تتأثر سيولة وسعر تداول أسهم الشركة تأثيراً سلبياً.

لقد تم تحديد سعر الاكتتاب بناءً على عوامل عدة، مثل تاريخ الشركة والافاق المستقبلية لأعمالها، وقطاع السوق الذي تتنافس فيه، وتقييم نتائج الشركة الإدارية والتشغيلية والمالية. ويمكن أن تؤدي عدة عوامل، مثل النتائج المالية للشركة والظروف العامة، وصحة الاقتصاد العام والبيئة التنظيمية التي تعمل فيها الشركة إلى حدوث تفاوت كبير في سيولة تداول سهم الشركة وسعره.

3-3-2 المخاطر المرتبطة بتوزيع الأرباح والقيود المفروضة على توزيع الأرباح من قبل الجهات الممولة

إن توزيع الأرباح على المساهمين يعتمد على عوامل عدة من بينها على سبيل المثال لا الحصر، تحقيق الأرباح وحجم الأرباح المحققة، والمركز المالي للشركة، والاحتياجات التمويلية والاستثمارية، توافر السيولة النقدية والقيود التي تفرضها الجهات المقرضة على قيام الشركة بتوزيع أرباح حيث تشترط بعض الجهات التمويلية عدم قيام الشركة بتوزيع أرباح على المساهمين إلا إذا كانت نسبة تغطية المديونية لديها تعادل نسبة محددة كحد أدنى والذي قد يصعب على الشركة تحقيقها أو الاستمرار في المحافظة عليها. وتخضع الشركة لبعض الضوابط المتعلقة بالحصول على موافقة مؤسسة النقد لتوزيع الأرباح وذلك طبقاً لنظام مراقبة شركات التمويل والذي حدد بعض الاشتراطات لذلك. ومن أهم هذه الاشتراطات ألا يتسبب التوزيع في انخفاض مستويات الكفاية المالية أو انخفاض مستويات السيولة عن الحدود المطلوبة، وألا يتعدى التوزيع خلال السنة المالية الأرباح المحققة في السنة المالية السابقة، وأي اشتراطات أخرى قد تضعها مؤسسة النقد. كما تعتمد قدرة الشركة على توزيع أرباح للمساهمين على عوامل أخرى تخضع لتقييم مجلس الإدارة، وعليه فإن الشركة قد لا تتمكن من توزيع أية أرباح مستقبلية. ولمزيد من المعلومات راجع القسم (7) سياسة توزيع الأرباح.

4-3-2 المخاطر المتعلقة بتقلبات سعر السهم

قد يتعذر على المكتتبين إعادة بيع الأسهم التي يكتتبون فيها بسعر يوازي أو أعلى من سعر الاكتتاب، حيث أن سعر السوق لأسهم الطرح قد يتأثر سلباً بعد الاكتتاب بعدة عوامل قد يكون بعضها ضمن إطار سيطرة الشركة والبعض الآخر خارجة عنه بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، التغيرات السلبية في أداء الشركة التشغيلي أو التقلبات الفعلية أو المتوقعة في النتائج التشغيلية الربع سنوية أو السنوية، أو التغيرات في الأنظمة واللوائح المطبقة على الشركة، أو أوضاع السوق. كما قد تؤثر تقلبات السوق والوضع الاقتصادي العام بشكل سلبي وجوهري على سعر السهم في السوق قد تمتد لفترات طويلة.

5-3-2 المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق وإصدار أسهم جديدة

يتعرض السوق لفترات تقلب وعدم استقرار وقد يؤثر بيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد إدراجها في تداول أو الاعتقاد بحدوث مثل ذلك على سعر السوق لأسهم الشركة بحيث يؤدي ذلك إلى انخفاض في سعر أسهم الشركة وقد يستمر ذلك لفترات مطولة. ولا تخطط الشركة حالياً لإصدار أسهم إضافية عقب الانتهاء من الاكتتاب على الفور. إلا أنه إذا قررت الشركة جمع رأس مال إضافي عن طريق إصدار أسهم جديدة، سيؤدي ذلك إلى تقليل نسب المساهمات الحالية إلى حد ما في حال لم يمارس المساهمون الحاليون حقوقهم عند إصدار حقوق ملكية جديدة وفي حال ما إذا قرر المساهمون الحاليون بيع عدد كبير من الأسهم مما قد يقلل من قيمة تلك الأسهم المصدرة حديثاً.

3- نظرة عامة على السوق والقطاع

1-3 نظرة عامة على السوق

إن مصدر المعلومات الواردة في هذا القسم (نظرة عامة على السوق) هو التقرير الذي أعده مستشار دراسة السوق والقطاع شركة البصائر العربية المحدودة (حصرياً لصالح الشركة بتاريخ 1440/02/27 هـ (الموافق 2018/11/05 م)). يقدم مستشار دراسة السوق والقطاع الخدمات الاستشارية في قطاع التمويل العقاري. وقد تأسس مستشار دراسة السوق والقطاع في عام 2009 م، ويقع مقره في الرياض. ولمزيد من المعلومات حول مستشار دراسة السوق والقطاع، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني (www.4sight-global.com) وتجد الإشارة إلى أنه لا يمتلك مستشار دراسة السوق والقطاع ولا أي من شركاته التابعة أو الشقيقة أو شريكه أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو مدراءه أو أي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو شركتها التابعة. وقد أعطى مستشار دراسة السوق والقطاع موافقته الخطية على استعمال اسمه وشعاره ومعلومات السوق والبيانات المزودة من قبله للشركة بالشكل الوارد في هذه النشرة ولم يتم سحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

وتجدر الإشارة إلى أن شركة البصائر العربية المحدودة هي شركة متخصصة في أعمال الإحصاءات والمعلومات السوقية تعمل في الشرق الأوسط ولديها شراكات في قطاع السلع الاستهلاكية، والخدمات المصرفية والمالية، والاتصالات، والعقارات، وتجارة التجزئة، والقطاع الحكومي وغيرها تعتقد الشركة أن المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها أو استخراجها من تقرير دراسة السوق الذي أعده مستشار دراسة السوق والقطاع موثوقة بحد ذاتها، إلا أنه لم تقم الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو المساهمين البائعين أو مستشاروها بالتحقق من صحة تلك المعلومات والبيانات بشكل مستقل وبالتالي لا يمكنهم تقديم أي ضمان بشأن دقتها أو صحتها أو اكتمالها.

1-1-3 الاقتصاد السعودي

يُظهر الاقتصاد السعودي دلالات على تحسن المقومات الاقتصادية الأساسية. ووفقاً لمؤسسة النقد العربي السعودي، فقد سجّل الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في المملكة العربية السعودية نمواً بلغ نحو 6.5% ليرتفع من 2.42 ألف مليار ريال سعودي في عام 2016 م إلى 2.58 ألف مليار ريال سعودي في عام 2017 م. وعلاوة على ذلك، فقد احتلت المملكة المرتبة العشرين بين اقتصادات العالم في عام 2017 م بحسب الناتج المحلي الإجمالي الاسمي. وثمة مؤشر آخر على قوة الاقتصاد السعودي وهو زيادة الناتج المحلي الإجمالي للفرد والذي سجل نمواً بلغ 78,965 ريال سعودي في عام 2017 م مقابل 76,083 ريال سعودي في عام 2016 م.

الجدول (9): مؤشرات الاقتصاد الكلي الرئيسية

المؤشر	2012م	2013م	2014م	2015م	2016م	2017م
الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الحالية (مليار ريال)	2759.9	2799.9	2836.3	2453.5	2418.5	2575.3
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة النمو السنوي)	5.4	2.7	3.7	4.1	1.7	(0.9)
تعداد السكان (مليون)	29.2	30.0	30.8	31.4	31.8	32.6
الناتج المحلي الإجمالي للفرد (ريال)	94,531	95,300	94,553	79,425	76,083	78,965
الفائض/العجز في الميزانية (مليون ريال)	329,340	157,878	(100,462)	(388,599)	(311,065)	(238,494)
تضخم مؤشر أسعار المستهلكين (نسبة التغير السنوية)	2.9	3.5	2.2	1.2	2.1	(0.8)
الميزان التجاري (مليار ريال)	873.03	778.94	632.25	108.28	162.79	327.43

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي 2012م - 2018م.

وعلى الرغم من الانكماش في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي، فقد تمكن الاقتصاد السعودي من تقليل العجز في الميزانية إلى حد كبير في عام 2017 م مقارنة بعام 2016 م، ويُعزى ذلك إلى تنفيذ العديد من الإصلاحات والمبادرات الحكومية الهادفة إلى تنويع الاقتصاد والحد من الاعتماد على النفط. ونتيجة لذلك، فقد ارتفعت نسبة العائدات غير النفطية من إجمالي الإيرادات الحكومية من 27% في 2016 م إلى 37% في عام 2017 م.⁽²⁾

حققت المملكة العربية السعودية تقدماً ملحوظاً في تنفيذ برنامجها الإصلاحي الطموح في إطار برنامج التحول الوطني لعام 2020 م كجزء من رؤية 2030. ولتنويع الاقتصاد السعودي بحيث يصبح أقل اعتماداً على عائدات النفط، فقد اتخذت الحكومة العديد من القرارات المتعلقة بالسياسة الاقتصادية والاجتماعية مثل تطبيق ضريبة القيمة المضافة وخفض دعم الطاقة ودعم المجالات الترفيهية ومن ثمّ التهيئة لقطاع خاص أكثر ديناميكية وخلق المزيد من فرص العمل للمواطنين.

وقد سجّلت النفقات المقدرة في الميزانية السعودية نمواً بنسبة 9.88% مرتفعة من 890 مليار ريال سعودي في 2017 م إلى 978 مليار ريال سعودي في عام 2018 م، والتي خُصصت لتحسين البيئة الاقتصادية بوجه عام، وذلك في إطار الجهود الحكومية الرامية لتشجيع المزيد من استثمارات القطاع الخاص إلى جانب زيادة الإنفاق العام وتقليل التدابير التقشفية.

(2) صندوق النقد الدولي يونيو 2018م؛ الإحصائيات السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي لعام 2017م؛ الإحصائيات السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي لعام 2017م

2-1-3 التعداد السكاني

ارتفع إجمالي عدد سكان المملكة العربية السعودية من نحو 27.14 مليون نسمة في عام 2010م، إلى 32.55 مليون نسمة في عام 2017م وذلك بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة 2.6%. ووفقاً لتقديرات البنك الدولي، فإن من المرجح أن ينمو عدد السكان بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة 1.6% خلال الفترة من 2018م إلى 2025م ليصل إلى 34.14 مليون نسمة في عام 2020م ثم إلى 36.96 مليون نسمة في عام 2025م. وعلاوة على ذلك، تتميز المملكة العربية السعودية بتركيبة سكانية فتية حيث تتراوح أعمار 37% من سكانها بين 15 إلى 34 سنة، الأمر الذي من شأنه أن يزيد من الطلب على المساكن.

الجدول (10): النمو السكاني 2010م - 2025م

السنة	2010م*	2017م*	2020م**	2025م**
تعداد السكان (مليون)	27.14	32.55	34.14	36.96

المصدر: * الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

** توقعات البنك الدولي.

يظهر توزيع السكان حسب الجنسية أن نسبة 63% من السعوديين و37% من غير السعوديين في عام 2017م مقابل 69% من السعوديين و31% من غير السعوديين في عام 2010م.

الجدول (11): توزيع السكان حسب الجنسية، 2017م

الجنسية	تعداد السكان	النسبة
السعوديون	20,408,362	63%
غير السعوديين	12,143,974	37%
الإجمالي	32,552,336	100%

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

كما يبين توزيع السكان حسب المناطق أن المنطقتين الغربية والوسطى تشكلان معا حوالي 64% من إجمالي السكان في المملكة. ويتركز أعلى نسبة من السكان في المنطقة الغربية بواقع (34%) تليها المنطقة الوسطى بنسبة (30%).

الجدول (12): توزيع السكان حسب المنطقة 2017م

المنطقة	تعداد السكان	النسبة
المنطقة الغربية	11,166,617	34%
المنطقة الوسطى	9,640,219	30%
المنطقة الشرقية	4,900,325	15%
المنطقة الجنوبية	4,361,665	13%
المنطقة الشمالية	2,483,510	8%
الإجمالي	32,552,336	100%

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

3-1-3 قطاع التمويل العقاري السعودي

يتكون سوق التمويل العقاري السعودي بصفة رئيسية من ست شركات تمويل عقاري متخصصة (كما هو موضح في الجدول) إلى جانب أحد عشر بنك من البنوك التجارية التي تقدم أنواعاً مختلفة من التمويل العقاري للمواطنين والوافدين. وجميع هذه الشركات شركات سعودية مساهمة مقفلة. وعلاوة على ذلك، كان هناك 34 شركة تمويل مرخصة للعمل في المملكة العربية السعودية في عام 2017م، منها ست شركات تقدم التمويل العقاري للعملاء في حين تقدم الشركات الباقية (28 شركة) منتجات مالية غير التمويل العقاري.

ويبين الجدول التالي رأسمال المصرح به والمدفوع لشركات التمويل العقاري الست وتواريخ اعتماد تراخيصها:

الجدول (13): الشركات غير المصرفية المرخصة بتقديم التمويل العقاري

اسم الشركة	رأس المال كما في 2017/12/31م (مليون ريال سعودي)	تاريخ الترخيص من ساما
أملك العالمية	906	2013/12/24م
دار التملك	509	2013/12/31م
الشركة السعودية لتمويل المساكن	1000	2014/2/27م
دويتشة الخليج للتمويل	575	2014/5/20م
عبد اللطيف جميل للتمويل العقاري	200	2014/12/7م
بداية لتمويل المنازل	900	2015/12/14م

المصدر: التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري. مؤسسة النقد.

وتقدم هذه الشركات إلى جانب 11 مصرفاً تجارياً سعودياً وفروع مصارف دولية مجموعة شاملة من منتجات وخدمات التمويل للأفراد والشركات. ومن بين المصارف التجارية، هناك أربعة مصارف تقدم فقط المنتجات والخدمات المالية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وهي: مصرف الإنماء ومصرف الراجحي وبنك البلاد وبنك الجزيرة، بينما تقدم المصارف السعودية الثمانية المتبقية المنتجات والخدمات المصرفية التقليدية والإسلامية.

بالإضافة إلى شركات التمويل العقاري والمصارف التجارية، هناك بعض المؤسسات الائتمانية الحكومية الأخرى العاملة في المملكة العربية السعودية مثل صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري المملوكة لصندوق الاستثمارات العامة.

تأسس صندوق التنمية العقارية في عام 1974م لتلبية احتياجات المواطنين السعوديين من خلال تمويل العقارات السكنية للأفراد. وقد بلغ إجمالي ما قدمه الصندوق منذ إنشائه من القروض السكنية للمواطنين 157.8 ألف مليون ريال سعودي.⁽³⁾

أما الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، فهي أحدث مؤسسة أنشأتها الحكومة السعودية في عام 2017م بهدف تطوير سوق تمويل المساكن في المملكة، وذلك برأسمال أولي بلغ 5 ألف مليون ريال سعودي من صندوق الاستثمارات العامة. وقد حصلت الشركة على ترخيص من مؤسسة النقد وتقدم التمويل لمقدمي القروض لتوفير السيولة أو للتخفيف من أعباء رأس المال لديهم، الأمر الذي يعزز السيولة ونمو قطاع التمويل السكني وصولاً إلى زيادة نسبة تملك المساكن. وتعتزم الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري تحويل المحافظ العقارية التي تمتلكها إلى صكوك متداولة في الأسواق المالية المحلية والعالمية.⁽⁴⁾

في أبريل 2018م، أكدت وكالة التقييم الدولية ستاندرد آند بورز استقرار الاقتصاد السعودي استناداً إلى توقعاتها بأن تتخذ السلطات السعودية خطوات جادة لتعزيز التمويل العام والحفاظ على أصول حكومية سائلة تقترب من 100% من الناتج المحلي الإجمالي على مدار العامين المقبلين. وقد حصلت المملكة على درجة A1 من مؤسسة موديز لخدمات المستثمرين "Moody's Investors Service" ودرجة A+ من وكالة فيتش "Fitch Ratings". كما يبيد صندوق النقد الدولي ثقة عالية في التوقعات المالية والاقتصادية للمملكة على المدى الطويل متوقفاً نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 1.6% في عام 2018م.⁽⁵⁾

3-1-4 حجم السوق، القطاعات والأنماط السابقة للقروض

استناداً إلى القروض العقارية المقدمة من مختلف الجهات، بلغ إجمالي حجم سوق التمويل العقاري في السعودية خلال الأعوام 2010م-2017م مبلغ 383.46 مليار ريال سعودي. وقد شكلت المصارف التجارية المساهم الأكبر في السوق بنسبة 55.2%، فيما ساهمت شركات التمويل العقاري بنسبة 3.8% وساهم صندوق التنمية العقارية بنسبة 4.1%.

الجدول (14): القروض العقارية المنصرفة في المملكة العربية السعودية - عام 2017م

النسبة من الإجمالي	القروض المنصرفة القروض القائمة المتراكمة (مليون ريال سعودي)	المصدر
3.8%	14,701	شركات التمويل العقاري
55,2%	211,499	المصارف التجارية
41,0%	157,264	صندوق التنمية العقارية
100%	383,464	الإجمالي

المصدر: أرقام مستشار دراسة السوق والقطاع استناداً إلى الإحصائيات السنوية من جانب مؤسسة النقد.

وقد أظهر توزيع السوق حسب نوع القرض في عام 2017م أن قطاع الأفراد استحوذ على 76% من القروض في حين استحوذ العملاء الشركات على النسبة المتبقية من القروض المقدمة والبالغة 24%.

الجدول (15): تقسيم السوق حسب نوع العميل - 2017م

النسبة من الإجمالي	القروض القائمة (مليون ريال سعودي)	شرائح العملاء
76%	290,848	الأفراد
24%	92,616	الشركات
100%	383,464	الإجمالي

المصدر: حسابات مستشار دراسة السوق والقطاع استناداً إلى الإحصائيات السنوية المدققة من جانب مؤسسة النقد.

وبين تحليل الاتجاه السابق (2010م-2017م) للقروض القائمة المتراكمة حسب الجهات الممولة أن حجم محافظ التمويل نما بنسبة 15% خلال الفترة من 2010م إلى 2017م. وسجلت شركات التمويل العقاري أعلى نمو بنسبة 27% تليها المصارف التجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ 20%، في حين زادت قروض صندوق التنمية العقارية القائمة بنسبة 11% في نفس الفترة.

(3) الإحصائيات السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي، 2017م

(4) استناداً إلى المعلومات المتاحة على الرابط التالي <http://srco.com.sa/About.aspx>

(5) صندوق النقد الدولي، تقرير توقعات الاقتصاد العالمي، يناير 2018م

الجدول (16): اتجاه حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية 2010م - 2017م

القروض القائمة التراكمية (مليون ريال سعودي)								
المصدر	2010م	2011م	2012م	2013م	2014م	2015م	2016م	2017م
معدل النمو السنوي المركب (2010م - 2017م)								
شركات التمويل العقاري	2,757	5,298	7,388	9,729	11,050	12,131	13,592	14,701
البنوك التجارية	59,968	70,211	88,024	115,568	155,753	185,302	200,402	211,499
صندوق التنمية العقارية	77,597	78,879	99,596	116,678	129,518	149,261	157,742	157,264
الإجمالي	140,322	154,388	195,007	241,975	296,321	346,693	371,735	383,464

المصدر: حسابات مستشار دراسة السوق والقطاع استنادًا إلى الإحصائيات السنوية من جانب مؤسسة النقد.

2-3 السوق المستهدفة

1-2-3 تقسيم السوق حسب نوع المبنى الحالي

يظهر تحليل تراخيص البناء الصادرة في السنوات الخمس (2012م-2016م)، أن وزارة الشؤون البلدية والقروية أصدرت ما متوسطة حوالي 118,042 ترخيصًا لتشييد المباني في المملكة. وقد بلغت نسبة المباني السكنية والتجارية (المساكن المستقلة والمباني السكنية والتجارية ذات الاستعمال المشترك) 91% من إجمالي التراخيص الصادرة، ومن هنا، ينبغي أن تكون هي الشريحة المستهدفة من السوق.

وقد سجّل إجمالي تراخيص البناء الصادرة نموًا بلغت نسبته 6.4% ليرتفع من 100,756 ترخيصًا في عام 2012م إلى 129,322 ترخيصًا في عام 2016م، في حين زادت فئة المباني السكنية والتجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ 7.1% مرتفعة من 90,480 في عام 2012م إلى 107,533 في عام 2016م.

الجدول (17): عدد تراخيص البناء حسب نوع المبنى، 2017م

نوع المبنى	2012م	2013م	2014م	2015م	2016م	المتوسط	النسبة	معدل النمو السنوي المركب (2012م - 2016م)
سكني، تجاري	90,480	107,720	101,544	118,860	119,060	107,533	91%	7.1%
صناعي، تجاري	7,971	7,098	9,707	7,289	7,545	7,922	7%	(1.4%)
مبان تعليمية وصحية ومساجد	1,568	1,907	1,684	2,075	1,893	1,825	1%	4.8%
مبان اجتماعية وحكومية	737	537	584	1,128	824	762	1%	2.8%
إجمالي	100,756	117,262	113,519	129,352	129,322	118,042	100%	6.4%

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية، 2017م.

2-2-3 تقسيم السوق حسب ملكية المساكن

يظهر توزيع الوحدات السكنية السعودية حسب ملكية المساكن وجود ما مجموعه 3.5 مليون وحدة سكنية في المملكة في عام 2017م ويسكنها حوالي 21 مليون نسمة. ويبين تحليل ملكية المساكن أن حوالي 60% من المنازل مملوكة وتؤوي نحو 66% من السكان في حين أن 38% مستأجرة وتؤوي 33% من السكان. ويبين هذا التحليل أن هناك 1.33 مليون أسرة تعيش في مساكن مستأجرة وستحتاج إلى مساكن خاصة بها في المستقبل. وسوف يزداد هذا الطلب أيضًا مع ازدياد الأسر الجديدة. وعلاوة على ذلك، قد تحتاج الأسر التي لديها منازل خاصة أيضًا إلى مساكن جديدة كبديل لسكنها الحالي أو حتى لأغراض الاستثمار.

الجدول (18): الوحدات السكنية والأسر والأفراد السعوديون حسب ملكية الوحدات السكنية، 2017م

حيازة المسكن	عدد الوحدات السكنية	النسبة من الإجمالي	الأشخاص	النسبة
تمليك	2,100,129	59.9%	13,727,989	65.6%
إيجار	1,332,407	38.0%	6,934,594	33.1%
مقدمة من صاحب العمل	59,353	1.7%	210,602	1.0%
أخرى	12,801	0.4%	57,997	0.3%
الإجمالي	3,504,690	100%	20,931,182	100%

المصدر: مسح المساكن، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

3-2-3 تقسيم السوق حسب المنطقة

يُظهر تقسيم السوق حسب المناطق أن المنطقة الغربية، التي تستحوذ على 43% من تراخيص البناء، هي أكبر سوق من حيث جميع أنواع المباني. ويمكن أن يرجع ذلك إلى طبيعة المنطقة، حيث تقع فيها مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، واللذان تشهدان تشييد مبان تجارية مثل الفنادق والشقق المفروشة والمطاعم ومحلات البيع بالتجزئة وغيرها لخدمة الحجاج والمعتمرين. وتأتي المنطقة الوسطى في المرتبة الثانية بنسبة 29% من إجمالي التراخيص الصادرة في عام 2017م.

الجدول (19): عدد تراخيص البناء حسب المنطقة

المنطقة	الوسطى	الغربية	الشرقية	الجنوبية	الشمالية	الإجمالي
النسبة المئوية للحصة	29%	43%	14%	8%	6%	100%

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية، 2017م.

وعلاوة على ذلك، تظهر البيانات الخاصة بملكية المساكن حسب المنطقة أن إجمالي عدد المواطنين السعوديين الذين يعيشون في مساكن مستأجرة في المنطقة الوسطى والمنطقة الغربية والمنطقة الشرقية يشكلون معاً 86% من إجمالي المواطنين السعوديين. ويتضح من ذلك أن هاتين المنطقتين سيزداد فيهما الطلب على المساكن أكثر من غيرهما من المناطق.

الجدول (20): نسبة الأسر السعودية حسب المساكن المستأجرة والمنطقة

المنطقة	الوسطى	الغربية	الشرقية	الجنوبية	الشمالية	الإجمالي
المسكن المستأجر	30%	38%	17%	11%	4%	100%

المصدر: مسح المساكن، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

3-3 احتياجات السوق

1-3-3 الهيكل الحالي للسوق حسب الوحدة السكنية

يبين الهيكل الحالي لأنواع المساكن (الخاصة بالسعوديين) أن 44% من السكان يعيشون في شقق بينما يعيش 37% منهم في الفيلات و18% في المنازل التقليدية. ويظهر هذا التحليل استخداماً أعلى حالياً للشقق والفلل، والتي سيتزايد عليها الطلب في المستقبل حيث أن المنازل التقليدية لم تعد تُبنى بعد الآن.

الجدول (21): الوحدات السكنية السعودية حسب نوع الوحدة، 2017م

الشقة	طابق في مسكن تقليدي	طابق في فيلا	فيلا	مسكن تقليدي	إجمالي
وحدات سكنية	1,530,655	26,402	270,865	1,031,647	3,504,690
النسبة المئوية للحصة	44%	1%	8%	29%	18%
					100%

المصدر: مسح المساكن، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، 2017م.

2-3-3 الأفراد

باستخدام نتائج المسح بشأن نوع المنازل المفضلة، يظهر تقسيم الطلب حسب نوع المنزل أن 50% من العملاء المحتملين يفضلون الفلل في حين يفضل 33% منهم المنازل المزودة و18% يفضلون الشقق.

الجدول (22): نوع المنزل المفضل

النسبة المئوية للحصة	فيلا	طابق في فيلا / مبنى مزدوج	شقة	إجمالي
النسبة المئوية للحصة	50%	33%	18%	100%

المصدر: نتائج مسح مستشار دراسة السوق والقطاع.

وفقاً لنتائج المسح، فإن 68% من الذين شملهم المسح يفضلون شراء المنازل الجاهزة و25% يفضلون شراء الأراضي لإنشاء المنازل بأنفسهم، في حين يفضل 7% شراء المنازل قيد الإنشاء.

الجدول (23): أفضلية طريقة الامتلاك

طريقة الامتلاك	النسبة
شراء أراض لإنشاء المنزل	25%
شراء المساكن قيد الإنشاء (شراء العقار على الخريطة)	7%
شراء المساكن الجاهزة	68%
الإجمالي	100%

المصدر: نتائج مسح مستشار دراسة السوق والقطاع.

وفقاً لنتائج المسح، فإن 35% ممن شملهم المسح يفضلون الحصول على قروض من صندوق التنمية العقارية، و25% سيتقدمون للحصول على قروض مصرفية، و15% يفضلون اللجوء إلى شركات التمويل العقاري، و10% سيستخدمون أموالهم الخاصة (المدخرات)، في حين سيلجأ 15% إلى جمع الأموال اللازمة من أصحاب العمل والعائلة والأصدقاء. وبوجه عام، تظهر النتائج أن هناك طلباً كبيراً على التمويل/ القروض المنزلية وأن 75% سيستخدمون بعض المؤسسات المالية لتلبية احتياجاتهم السكنية، وأن معظم المواطنين سيبحثون عن تمويل إسلامي.

الجدول (24): مصادر التمويل المفضلة

النسبة	مصدر التمويل
35%	صندوق التنمية العقارية
25%	البنوك التجارية
15%	شركات التمويل العقاري
10%	أموال خاصة
15%	مصادر أخرى (موظف/أسرة/أصدقاء)
100%	الإجمالي

المصدر: نتائج مسح مستشار دراسة السوق والقطاع.

3-3-3 الشركات ورجال الأعمال

أظهر بحث احتياجات العمل أن 44% من رجال الأعمال ينظرون في شراء عقارات أو أرض تجارية، وأن 22% منهم بحاجة إلى تمويل لاستكمال مشاريعهم العقارية، و18% يفكرون في شراء بعض أنواع العقارات، في حين ذكر 16% منهم أنهم يبحثون عن تمويل مقابل ضمانات عقارية.

الجدول (25): نوع احتياجات العمل

النسبة	احتياجات العمل
44%	شراء عقارات أو أرض تجارية
22%	إنشاء أو إتمام إنشاء المشاريع العقارية
18%	شراء عقارات قيد الإنشاء أو الجاهزة
16%	السعي للحصول على تمويل مقابل الضمانات العقارية
100%	الإجمالي

المصدر: نتائج مسح مستشار دراسة السوق والقطاع.

تحتاج معظم الشركات إلى عقارات لأغراض الاستثمار (66%)، وتوسيع الأعمال (62%) والانتقال إلى موقع عمل استراتيجي (62%). وكان الانتقال إلى موقع أفضل أو مقر عمل أكبر من ضمن الأسباب الأخرى.

الجدول (26): أسباب احتياجات العمل

النسبة	الأسباب
66%	أغراض الاستثمار
62%	توسيع الأعمال
62%	موقع عمل استراتيجي
48%	الانتقال إلى موقع أفضل
41%	الانتقال إلى مقر عمل أكبر
3%	الشراء بأجل أفضل من الإيجار

المصدر: نتائج مسح مستشار دراسة السوق والقطاع، إجابة متعددة (النسب المئوية غير مضافة).

ولتمويل شراء ممتلكاتهم في المستقبل، يفضل 53% رجال الأعمال اللجوء إلى التمويل المصرفي، بينما يفضل 22% منهم شركات التمويل العقاري، و19% منهم سيستخدمون أموالهم الخاصة (المدخرات)، في حين سيجمع 6% الأموال من العائلة والأصدقاء.

الجدول (27): مصادر التمويل المفضلة

النسبة المئوية للاستجابة	مصدر التمويل
53%	التمويل المصرفي
22%	شركات التمويل العقاري
19%	أموال خاصة
6%	قروض من الأصدقاء/ العائلة
100%	الإجمالي

المصدر: نتائج مسح مستشار دراسة السوق والقطاع.

4-3 توقعات السوق

حددت وزارة الإسكان هدفاً لسوق التمويل العقاري ليصل إلى ما مجموعه 502 ألف مليون ريال سعودي بحلول عام 2020م مقابل 290 ألف مليون ريال سعودي حالياً. أطلقت وزارة الإسكان وصندوق التمويل العقاري برنامج سكني في العام 2018م، والذي يتضمن إجمالي 300,000 منتج عقاري وتمويلي موزعة بجميع مناطق المملكة. تضم هذه المنتجات 125,000 وحدة سكنية تم توفيرها بالمشاركة مع القطاع الخاص، 75,000 أرض سكنية مطورة يتم توفيرها مجاناً، بالإضافة إلى 100,000 قرض مدعوم من صندوق التنمية العقاري، البنوك التجارية والمؤسسات المالية. وللتخفيف من شروط الدفع على المواطنين، خفضت مؤسسة النقد الدفعة الأولى للمسكن الأول من 15% إلى 10%.

ويشمل برنامج قروض الإسكان المدعوم في المملكة العربية السعودية ثلاثة أنواع من طلبات القروض وهي: بناء وحدة، أو شراء وحدة جاهزة، أو شراء على الخارطة. وسيخدم البرنامج المستفيدين من دعم الإسكان ومقدمي الطلبات المدرجين في قائمة الانتظار لدى صندوق التنمية العقاري. وقد أطلق صندوق التنمية العقاري برنامج القرض العقاري المدعوم بالشراكة مع عدد من المصارف التجارية السعودية بما في ذلك بنك الرياض والبنك العربي الوطني ومصرف الإنماء وبنك البلاد ومصرف الراجحي والبنك الأهلي التجاري والبنك السعودي الفرنسي وبنك الجزيرة بالإضافة إلى عدد من شركات التمويل العقاري، ومن ضمنها شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، والشركة السعودية لتمويل المساكن، ودار التمليك، وشركة بداية لتمويل المنازل.

5-3 العوامل المحركة للسوق

يمكن توضيح صورة قطاع التمويل العقاري في ضوء العوامل المحركة التالية:

- المبادرات والدعم الحكومي: تسعى الحكومة، في إطار خطة التحول الوطني لعام 2020م (رؤية 2030)، إلى زيادة النشاط في السوق العقاري كخطوة مهمة نحو إنعاش الاقتصاد ضمن عدة خطوات أخرى لإصلاح القطاع. ويتمثل أحد مؤشرات الأداء الرئيسية لرؤية 2030 في زيادة نسبة ملكية الأسر السعودية للمنازل إلى 52% حتى عام 2020م، وهو ما يعني بناء 1.2 مليون وحدة سكنية إضافية حتى عام 2030م. ويكمن مؤشر أداء رئيسي آخر في زيادة حجم التمويل العقاري كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من مستواه الحالي البالغ حوالي 5% إلى 10%. وتعد زيادة معدل نمو القطاع من 4% إلى 7% في عام 2020م مؤشراً آخر للأداء في سبيل تعزيز هذا القطاع. وبالإضافة إلى ذلك، فقد كلفت الحكومة صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بتسهيل التمويل العقاري.
- تحمل الدولة لضريبة القيمة المضافة: صدور امر المقام السامي بتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول عما لا يزيد عن 850 ألف من سعر شراء المسكن الأول للمواطنين مما يعزز الطلب على المساكن من المواطنين.
- زيادة نسبة القرض إلى القيمة: زادت مؤسسة النقد الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة، المنصوص عليها في المادة 12 من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، من 70% إلى 85% في عام 2017م، ثم إلى 90% في يناير 2018م بالنسبة للوحدة السكنية الأولى للمواطنين. وهذا من شأنه أن يدعم نمو قطاع التمويل العقاري ويسهم في تكامله مع أهداف الإسكان الوطنية، دون أن يؤثر سلباً على متطلبات سلامة القطاع المصرفي والاستقرار المالي.
- ضريبة الأراضي البيضاء: أدى فرض ضريبة الأراضي البيضاء بنسبة 2.5% منذ عام 2017م إلى توفير ما مساحته 400 مليون متر مربع من الأراضي للتطوير في مدن الرياض وجدة والدمام ومكة المكرمة وحدها. كما أسفرت هذه الضريبة عن انخفاض أسعار العقارات بحوالي 18.5%. وقد أدى ذلك إلى زيادة نشاط التطوير العقاري ومواجهة النقص في الوحدات السكنية.
- النمو في صناديق الاستثمار العقاري: تعتبر الموافقة على لوائح استخدام وإدراج صناديق الاستثمار العقاري محرّكاً آخر للسوق حيث زادت أصول صناديق الاستثمار العقاري بنسبة 24% خلال الفترة من 2012م إلى 2017م مرتفعة من 1.117 مليون ريال سعودي في عام 2012م إلى 4.249 مليون ريال سعودي في عام 2017م.
- تعزيز السياحة الدينية: في إطار رؤية 2030، تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة عدد المعتمرين من الخارج من 8 ملايين في عام 2015م إلى أكثر من 15 مليون في عام 2020م، وهذا ما يستدعي زيادة قدراتها الاستيعابية. ومن هنا، سوف تستمر في تنفيذ المشروعين العملاقين وهما، تطوير الحرم الشمالي في مكة المكرمة ومدينة دار الهجرة في المدينة، والمقرر الانتهاء منهما في الربع الثالث من عام 2020م والربع الثاني من عام 2019م على التوالي.
- مشاريع البنية التحتية الكبيرة: إن من شأن بناء المدن الذكية مثل نيوم ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية أن يدفع الطلب على المساحات التجارية عالية الجودة، في حين سيزيد مشروع البحر الأحمر من تدفق السياح، مما يؤثر إيجابياً على قطاع عقارات الضيافة.
- زيادة الشراكة بين القطاعين العام والخاص: تشجع حكومة المملكة العربية السعودية مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد. ومن المرجح أن تضمن مشاركة القطاع الخاص في المشاريع السكنية والتجارية الواسعة النطاق إنجاز المشاريع وتسليمها في الوقت المناسب ومعالجة أوجه القصور التشغيلية.
- الإصلاحات الاجتماعية: سمحت المملكة العربية السعودية بلوائح لترخيص دور السينما ورفع الحظر عن عرض الأفلام. وقد يساعد ذلك في ازدهار مراكز التسوق، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة الطلب على عقارات محلات التجزئة.

3-6 المشهد التنافسي

وفقاً للتقارير المالية السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، بلغ إجمالي أصول هذه الشركات حوالي 11 مليار ريال سعودي (ان بعض المحافظ لشركات التمويل العقاري تم بيعها للبنوك وإستبعدت من أصول شركات التمويل العقاري في قوائم المركز المالي). وقد استحوذت الشركة السعودية لتمويل المساكن، التي تقدر أصولها الإجمالية بمبلغ 4.3 ألف مليون ريال سعودي، على أكبر حصة في الأصول بنسبة 38% من إجمالي أصول شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية. وتأتي شركة أملاك العالمية في المركز الثاني بإجمالي أصول قدره 3.3 مليار ريال سعودي وتشكل (29%)، وتليها شركة دويتشه الخليج للتمويل بنسبة (14%). وتبلغ حصة كل من دار التمليك وبداية لتمويل المنازل حوالي 9% لكل منهما، وتأتي شركة عبداللطيف جميل المتحدة لتمويل العقار في المرتبة الأخيرة بحصة من إجمالي أصول القطاع تبلغ نسبتها حوالي 1.7%.

الجدول (28): ممتلكات وأصول شركات التمويل العقاري في 31 ديسمبر 2017م

اسم الشركة	الملكية الحكومية	الملكية الأجنبية	إجمالي الأصول	النسبة من الإجمالي
أملاك العالمية للتمويل العقاري	لا يوجد	لا يوجد	3,327	29.3%
دار التمليك	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، المؤسسة العامة للتقاعد	لا يوجد	974	8.6%
الشركة السعودية لتمويل المساكن	لا يوجد	مؤسسة التمويل الدولية	4,296	37.9%
دويتشه الخليج للتمويل	لا يوجد	دويتشه بنك	1,578	13.9%
عبد اللطيف جميل المتحدة لتمويل العقار	لا يوجد	لا يوجد	194	1.7%
بداية لتمويل المنازل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	967	8.5%
الإجمالي			11,336	100%

المصدر: تجميع مستشار دراسة السوق والقطاع من التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري.

ملاحظة: GOSI – المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية؛ PPA – المؤسسة العامة للتقاعد؛ IFC – مؤسسة التمويل الدولية؛ PIF – صندوق الاستثمارات العامة.

يمول معظم شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية القطاع الخاص، في حين تمتلك الجهات الحكومية حصة في بعضها كما هو الحال في شركة دار التمليك وشركة بداية لتمويل المنازل. ومن ناحية أخرى، هناك ملكية أجنبية في كل من الشركة السعودية لتمويل المساكن ودويتشه الخليج للتمويل.

تتركز محافظ القروض في قروض الأفراد، بينما تعتبر قروض العملاء من الشركات محدودة. ففي نهاية السنة المالية 2017م، استحوذت قروض التجزئة على 83% من إجمالي القروض في حين آلت 17% من القروض إلى العملاء الشركات. وقد ارتفع صافي القروض بنسبة 8% من 13.6 ألف مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 14.7 ألف مليون ريال سعودي في عام 2017م.

الجدول (29): إجمالي القروض القائمة لقطاعي الأفراد والشركات في 31 ديسمبر 2017م

شركات التمويل العقاري (مليون ريال سعودي)	أجمالي القروض القائمة		قروض قطاع الأفراد		قروض الشركات	
	2016م	2017م	2016م	2017م	2016م	2017م
القروض الموحدة	13,592	14,701	11,402	12,142	2,190	2,559

المصدر: ساما.

3-6-1 الأصول والخصوم

شهدت شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية مستوى فاعلية إيجابي وجودة في الموجودات والمطلوبات على أساس سنوي للعام 2016م – 2017م، حيث ارتفع إجمالي الأصول من 11.28 ألف مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 11.34 ألف مليون ريال سعودي في عام 2017م، وانخفض إجمالي الخصوم من 6.6 ألف مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 6.5 ألف مليون ريال سعودي في عام 2017م.

الجدول (30): الأصول والخصوم في 31 ديسمبر 2017م

شركات التمويل العقاري (مليون ريال سعودي)	الموجودات		المطلوبات		حقوق المساهمين	
	2016م	2017م	2016م	2017م	2016م	2017م
الأصول والخصوم الموحدة	11,277	11,336	6,646	6,527	4,630	4,810

المصدر: تجميع مستشار دراسة السوق والقطاع من التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري.

3-6-2 الربحية

بينما شهد الدخل التشغيلي لشركات التمويل العقاري خلال الفترة المالية 2016م – 2017م زيادة بنسبة 12% مرتفعاً من 573 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 642 مليون ريال سعودي في عام 2017م، فقد شهدت المصروفات التشغيلية زيادة هامشية حيث ارتفعت من 358 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 361 مليون ريال سعودي في عام 2017م.

الجدول (31): الدخل التشغيلي الموحد والمصروفات التشغيلية الموحدة وصافي الدخل الموحد في 31 ديسمبر 2017م

شركات التمويل العقاري (مليون ريال سعودي)	الدخل التشغيلي		المصروفات التشغيلية		صافي الدخل	
	2017م	2016م	2017م	2016م	2017م	2016م
الإجمالي الموحد	573	642	358	361	215	281

المصدر: تجميع مستشار دراسة السوق والقطاع من التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري.

حسّنت شركات التمويل العقاري كفاءتها على النحو الذي يعكسه انخفاض نسبة المصروفات التشغيلية إلى الدخل التشغيلي من 62% في عام 2016م إلى 56% في عام 2017م.

3-6-3 العمليات التشغيلية والتوزيع

الجدول (32): تفاصيل عمليات شركات التمويل العقاري

اسم الشركة	المقر الرئيس	الأفرع	تغطية السوق
أملك العالمية للتمويل العقاري	الرياض	الرياض وجدة والخبر	المملكة العربية السعودية
دار التملك	جدة	جدة والرياض والخبر	المملكة العربية السعودية*
الشركة السعودية لتمويل المساكن	الرياض	جدة والدمام	المملكة العربية السعودية*
دويتشه الخليج للتمويل	الرياض	جدة والخبر	المملكة العربية السعودية*
عبد اللطيف جميل المتحدة للتمويل العقاري	جدة	الرياض والخبر	المملكة العربية السعودية
بداية لتمويل المنازل	الرياض	جدة والدمام	المملكة العربية السعودية

المصدر: تجميع مستشار دراسة السوق والقطاع من التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري.

ملاحظة: * باستثناء مكة والمدينة.

تمتلك جميع الشركات فرعين على الأقل في كل من المدن السعودية الكبرى في الرياض أو جدة أو الدمام أو الخبر، باستثناء دار التملك التي لها أربعة فروع.

يُرخّص لثلاث شركات العمل في المملكة العربية السعودية بأكملها فيما يتعلق بشراء وبيع وتملك الأراضي والعقارات والوحدات العقارية للتمويل، في حين لا يجوز للشركات الثلاث الأخرى العمل في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

علاوة على ذلك، تقدم جميع شركات التمويل العقاري منتجات تمويل لشراء الشقق والفلل والمباني المزودة والعقارات الاستثمارية المتعددة الأسر والأراضي. تتوفر منتجات التمويل العقاري عمومًا، باستثناء في بعض الحالات، للمواطنين وكذلك الوافدين ذوي المتطلبات المتنوعة وشروط العقد من حيث الحد الأقصى لمبلغ القرض، وحياسة القرض، ونسبة الربح، والدفعة المقدمة، والدخل وما إلى ذلك.

7-3 المركز التنافسي ومؤشرات الأداء الرئيسية

شركة أملك العالمية للتمويل العقاري هي أول شركة تمويل عقاري في المملكة حصلت على ترخيص من مؤسسة النقد. أملك هي شركة تمويل عقاري توفر منتجات متوافقة مع الشريعة الإسلامية من خلال مراجعة واعتماد اللجنة الشرعية في الشركة في السوق السعودية. ويشمل المساهمون في شركة أملك المستثمرين البارزين وذوي الخبرة في القطاع المصرفي والمالي ومن ضمنهم البنك السعودي للاستثمار، وأملك للتمويل (الإمارات)، وبيت التوفيق للتنمية، والمكازم الدولية للتطوير العقاري، وشركة عسير للتجارة والسياحة.

ولدى شركة أملك هيئة شرعية مستقلة، كجزء من مبادئ ولوائح الامتثال لأحكام الشريعة، تتكون من العديد من العلماء المتخصصين في فقه المعاملات المالية والاقتصاد الإسلامي.

في عام 2017م، بلغت حصة شركة أملك العالمية في السوق 29% في الدخل التشغيلي و37% في صافي الدخل.

الجدول (33): حصة أملك العالمية في السوق مقارنة بغيرها - 2016م - 2017م

شركات التمويل العقاري	الدخل التشغيلي		صافي الدخل	
	2017م	2016م	2017م	2016م
أملك العالمية للتمويل العقاري (مليون ريال سعودي)	192	184	109	103
شركات أخرى (مليون ريال سعودي)	381	458	108	179
إجمالي (مليون ريال سعودي)	573	642	215	281
النسبة المئوية لحصة أملك	34%	29%	50%	37%

المصدر: تجميع مستشار دراسة السوق والقطاع من التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري.

سجلت شركة أملك، من بين الشركات الأخرى، أعلى عائد على حقوق المساهمين بنسبة 8.7% وحصة سوقية بلغت 37% من حيث صافي الدخل في عام 2017م. وتأتي الشركة السعودية لتمويل المساكن في المرتبة الثانية بحصة سوقية تبلغ 35% من حيث صافي الدخل و7% من حيث عائد حقوق.

المساهمين. كما حققت دويتشه الخليج للتمويل 7% من حيث عائد حقوق المساهمين وحصة سوقية بلغت 18% من حيث صافي الدخل. في حين تكبدت شركة بداية خسائر بلغت 17 مليون ريال سعودي في عام 2017م ومن هنا كانت قيمة العائد على حقوق المساهمين سلبية.

الجدول (34): الدخل التشغيلي وصافي الدخل والعائد على حقوق المساهمين لشركة أملاك العالمية، 2017م

شركات التمويل العقاري	الدخل التشغيلي		صافي الدخل		عائد حقوق المساهمين (السنوي)
	مليون ريال سعودي	النسبة المئوية للقطاع	مليون ريال سعودي	النسبة المئوية للقطاع	النسبة المئوية
أملاك العالمية	184	29%	103	37%	8.7%
دار التمليك	144	22%	51	18%	8.2%
الشركة السعودية لتمويل المساكن	169	35%	100	35%	6.9%
دويتشه الخليج للتمويل	82	17%	41	15%	7.0%
عبد اللطيف جميل المتحدة للتمويل العقاري	15	2%	4	1%	2.2%
بداية لتمويل المنازل	48	7%	(17)	(6%)	(2.1%)
الإجمالي	642	100%	282	100%	

المصدر: حسابات مستشار دراسة السوق والقطاع استنادًا إلى التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري.

8-3 عقبات أمام الدخول إلى السوق

يوجد في سوق التمويل العقاري السعودي بعض الحواجز التي تعود بالفائدة على الأطراف الفاعلة الحالية ومنها تلك القيود المفروضة على دخول الأطراف الجديدة إلى السوق. وفيما يلي عرض لهذه العقبات:

- 1- اشتراط رأس مال مرتفع: يتطلب تأسيس شركة تمويل عقاري في المملكة العربية السعودية رأس مال لا يقل عن 200 مليون ريال سعودي. وهو ما يمثل عائقًا أم دخول الأطراف الجديدة إلى السوق.
- 2- مخاطر السيولة: تشكل السيولة مشكلة للاستثمار في سوق العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن سوق التمويل العقاري ينطوي على عامل الخطر الزمني حيث يستغرق استرداد مبلغ القرض وقتًا أطول مقارنة بالقروض الإستهلاكية.
- 3- الحاجز الجغرافي: هناك أيضًا قيود على دخول بعض الأسواق الإقليمية التي قد تقيد مؤسسة النقد عمل الشركة فيها.

9-3 تنظيم التمويل العقاري والإشراف عليه في المملكة العربية السعودية

تقع مسؤولية الإشراف على قطاع التمويل العقاري وتنظيمه على مؤسسة النقد العربي السعودي، التي تتخذ التدابير اللازمة للحفاظ على سلامة هذا القطاع واستقراره وحماية حقوق العاملين فيه. كما تضطلع مؤسسة النقد بمسؤولية إصدار تراخيص التمويل وفقًا لأحكام القوانين المالية ولوائحها بموجب (1) نظام مراقبة شركات التمويل، (2) نظام التمويل العقاري و(3) نظام التمويل الإيجاري.

يساهم نظام التمويل العقاري في توفير الإسكان للمواطنين من خلال وضع ضوابط تكفل الضمانات الضرورية في ممارسة نشاط التمويل العقاري وحماية حقوق جميع الأطراف المشاركة في تعاملات التمويل.

ترخص مؤسسة النقد شركات التمويل العقاري لمزاولة أنشطة التمويل العقاري وفقًا لأحكام نظام التمويل العقاري، ونظام مراقبة شركات التمويل ولوائحهما التنفيذية. كما تتخذ مؤسسة النقد العربي السعودي التدابير اللازمة للحفاظ على سلامة القطاع واستقراره ونزاهة المعاملات وتعزيز المنافسة العادلة والفعالة بين شركات التمويل العقاري. وتواصل مؤسسة النقد إصدار القواعد والتعليمات لتنظيم القطاع واتخاذ الخطوات المناسبة لتطويره وزيادة نسبة السعوية فيه ورفع كفاءة الموظفين من خلال تنظيم التزامات مؤسسات التمويل العقاري فيما يتعلق بتدريب الموارد البشرية وصقل مهاراتهم وتطوير معرفتهم.

4- الشركة وطبيعة الأعمال

1-4 نبذة عن الشركة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري هي شركة مساهمة مقفلة ومقرها الرئيس في مدينة الرياض، حي المعذر، وتحمل سجل تجاري رقم 1010234356 وتاريخ 1428/05/27 هـ (الموافق 2007/06/13 م) وتأسست بموجب قرار وزير التجارة والصناعة رقم (132/ق) وتاريخ 1428/5/25 هـ (الموافق 2007/6/11 م) وتحمل ترخيص مؤسسة النقد رقم 2/ع ش/201312 وتاريخ 1435/02/21 هـ (الموافق 2013/12/24 م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 102030115042 وتاريخ 1427/12/19 هـ (الموافق 2007/01/09 م). وعنوانها المسجل هو ص.ب. 28088، شارع المعذر، الرياض، 11437، المملكة العربية السعودية وتم إنتقال المركز الرئيسي للشركة إلى المقر الجديد في 3485 طريق الثمامة، حي الربيع - الرياض 13316 - 8450 ص.ب. 28088 الرياض 11437، المملكة العربية السعودية. ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة في مواولة أعمال التمويل العقاري للشركات والأفراد.

وتعد الشركة أول شركة منحت ترخيص لمزاولة نشاط التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية من قبل مؤسسة النقد. وتوفر الشركة حلول التمويل العقاري لقطاعي الأفراد والشركات تحت إشراف هيئة رقابة شرعية مكونة من أعضاء من ذوي خبرات ودراية في مجال التمويل الإسلامي. وبلغ عدد موظفي الشركة كما في تاريخ 30 يونيو 2019 م 130 شخصاً موزعين على جميع أنحاء المملكة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم رقم (5-10) "الموظفون").

وقد بلغ إجمالي حقوق الملكية (1,145.9) مليون ريال كما في 30 يونيو 2019 م مقابل (1,126.9) مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2018 م، بينما بلغ إجمالي موجودات الشركة (3,326.9) مليون ريال كما في 30 يونيو 2019 م مقابل (3,263.5) مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2018 م. وبلغت قروض الشركة (2,027.1) مليون ريال كما في 30 يونيو 2019 م مقابل (1,994.1) مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2018 م.

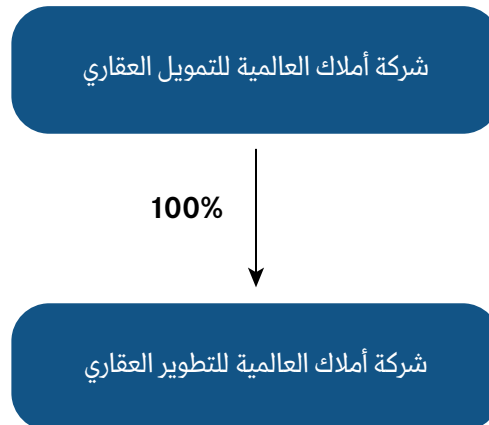
وحققت الشركة إجمالي إيرادات بلغت (267.1) مليون ريال عن العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2018 م وبلغ صافي الربح للعام المالي 2018 م (97.6) مليون ريال. وإجمالي إيرادات بمبلغ (137.6) مليون ريال وصافي أرباح بمبلغ (23.3) مليون ريال خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 م.

2-4 هيكل الشركة

1-2-4 نظرة عامة

تمتلك الشركة كامل حصص شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري والبالغة خمسة آلاف (5,000) حصة وقيمتها الإجمالية خمسمائة ألف (500,000) ريال سعودي ("الشركة التابعة"). كما تملك الشركة تسعة وثمانون ألف ومائتين وخمسة وثمانون (89,285) سهم من أسهم الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي وهي ما تمثل تقريباً اثنان وثمانية وثلاثون بالعمائة من المائة (2.38%) من رأس المال البالغ سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف (37,500,000) ريال (الاستثمار في أسهم الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي بموجب نظام الإيجار التمويلي). وبخصوص ملكية الشركة في أسهم الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي، الرجاء مراجعة القسم (4-2-3) "الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي". وفيما يلي رسم بياني يوضح هيكل الشركة وشركتها التابعة ذلك:

الشكل رقم 1: رسم بياني يوضح هيكل الشركة وشركتها التابعة



2-2-4 شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري

تأسست شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري بتاريخ 1432/11/05 هـ (الموافق 2011/10/03 م) كشركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم 1010317413 وتاريخ 1432/11/06 هـ (الموافق 2011/10/04 م) وبموجب ترخيص الاستثمار العقاري من الهيئة العامة للاستثمار رقم 10312400386803 وتاريخ 1440/03/05 هـ (الموافق 2018/11/13 م). ويقع مركزها الرئيسي بمدينة الرياض مملوكة مناصفة لعضوي

من مجلس الإدارة (عبدالله إبراهيم سليمان الهويش وعبدالله صالح عبدالله كامل). وفي تاريخ 1439/07/29 هـ (الموافق 2018/04/15 م) تم التنازل عن جميع حصص الملاك البالغة 5,000 حصة بقيمة خمسمائة ألف ريال (500,000) ريال سعودي للشركة.

ويخصص الجدول التالي هيكل الملكية لشركة أملاك العالمية للتطوير العقاري كما في تاريخ النشرة:

الجدول (35): هيكل الملكية لشركة أملاك العالمية للتطوير العقاري

المساهمون	عدد الحصص	القيمة الاسمية لكل حصة (بالريال السعودي)	قيمة الحصص (ريال سعودي)	نسبة الملكية
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري	5,000	100	500,000	100%
الإجمالي	5,000	-	500,000	

المصدر: الشركة.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة أملاك العالمية للتطوير العقاري في بيع وشراء وتأجير العقارات والأراضي لغرض حفظ صكوك التمويل العقاري إلا أن الشركة لا تمارس أي نشاط تجاري حالياً وليس لديها موظفين ويقتصر نشاطها في قيام شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري بتسجيل الجزء الأكبر من صكوك العقارات التي تمويلها باسمها.

3-2-4 الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي

تأسست الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي كشركة مساهمة مقفلة بسجل تجاري رقم 1010612415 وتاريخ 1439/02/03 هـ (الموافق 2017/10/23 م) ويقع مركزها الرئيس في مدينة الرياض. ويشمل نشاط الشركة تسجيل عقود الإيجار التمويلي وما يطرأ عليها من تعديلات بموجب موافقة مؤسسة النقد رقم 381000124076 وتاريخ 1438/12/23 هـ (الموافق 2017/09/14 م).

3-4 تاريخ الشركة

يبين الجدول التالي تفاصيل أبرز تطورات الشركة منذ تأسيسها وحتى تاريخ هذه النشرة.

الجدول (36): أبرز تطورات الشركة

التاريخ	أبرز تطورات الشركة
2007م	- تم تأسيس الشركة كشركة مساهمة مقفلة تحت اسم "شركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري" برأس مال يبلغ 1,000,000,000 ريال سعودي في مدينة الرياض - طرح برنامج الإجارة للأفراد - طرح برنامج الإجارة لعملاء القطاع المؤسسي - افتتاح فرع الرياض
2008م	- توسع أعمال الشركة ليشمل المنطقة الغربية والمنطقة الشرقية - تحقيق الشركة لأرباح بعد سنة من تأسيسها
2009م	- تقديم منتج البيع على الخارطة كأول منتج من نوعه في المملكة - نمو المحفظة التمويلية بنسبه 45%
2010م	- نمو المحفظة التمويلية بنسبة 35% - الحصول على جائزة أفضل برنامج للتمويل والتطوير العقاري
2011م	- نمو المحفظة التمويلية بنسبه 42% - الحصول على جائزة برنامج التمويل العقاري للمطورين
2012م	- تم إنشاء قسم إدارة الخزينة - بلغت قيمة المحفظة التمويلية مبلغ مليار (1,000,000,000) ريال
2013م	نمو المحفظة التمويلية بنسبه 30%
2014م	- الحصول على رخصة من مؤسسة النقد كأول شركة تمويل عقاري تحصل على الرخصة - إنشاء نظام لاعتماد الموافقات الفورية عبر الأنترنت، وتعتبر الأولى من نوعها في المملكة العربية السعودية
2015م	- وصول العقود التمويلية لأكثر من ألف (1,000) عقد - الحصول على جائزة أفضل برنامج تمويل عقاري للشركات حتى سنة 2014م
2016م	- تنفيذ أول عملية بيع لمحفظة تمويلية - الحصول على جائزة أفضل برنامج تمويل عقاري للأفراد في مكة المكرمة بعام 2015م لقطاع الشركات - الحصول على جائزة أفضل برنامج للمطورين في مكة المكرمة 2015م - الحصول على جائزة أفضل برنامج تمويل لمشاريع التطوير العقاري في الرياض بعام 2015م لقطاع الشركات - بلغت قيمة المحفظة التمويلية مبلغ ثلاثة مليارات (3,000,000,000) ريال
2017م	توقيع اتفاقيات مشتركة مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقاري

2018م	- تنفيذ ثاني عملية بيع لمحفظه تمويلية
	- وجود تسهيلات ائتمانية من البنوك متاحة وغير مستخدمة بقيمة مليار وأربعمائة وستون مليون (1,460,000,000) ريال
2019م	- تنفيذ ثالث عملية بيع لمحفظه تمويلية
	- إنطلاق نظام التمويل (تيمينوس 24)

4-4 الرؤية والرسالة والاستراتيجية

1-4-4 الرؤية

أن نكون الخيار الأول في التمويل العقاري للأفراد والشركات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

2-4-4 الرسالة

- تقديم مجموعة متكاملة من الحلول التمويلية المبتكرة وذات القيمة المضافة لعملائنا والمبنية على أسس طويلة الأمد من الثقة والفائدة المتبادلة.
- تعظيم القيمة المستدامة لاستثمارات مساهميننا بتحقيق التوازن بين العائد الاقتصادي للاستثمار والمخاطر.
- تمييز موظفينا كموارد ثمينة وتحفيزهم لأطلاق مكان إبداعهم وتوسيع مدارك المعرفة لديهم.
- تفعيل المشاركة بشكل بناء لتحقيق طموح التملك العقاري لأفراد مجتمعنا.

3-4-4 القيم

تتميز الشركة بقيم مؤسسية تسعى من خلالها لتحقيق أهدافها وهي كالتالي:

- الابتكار: السعي دوماً إلى التميز والتطور والإبداع لمواكبة كافة المستجدات في قطاع أعمالنا.
- القيادة: البقاء في الصدارة بأعلى المقاييس في كل أعمالنا لتقديم قيمة مضافة توازي احتياجات عملائنا وأكثر.
- الثقة: الحفاظ على علاقات قوية ومتينة مع جميع شركائنا أساسها الشفافية والعدالة والأنصاف والتقدير المتبادل.
- الكفاءة: العمل على تطوير قدراتنا الريادية من خلال التعامل باحترافية وجدارة ونظرة شمولية.
- المسؤولية: الالتزام بتحقيق عوائد مستدامة ونمو متوازن لعملائنا ومساهميننا وموظفينا وكافة أطياف مجتمعنا.

4-4-4 الاستراتيجية

تهدف شركة أملاك العالمية بأن تكون الشركة الرائدة في تقديم خدمات التمويل العقاري المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية المراجعة والمعتمدة من اللجنة الشرعية في الشركة، وأن تحقق زيادة عائداتها بشكل متوازن وعلى وتيرة ثابتة على النحو الذي يرسخ مكانتها الرائدة ودورها القيادي ضمن قطاع صناعة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية. كما أن نجاح الشركة يعود إلى توفر فريق عمل ذو خبرة واسعة والذي ينفذ استراتيجية الشركة مما يؤدي إلى الحفاظ على وتيرة الأداء والإنتاجية العالية.

وترتكز الأهداف الاستراتيجية للشركة على المبادرات التالية:

التحول الرقمي والتقني

تقوم شركة أملاك العالمية بالاستثمار في تطوير البنية التحتية لتقنية المعلومات لتوسيع قدرات النظم والبرامج القائمة حالياً، وتثبيت النظم والبرامج اللازمة لرفع مستوى طاقة الأعمال للشركة، بحيث كان الاستهداف الرئيسي في مجالات التعاملات والعمليات الداخلية، وخدمة العملاء، وإدارة المخاطر، والحوكمة، وأخيراً وليس آخراً، إدارة البيانات والمعلومات.

قررت الشركة تثبيت نظام إدارة التمويل الإسلامي (تيمينوس 24)، والذي تم إنطلاقه خلال النصف الأول من عام 2019م، بحيث يمكن شركة أملاك من تبسيط وتسريع إجراءات تنفيذ عمليات التمويل، وتعزيز الكفاءة والجودة، ورفع مستوى رضا العملاء، هذا ومع اقترانه بتطوير ممارسات كشف الاحتيال وعمليات غسل الأموال مما سيمكن أملاك العالمية من كسب ميزات تنافسية في سوق التمويل العقاري.

إدارة هيكل رأس المال

نموذج عمل الشركة هو بناء رأس المال ذو فعالية والاستفادة القصوى من هوامش الأرباح. ومن هذا المنطلق عكفت الشركة على البحث عن مصادر أخرى للتمويل طويل الأجل إيماناً منها بأن أحد عوامل النجاح الرئيسية هو امتلاك هيكل رأس مال يعتمد على عدة قنوات تمويلية. ولذلك بدأت الشركة بالتركيز على الاستفادة من المبادرات الحكومية (مثل شراء المحافظ التمويلية ودعم التمويل العقاري للأفراد) لتحقيق طموحاتها في التنمية المستدامة.

التعاون مع القطاعات الحكومية والخاصة

عمل الشركة مع الجهات والقطاعات الحكومية محور استراتيجي مهم للشركة. وبالنظر إلى دخل الفرد وإلى مبادرات المملكة في تذليل مصاعب تملك المسكن الأول للأفراد، ترى الشركة فرص في المساهمة عن طريق تطوير منتجات تمويل عقاري جديدة وتطوير منتجاتها التمويلية الحالية بما يتوافق مع متطلبات سوق الرهن والتمويل العقاري. ومن المنتجات الجديدة والمطورة التي تعمل الشركة على إطلاقها منتج القسط المرن، وخاصة دفع الأرباح فقط، ومنتج البناء الذاتي والذي يعتبر حاليا في مراحل الإعداد النهائية. كما تقوم الشركة بالمشاركة في برامج التمويل المدعوم المقدم من وزارة الإسكان بما في ذلك تمويل الوحدات الجاهزة وتمويل الوحدات تحت الإنشاء.

تطوير أعمال قطاع الشركات

بالنظر إلى التركيز المتزايد لدعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة في المملكة، تقوم الشركة حاليا بزيادة القطاعات المستهدفة من شريحة المنشآت الصغيرة والمتوسطة مع الأخذ بعين الاعتبار القطاعات النامية بمستويات مخاطر مقبولة. هذا بالإضافة إلى استهدافها الشركات والمستثمرين الذين يبحثون عن طرق تمويل عقاري لتوسيع وزيادة أحجام استثماراتهم.

إدارة المخاطر

إن المحافظ الائتمانية السليمة هي المحرك الحيوي لنجاح الشركة. ونظرا إلى المصاعب والتحديات الاقتصادية الحالية فإن التطوير والتحسين المستمرين لنموذج عمل إدارة المخاطر بالاستثمار في النظم والبنى التحتية، والكفاءات البشرية، وتطوير سياسات وإجراءات إدارة المخاطر يعد ضرورة إستراتيجية للحفاظ على القوة الائتمانية للمحفظة.

تطوير ودعم الموارد البشرية

يعد إيجاد وتوظيف والحفاظ على المواهب من أولويات الشركة. حيث أن الشركة تستثمر في مواردها البشرية عن طريق توفير بيئة عمل إيجابية، ودعم فرص التطور الوظيفي، ودعم برامج المكافآت القائم على الأداء والجدارة حيث تعد الشركة من أول المؤسسات المالية غير البنكية تطبق برنامج منح أسهم للموظفين.

التطوير المستمر لخدمة العملاء

تعتبر خدمة العملاء أحد المميزات الرئيسية لمنتجات الشركة، فإن تطوير وتحسين خدمات العملاء عاملا رئيسيا لمكانة الشركة بين منافسيها. واستطاعت الشركة بحسب آخر دراسة في 2018م أن تتجاوز نسبة 80% لمدى رضا عملائها من قطاعات الأفراد والشركات. ومع ذلك فإن الطموح هو أن تتجاوز النسبة عن 85% للسنوات القادمة، ولهذا فإن تركيز الشركة سيكون على:

- تقليل عدد أيام تنفيذ عمليات التمويل
- تطوير وتحسين خدمات العملاء
- تطوير وتحسين خدماتها الإلكترونية

5-4 المزايا التنافسية

من أكبر شركات التمويل العقاري

أملك العالمية من أكبر شركات التمويل العقاري في المملكة من حيث الإيرادات والأرباح والمحفظة التمويلية. حيث أن الشركة حققت إيرادات وأرباح لفترة الإثني عشرة شهر المنتهية في 31 ديسمبر 2018م تعادل 267.1 مليون ريال و97.6 مليون ريال على التوالي، وأصول تمويلية بلغت 3,090.7 مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2018م. وحيث بلغت الحصة السوقية لشركة أملك العالمية من إجمالي الأصول التمويلية لشركات التمويل العقاري 29.8% كما في 31 ديسمبر 2018م. ومن الصعب لشركات التمويل العقاري الجديدة بناء محفظة أصول تمويلية على المدى المتوسط ذات حجم قريب من الشركة، فإن حجم شركة أملك العالمية سيساعدها على المنافسة بشكل أكبر في سوق التمويل العقاري المتغير.

مركز مالي سليم وقوي

تحتفظ الشركة بسعة تمويلية من المصارف والبنوك كافية لتمويل عملياتها المستقبلية حيث بلغت الحدود الائتمانية أكثر من 3 ألف مليون ريال سعودي بنهاية عام 2018م، وتبلغ نسبة المديونية لحقوق الملكية (الرافعة) 1.77 مرة في نفس الفترة، وهذا يمكن الشركة من إكمال خططها التوسعية دون تمويل إضافي من حاملي الأسهم وأيضا يمنح الشركة القدرة على دفع أرباح للمساهمين بنسبة عالية في الأعوام الماضية حيث بلغت توزيعات الأرباح خلال 2019م نسبة 70% من صافي الدخل المعلن لدى الشركة في عام 2018م.

كما تدرس الشركة خلال الفترة المستقبلية تنويع مصادر تمويلية من خلال خيارات بيع المحافظ التمويلية، بالإضافة إلى الخيارات المتاحة مثل إصدار الصكوك أو الحصول على قروض مشتركة، وتتخذ الشركة أيضا تدابير احترازية للحوط من ارتفاع أسعار الاقتراض من خلال مراقبة معدلات السيور والمشتقات المالية.

منصة تمويل حديثة وفعالة

لدى الشركة منصة تمويل حديثة من الجانب التنظيمي والتقني وهذه المنصة تسمح للشركة بإصدار قرارها التمويلي في فترة تتراوح بين الأسبوع والشهر تقريباً حيث أن معظم المنافسين حالياً يستغرقون فترة أطول للإصدار قرار التمويل.

ومن الجانب التنظيمي فإن هذه المنصة تساعد على زيادة الفعالية والإنتاجية. ومن الجانب التقني فإن هذه المنصة لديها أنظمتها تساعد في دراسة طلبات العملاء وتسجيل الموافقات الداخلية وإدارة محافظ العملاء وحفظ بياناتهم بما يتوافق مع الأنظمة الصادرة من الجهات الإشرافية، وتعمل الشركة على تحديث نظامها التقني بما يساعدها في نمو عملياتها مع تحسين هامش الربحية. لدى الشركة كما في 30 يونيو 2019م عدد 1,236 عميل وعدد 1,367 عقد وبإمكان المنصة الحالية استيعاب عدد 100,000 عميل من غير إضافة أي استثمار جوهري في نظام التمويل أو الموجودات من المعدات والأجهزة.

علاقات وطيدة وإستراتيجية

تربط الشركة منذ تأسيسها علاقة وطيدة بمعظم البنوك المحلية والشركة السعودية للتمويل العقاري والجهات حكومية ذات علاقة وهذه العلاقات تمثل ميزة تنافسية جوهريّة مقارنة بالمنافسين الجدد في القطاع. ويمتاز قطاع التمويل العقاري بحواجز عالية للدخول للقطاع الذي يلزم علاقات مؤسسية واسعة ومكثفة لتسيير وتنمية أعمال الشركة.

وعلاقة الشركة بالقطاع المصرفي تساهم بتخفيض تكلفة القروض من خلال الاستعمال الأمثل لمصادر التمويل المتوفرة للشركة. وتساعد علاقة الشركة بهذه المؤسسات على تمويل أعمالها بشكل مرن حيث أن الشركة كما في 30 يونيو 2019م تستخدم ما نسبته 55.5% من مجمل القروض المتاحة لها.

فريق إدارة عليا ذو خبرات واسعة

يتكون فريق الإدارة العليا لدى الشركة من مدراء تنفيذيين ذوي خبرة في مجال التمويل بمتوسط خبرة تبلغ 18 عامًا تقريباً ولهم سجل حافل في التحسينات المالية والتشغيلية، وقد شغل العديد من أعضاء فريق الإدارة لدينا مناصب عليا في شركات مالية أخرى.

أظهر فريق الإدارة العليا قدرته على التكيف مع ظروف سوق التمويل المتغيرة، وقد طور قدرته على نمو محفظة الشركة التمويلية وإدارة المخاطر والحفاظ على عائد الأرباح للمساهمين. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك الإدارة التنفيذية تقريباً 0.81% من أسهم الشركة قبل الطرح، وسوف تمتلك تقريباً ما نسبته 0.57% من أسهم الشركة بعد الطرح مما يخلق تناغم كبير في المصالح بين إدارة الشركة والمساهمين في الشركة، وستستمر الشركة في سياستها بدفع جزء من مكافآت الإدارة العليا عن طريق أسهم. ونحن نؤمن بأن خبرة فريق الإدارة العليا وتوجهاته الإدارية من العوامل الهامة التي تساهم في أدائها التشغيلي.

وإن لفريق الإدارة العليا للشركة خبرة في إدارة الشركة خلال الأزمة الاقتصادية الأخيرة ومن خلال الدورات الاقتصادية المتعددة، وتعتبر هذه أحد المزايا التنافسية للفريق أخذاً بالاعتبار التغييرات والمنافسة القادمة في سوق التمويل العقاري.

علامة تجارية مميزة

تمتلك الشركة علامة تجارية مميزة حيث أن العلامة التجارية لشركة أملاك العالمية منتشرة في جميع أنحاء المملكة بفضل تاريخ الشركة في توفير الخدمات التمويلية العقارية المتوافقة للشريعة الإسلامية لعملائها من الأفراد والشركات.

4-6 أنشطة الشركة

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في مزاوله أعمال نشاط التمويل العقاري للشركات والأفراد وفقاً لنظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية والأنظمة ذات العلاقة والقواعد والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة. وكجزء من نظام الرهن العقاري، فإن الشركة بصد التخرج من أعمالها المتعلقة بالاستثمار.

العملاء

العملاء من الشركات

تتكون هذه الشريحة من العملاء من الشركات المحلية والأشخاص أصحاب الملاءة المالية. وتتراوح قيمة عقود التمويل لهذه الشريحة من 5.0 مليون ريال سعودي إلى 80.0 مليون ريال سعودي بفترة تمويل تصل إلى خمسة سنين في معظم الحالات.

الجدول (37): العملاء من الشركات

العملاء من الشركات	كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
نسبة قيمة عقود عملاء الشركات من صافي المحفظة التمويلية	69.9%	68.2%	68.0%	68.8%

المصدر: الشركة.

العملاء من الأفراد

تتكون الشريحة هذه من العملاء من الأفراد، ويسمح للشركة تمويل الأفراد من المواطنين وأيضاً المقيمين في حال حصولهم على الموافقات اللازمة من الجهات ذو العلاقة. وبلغت نسبة المواطنين من هذه الشريحة من العملاء 97.0% في عام 2018م. وتتراوح قيمة عقود التمويل لهذه الشريحة من 0.3 مليون ريال سعودي إلى 5.0 مليون ريال سعودي بمتوسط فترة تمويل قدرها 13 سنة.

الجدول (38): العملاء من الأفراد

العملاء من الأفراد	كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
نسبة قيمة عقود عملاء الأفراد من صافي المحفظة التمويلية	30.1%	31.8%	32.0%	31.2%

المصدر: الشركة.

الجدول (39): عدد عملاء الشركة حسب الفئة

عدد العملاء	كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
عملاء من الشركات	104	118	124	132
عملاء من الأفراد	914	959	1020	1104
المجموع	1018	1077	1144	1236

المصدر: الشركة.

الجدول (40): التوزيع الجغرافي لعملاء الشركة حسب المنطقة كما في 2019/06/30م

المنطقة	صافي حجم المحفظة التمويلية (مليون ريال سعودي)	النسبة
المنطقة الوسطى	2,533.6	82.2%
المنطقة الشرقية	349.2	11.3%
المنطقة الغربية	200.4	6.5%
المجموع	3,083.2	100%

المصدر: الشركة.

إن الشركة كما بتاريخ هذه النشرة ليس لها أي نشاط خارج المملكة العربية السعودية، وليس لديها أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة أو جوهريّة لم يفصح عنها في نشرة الإصدار.

المنتجات التمويلية

وتتلخص أنشطة الشركة الحالية في تقديم عدد من المنتجات التمويلية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال مراجعة واعتماد اللجنة الشرعية في الشركة.

المربحة

هو منتج تمويلي مصمم لتمويل العملاء من الأفراد والشركات الراغبين بشراء عقار من طرف ثالث، حيث تقوم الشركة بشراء العقار من مالكه ثم يبيعه على العميل مقابل أقساط بهامش ربح معلوم وثابت طوال فترة التمويل بموجب عقد المربحة، يتم تسجيل الصك باسم العميل ورهنه بقيمة التمويل لصالح الشركة وذلك كضمان لسداد العميل للأقساط التمويلية، وعند الانتهاء من سداد كامل الأقساط التمويلية تتم إزالة الرهن من الصك.

الجدول (41): نسب عقود المربحة

	كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
نسبة قيمة عقود المربحة من موجودات العقود لدى الشركة بالصافي	14.0%	8.4%	3.5%	2.8%
نسبة إيرادات عقود المربحة من مجمل إيرادات الشركة	15.0%	11.2%	6.2%	3.0%

المصدر: الشركة. لمزيد من المعلومات الرجاء مراجعته الجدول رقم (96) والجدول رقم (137).

الجدول (42): نسبة عقود المربحة للعملاء من ذات الطابع المؤسسي

	كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
نسبة قيمة عقود المربحة للعملاء من ذات الطابع المؤسسي من موجودات عقود الشركة بالصافي	13.9%	8.3%	3.5%	2.8%
نسبة إيرادات عقود المربحة للعملاء من ذات الطابع المؤسسي من إيرادات الشركة*	14.4%	10.8%	6.0%	2.9%

المصدر: الشركة. لمزيد من المعلومات الرجاء مراجعته الجدول رقم (8) والجدول رقم (96) والجدول رقم (137).

* لا يتضمن رسوم الدخل.

الجدول (43): نسبة عقود المراجعة للعملاء الأفراد

كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
0.1%	0.1%	0.0%	0.0%
نسبة قيمة عقود المراجعة للعملاء الأفراد من موجودات عقود الشركة بالصافي			
0.1%	0.1%	0.1%	0.0%
نسبة إيرادات عقود المراجعة للعملاء الأفراد من إيرادات الشركة*			

المصدر: الشركة. لمزيد من المعلومات الرجاء مراجعته الجدول رقم (8) والجدول رقم (96) والجدول رقم (137).

* لا يتضمن رسوم الدخل.

الإجارة

هو منتج تمويلي مصمم لتمويل للعملاء من الأفراد والشركات الراغبين بشراء عقارات من طرف ثالث أو العميل، حيث تقوم الشركة بشراء العقار من مالك العقار (طرف ثالث أو العميل) وتسجيل صك الملكية باسم الشركة (الممول) ثم تأجيله على العميل (المقترض) لمدة معينة مقابل دفعات إيجارية مع وعد العميل بالهبة في نهاية الفترة الإيجارية بموجب عقد الإجارة مع الوعد بالهبة، وفي نهاية المدة الإيجارية وبعد استيفاء كامل الدفعات الإيجارية يتم نقل ملكية العقار وإفراغ الصك للعميل كهدية للعميل مقابل وفائه بسداد الأجرة المستحقة. ويتضمن هذا المنتج عقود الاستصناع للشركات، وهو منتج تمويلي مصمم لتمويل المشاريع العقارية، حيث يتم تمويل العميل من الشركات عن طريق قيام الشركة بشراء الوحدات العقارية تحت الإنشاء من المطور عن طريق عقد شراء بالاستصناع وتأجيلها عليه إجارة موصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة، يتم تسجيل صك المشروع باسم شركة التمويل كضمان لسداد الالتزامات المالية والدفعات الجارية من المطور، وعند سداد المطور كافة الدفعات الإيجارية يتم نقل ملكية العقار للمطور وصك ملكية الوحدة العقارية عن طريق الهبة.

الجدول (44): نسب عقود الإجارة

كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
82.1%	87.9%	93.9%	95.1%
نسبة قيمة عقود الإجارة من موجودات العقود لدى الشركة بالصافي			
81.0%	84.3%	89.1%	91.6%
نسبة إيرادات عقود الإجارة من مجمل إيرادات الشركة			

المصدر: الشركة. لمزيد من المعلومات الرجاء مراجعته الجدول رقم (8) والجدول رقم (96) والجدول رقم (137).

الجدول (45): إجارة للعملاء من الشركات

كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
56.0%	59.9%	64.6%	66.0%
نسبة قيمة عقود الإجارة للعملاء من ذات الطابع المؤسسي من موجودات عقود الشركة بالصافي			
54.0%	54.0%	60.3%	62.6%
نسبة إيرادات عقود الإجارة للعملاء من ذات الطابع المؤسسي من إيرادات الشركة*			

المصدر: الشركة. لمزيد من المعلومات الرجاء مراجعته الجدول رقم (8) والجدول رقم (96) والجدول رقم (137).

* لا يتضمن رسوم الدخل.

الجدول (46): إجارة للعملاء من الأفراد

كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
26.1%	28.0%	29.4%	29.1%
نسبة قيمة عقود الإجارة للعملاء الأفراد من موجودات عقود الشركة بالصافي			
25.4%	28.6%	27.2%	27.8%
نسبة إيرادات عقود الإجارة للعملاء الأفراد من إيرادات الشركة*			

المصدر: الشركة. لمزيد من المعلومات الرجاء مراجعته الجدول رقم (8) والجدول رقم (96) والجدول رقم (137).

* لا يتضمن رسوم الدخل.

إجارة موصوفة في الذمة للعملاء من الأفراد

منتج تمويلي مصمم لتمويل العقارات قيد الإنشاء للأفراد حيث يتم شراء العقار من المالك (المطور) عن طريق عقد شراء بالاستصناع على دفعات مرتبطة بالمرحلة الإنشائية ونسبة الإنجاز في البناء، وتأجيله على العميل إجارة موصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة في نهاية المدة الإيجارية، يتم إفراغ صك الوحدة العقارية باسم الشركة بعد آخر دفعة من دفعات شراء الوحدة وذلك عند اكتمال العقار وصدر الصك، يقوم العميل بدفع عربون خلال فترة التمويل ما قبل استلامه للوحدة وتعتبر كدفعة إيجارية مقدمة عند تسلمه للوحدة ويستمر بسداد الدفعات الإيجارية وذلك حتى نهاية الفترة الإيجارية المتفق عليها، على أن يتم نقل ملكية العقار وإفراغ الصك للعميل كهدية مقابل وفائه بسداد الأجرة المستحقة.

الجدول (47): نسب عقود إجارة موصوفة في الذمة للعملاء من الأفراد

كما في 31 ديسمبر 2016م	كما في 31 ديسمبر 2017م	كما في 31 ديسمبر 2018م	كما في 30 يونيو 2019م
3.9%	3.7%	2.6%	2.1%
نسبة قيمة عقود إجارة موصوفة في الذمة من موجودات العقود لدى الشركة بالصافي			
2.8%	2.9%	2.4%	1.7%
نسبة إيرادات عقود إجارة موصوفة في الذمة من مجمل إيرادات الشركة*			

المصدر: الشركة. لمزيد من المعلومات الرجاء مراجعته الجدول رقم (8) والجدول رقم (96) والجدول رقم (137).

* لا يتضمن رسوم الدخل.

بيع المحافظ

من أنشطة الشركة أن تقوم ببيع المحافظ التمويلية عند وجود فرص ربحية تمكنها من تخفيض أعبائها التمويلية وإعادة الإستثمار في أنشطة الشركة التمويلية، وتمثل عمليات بيع المحافظ أحد الخيارات المتاحة كمصادر تمويل إضافية للشركة وكما بتاريخ هذه تم بيع المحافظ على أساس حق عدم الرجوع (Non recourse). وتتكون المحافظ المباعة كما في 2019/07/31م من معاملة واحدة مع البنك السعودي للإستثمار بمبلغ 10.6 مليون ريال في 2016/5/17م وتم تنفيذها في 2016/6/28م. ومعاملتان مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري واحدة متعلقة ببيع محفظة تمويلية بمبلغ 104.7 مليون ريال في 2018/5/10م وتم تنفيذها في 2018/5/11م والأخرى متعلقة ببيع محفظة تمويلية بمبلغ 120.6 مليون ريال سعودي في 2019/3/6م.

الاستثمارات المشتركة

عند تأسيس الشركة كان من أهدافها هو المساهمة في تطوير القطاع العقاري. ومن هذا المنطلق قررت إدارة الشركة أن تدخل في عدة شراكات لعدة مشاريع عقارية مع مطورين عقاريين. وقد حققت تلك المشاريع نجاحات تمثلت في سرعة بيع الوحدات وتحقيق عوائد أثرت إيجابياً على ربحية الشركة. وفي عام 2014م وبعد أن أصبحت الشركة تحت إشراف مؤسسة النقد، أصبح من غير المسموح لها ممارسة الأنشطة الاستثمارية. وقد حصلت الشركة على موافقة مؤسسة النقد على استمرار المشاريع القائمة والتخارج منها. وتتوقع الشركة التخارج من هذه الاستثمارات بنهاية العام 2020م. ولدى الشركة الآن استثمار واحد كما هو موضح في الجدول ("48") كما في 2019/06/30م. ولدى الشركة مخزون من العقارات ناتجة عن تخارج من استثمارات سابقة بقيمة (80.9) مليون ريال سعودي كما في 2019/06/30م. ولمزيد من المعلومات راجع قسم ((7-4) "مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى").

الجدول (48): الاستثمارات المشتركة كما في 2019/06/30م

الاستثمار	نسبة الملكية %	قيمة الاستثمار الحالية (ألف ريال)
دار وإعمار - رجب	90%	5,050

المصدر: الشركة والقوائم المالية كما في 30 يونيو 2019م.

7-4 مصادر الدخل والمنتجات التمويلية

الجدول (49): مصادر الدخل والمنتجات التمويلية

مصادر الدخل (مليون ريال سعودي)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م	السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2017م	السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2018م	فترة الستة أشهر المنتهية 30 يونيو 2019م
عوائد عقود التمويل	257	262	259	133
أتعاب معاملات التمويل وتقييم الأصول المتعلقة	3.0	4.4	6.1	3.1
الإستثمارات	13.3	9.4	0.3	0.6

المصدر: الشركة.

إيرادات عقود التمويل

هي إجمالي الإيرادات من عقود المرافحة وعقود الإجارة وعقود الإجارة الموصوفة بالذمة الناتجة عن التمويل العقاري.

إيرادات عقود المرافحة

وتمثل عقود المرافحة ما نسبته 3.0%، 6.2%، 11.2%، 15.0% من مجمل إيرادات الشركة في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والأعوام 2018م، 2017م، 2016م على التوالي.

إيرادات عقود إجارة

وتمثل عقود الإجارة ما نسبته 91.6%، 89.1%، 84.3%، 81.0% من مجمل إيرادات الشركة في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وفي الأعوام 2018م، 2017م، 2016م على التوالي. وتوفر الشركة عقود إجارة بأربعة أنواع وهي:

- عقد إجارة ذات نسبة ربح ثابتة: تمويل طويل الأجل حيث أن هامش الربح ثابت ومبلغ الدفعات ثابت لكامل فترة التمويل
- عقد إجارة ذات نسبة ربح متغيرة: تمويل قصير الأجل، حيث أن هامش الربح يعتمد على سايبور
- عقد إجارة ذات نسبة ربح متغيرة بسقف: تمويل حيث هامش الربح يعتمد على السايبور بسقف أن لا يتعدى مبلغ الدفعة عن مبلغ معين
- عقد إجارة ذات نسبة ربح ومتغيرة بحد أدنى: تمويل حيث هامش الربح يعتمد على السايبور بحد أدنى حيث مبلغ الدفعة لن ينخفض عن مبلغ معين لكامل فترة التمويل

إيرادات عقود إجارة موصوفة في الذمة

وتمثل عقود الإجارة الموصوفة في الذمة ما نسبته 1.7%، 2.4%، 2.9%، 2.8% من مجمل إيرادات الشركة في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وفي الأعوام 2018م، 2017م، 2016م على التوالي.

أتعاب معاملات التمويل وتقييم الأصول المتعلقة

تتكون أتعاب تسيير معاملات من الرسوم الإدارية ورسوم التقييم العقاري للممتلكات ورسوم السداد المبكر ورسوم السداد الجزئي المبكر أو السداد الكلي المبكر ورسوم إدارة المحافظ المباعة. وقد تختلف الرسوم باختلاف العقد، حسب التالي:

الرسوم الإدارية لقطاع الأفراد

وهي الرسوم التي يتم تحصيلها من العميل مقابل الدراسة الائتمانية لطلب التمويل. ويتم استحقاق الرسوم عند موافقة العميل على عرض التمويل. (علماً بأن الرسوم لقطاع الأفراد تخضع لتعليمات مؤسسة النقد والتي تنص على أنه لا يجوز أن تتجاوز الرسوم والعمولات وتكاليف الخدمات الإدارية التي تحصل عليها شركة التمويل من المستفيد ما يعادل (1%) من مبلغ التمويل أو (5,000) خمسة آلاف ريال سعودي أيهما أقل).

رسوم التقييم العقاري لقطاع الأفراد

هي الرسوم التي تتحصل عليها الشركة لغرض إجراء التقييم العقاري للممتلكات لقطاع الأفراد. ويتم استحقاق الرسوم عند موافقة العميل على عرض التمويل والبدء بأجراء التقييم العقاري. (علماً بأن الرسوم لقطاع الأفراد تخضع لتعليمات مؤسسة النقد والتي تنص على أنه لا يجوز أن تتجاوز الرسوم والعمولات وتكاليف الخدمات الإدارية التي تحصل عليها شركة التمويل من المستفيد ما يعادل (1%) من مبلغ التمويل أو (5,000) خمسة آلاف ريال سعودي أيهما أقل).

الرسوم الإدارية ورسوم التقييم العقاري لقطاع الشركات

هي الرسوم التي تتحصل عليها الشركة لدراسة وتحليل وتنفيذ طلبات التمويل والتقييم العقاري لقطاع الشركات. والتي قد تزيد عن نسبة 0.5% من مبلغ التمويل للطلب الواحد. ويتم استحقاق الرسوم عند موافقة العميل على عرض التمويل والبدء بأجراء التقييم العقاري.

رسوم السداد الجزئي المبكر أو السداد الكلي المبكر

هي تكلفة إعادة الاستثمار التي تتحصل عليها الشركة في حال السداد الجزئي المبكر أو السداد الكلي المبكر بعد مضي فترتين إيجاريتين من تاريخ العقد، على ألا تتجاوز تكلفة إعادة استثمار كلفة الاجل لدفعات الأشهر الثلاثة اللاحقة لآخر دفعة إيجارية استحققت قبل تقدم العميل بطلب السداد الجزئي المبكر أو السداد الكلي المبكر حسب جدول دفعات الإيجار.

أتعاب إدارة وصيانة العقود التمويلية للمحافظ المباعة

هي الرسوم التي تتحصل عليها الشركة لإدارة وصيانة العقود التمويلية للمحافظ المباعة والتي قد تزيد عن نسبة 1.00% من المبلغ المتبقي من أصل التمويل للمحافظ المباعة. ويتم تحصيل هذه الرسوم بشكل شهري.

إيرادات الإستثمارات المشتركة

تمثل هذه الإيرادات حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة والناجمة عن بيع وحدات عقارية في تلك المشروعات. وكما تم ذكره سابقاً، فإن الشركة تعمل على التخارج من هذه الإستثمارات المشتركة في نهاية العام 2020م.

8-4 الخطط المستقبلية والمبادرات

التحكم في المصاريف وزيادة الكفاءة

تحرص الشركة دائماً على التأكد من وضع ميزانية لتكاليفها ونفقاتها لتمكينها من السيطرة والتحكم على صرفها عن طريق وضع أنظمة وإجراءات رقابية للميزانية مع الاطلاع دائماً على طرق لتحسين الكفاءة في عملياتها، وكذلك الإرتقاء بشبكة أنظمتها التقنية لرفع القدرة التشغيلية وكفاءة الأداء إلى أقصى الحدود وبما يمنح العملاء المزيد من القيمة المضافة والمزايا النوعية.

تطوير وتحسين إدارة المخاطر

تسعى الشركة دوماً في تحسين وتطوير إدارة المخاطر وذلك من خلال التدريب المستمر والاطلاع على آخر المستجدات في مجال إدارة المخاطر التمويلية والتي تساعد إدارة مخاطر الشركة في اتخاذ قرارات مخاطرة أفضل وبتكلفة أقل.

تحسين معدلات رضا العملاء

ومن أهم أهداف الشركة هي تحسين معدلات رضا العملاء وتلبية متطلباتهم. وتوفر الشركة للعملاء من الشركات مدراء علاقة متخصصين ذو خبرة في مجالات التمويل العقاري لتلبية احتياجاتهم. وتوفر الشركة أيضاً للعملاء من الأفراد مركز اتصال متكامل ومتخصص في معظم أوقات اليوم لاستقبال استفساراتهم وملاحظاتهم من خلال كفاءة واحترافية عالية.

ومن المزايا التي تقدمها الشركة لعملائها إمكانية القيام بالعديد من العمليات والخدمات الذاتية من خلال بوابة الخدمات الذاتية وإمكانية استقبال الاستفسارات وطلبات العملاء عبر الموقع الإلكتروني للشركة. وبالإضافة إلى ذلك توفر أملاك عدد من الفروع في المنطقة الوسطى والغربية والشرقية.

ولقياس مدى رضا العملاء يتم التواصل مع العملاء بعد إتمام عمليات التمويل لقياس مدى رضا العميل بالخدمة المقدمة. كما ويتم بشكل سنوي إجراء استبيان يتعلق بمدى رضا العملاء عن جودة الخدمات المقدمة لهم.

زيادة معدل الوعي بالعلامة التجارية

تحرص شركة أملاك العالمية على زيادة الوعي بعلامتها التجارية من خلال العديد من الأنشطة والممارسات الحديثة والمتقدمة، وأن يكون الاعتراف بالعلامة التجارية من خلال جودة المنتجات والحلول التمويلية المقدمة لتحقيق رؤيتها بأن تكون الخيار الأول في التمويل العقاري، وأن لا تتوقف حلولها التمويلية عند هذا الحد بل تصل إلى أبعد مما يتوقعه عملاء الشركة من خلال العمل على إيجاد الميزات التنافسية لمنتجات الشركة.

ويعتبر زيادة الوعي بالعلامة التجارية للشركة من أهم المؤشرات التي يعتمد عليها في قياس مدى وصول الشركة لأكبر شريحة ممكنة من العملاء. ومن أهم الوسائل التي تركز عليها الشركة في زيادة معدل الوعي بالعلامة التجارية هي المشاركة في المعارض والندوات المتخصصة في التمويل العقاري. وأيضاً إبرام الاتفاقيات الاستراتيجية والإعلان عنها مع عدة جهات ومؤسسات متخصصة في التمويل العقاري.

9-4 إدارات وأقسام الشركة

إدارة الاستراتيجية والتسويق

تتمحور إدارة الإستراتيجية والتسويق حول دعم ومساندة جميع قطاعات شركة أملاك العالمية من خلال تحديد أهداف الشركة وقطاعاتها على المدى البعيد والقريب، وبناء خطط العمل المثل ومتابعتها لتحقيق تلك الأهداف. ويقوم أيضاً بمراجعة السياسات والإجراءات المتبعة في الشركة وإعادة هيكلتها وربطها بإستراتيجيات وخطط عمل الشركة.

وتعنى هذه الإدارة أيضاً بتعديل وتطوير المنتجات القائمة حالياً لدى الشركة، وبناء منتجات جديدة تتناسب مع وضع سوق التمويل العقاري والفئات والشرائح المستهدفة. وعلى إثرها تبدأ الإدارة بتصميم وبناء وإدارة الحملات التسويقية التي تهدف للوصول إلى الشرائح والفئات المعنية، وتهدف أيضاً لرفع مستوى الوعي بعلامة الشركة التجارية في المملكة.

إدارة العملاء من الشركات

تقدم إدارة العملاء من الشركات مجموعة واسعة ومتنوعة من الحلول والمنتجات التمويلية التي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال مراجعة واعتماد اللجنة الشرعية في الشركة، وتستهدف متطلبات العملاء من الشركات. وتكمن استراتيجية لقطاع الشركات في إقامة علاقات طويلة الأمد مع العملاء، سواءً من الشركات الكبيرة والمتوسطة أو أصحاب الملاحة المالية، وذلك بإبتكار وتقديم الحلول المتميزة والمناسبة لهم. وتعنى الإدارة كذلك بتقديم أعلى معايير إدارة العلاقة مع العملاء حيث بلغ معدل الرضا لعملاء الشركات 80% لعام 2018م حسب استبيان قامت به شركة الشرق الأوسط للدراسات. كما حصد قطاع الشركات جائزة "أفضل برنامج تمويل للمشروعات العقارية لعام 2016م" من معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني (ريستاتكس)

إدارة العملاء من الأفراد

تسعى إدارة العملاء من الأفراد عبر فريق عمل متفان إلى تلبية احتياجات العملاء من شريحة الأفراد عن طريق ابتكار وتقديم الحلول التمويلية السكنية المتميزة والتي تتناسب مع مستوى الدخل، مع الأخذ بعين الاعتبار الظروف والأحوال المعيشية المحيطة بهم بشكل عام. كما تقدم الإدارة مجموعة من الخدمات المضافة إلى الحلول والمنتجات بحيث تم إطلاق نظام الإستعلاء للأفراد لخدمتهم على مدار الساعة وذلك لحرصه على مستوى رضا العملاء والذي بلغ 84% في عام 2018م حسب استبيان قامت به شركة الشرق الأوسط للدراسات. كما مثلت شريحة العملاء الأفراد ما نسبته 29.7%، من مجمل إيرادات الشركة في العام في 31 ديسمبر 2018م وما نسبته 31.8%، من مجمل إيرادات الشركة في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م. ويحرص قطاع الأفراد كذلك على المشاركة في المشاريع المطروحة بواسطة وزارة الإسكان من خلال تنويع المحفظة التمويلية لقطاع الأفراد والتي بلغت 31.2% من مجموع صافي المحفظة التمويلية كما في 30 يونيو 2019م

إدارة الإستثمار

في السابق كانت تقوم إدارة الإستثمار في الشركة بإستثمارات في عدد من المشروعات العقارية السكنية من خلال شراكات متعددة مع مجموعة من المطورين العقاريين في المملكة. وتوافقاً مع الأنظمة ذات العلاقة وتماشياً مع أحكام نظام التمويل العقاري والترخيص الممنوح من مؤسسة النقد

في عام 2014م، فقد راعت الشركة وقف الإستثمارات الرأسمالية في المشاريع العقارية، ويتم العمل حالياً على الانتهاء من هذه المشاريع والمتوقع أن يتم التخرج من المشاريع بنهاية عام 2020م. وسيتم إقفال هذا الإدارة ونقل الموظفين إلى أقسام أخرى في الشركة بعد الإنتهاء من عملية التصفية للمشاريع والاستثمارات.

إدارة الائتمان والمخاطر

تقوم إدارة الائتمان والمخاطر بتنفيذ خطط الشركة فيما يتعلق بإدارة مخاطر الائتمان وما يتعلق به من أنشطة كالتقييم الائتماني للشركات والأفراد، فضلاً عن توثيق العلاقات الائتمانية وحفظ العقود وإدارة عمليات التحصيل، كما يضطلع قطاع المخاطر بمهام إدارة الأمن السيبراني من أجل خلق بيئة آمنة للمعلومات والأنظمة، بالإضافة إلى قيامه بإدارة خطة استمرارية العمل في حال حدوث أي معوقات، كما تقوم الإدارة بالتأكد من جودة المحفظة الائتمانية وإدارة الإطار العام للمخاطر والذي يتضمن تحديد وقياس وتصحيح المخاطر ويشتمل ذلك على إدارة المخاطر التشغيلية والسوقية والقانونية ومخاطر السمعة والسيولة، وذلك تحت إشراف من مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه بالإضافة إلى لجان المخاطر الداخلية وبما يسهم في تحقيق أهداف الشركة من جهة ويغي بمطالبات مؤسسة النقد من جهة أخرى.

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان والتي هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسارة مالية. تنشأ التعرضات الائتمانية بشكل أساسي عن عمليات الإقراض التي تنتج عنها نهم مديني عقود المراجعة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة. تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام آلية تصنيف داخلية ويتم ذلك للعملاء من الشركات 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.

قد 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 تنوع 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.

إدارة المالية والعمليات وتقنية المعلومات

تتكون الإدارة من ثلاثة أقسام وهي:

قسم المالية

يتولى قسم المالية عدد من المسؤوليات منها إدارة التسهيلات الائتمانية اتخاذ قرارات التمويل وعمليات التحوط وإدارة النقد، وتنفيذ ومطابقة الإجراءات المالية للشركة، ويعمل القسم على تنسيق أي عمليات متعلقة بأسواق المال للشركة، وعلى المستوى الإداري فقد حقق قسم المالية تطوراً في الأداء وجودة التقارير في الأساليب الرقابية والتركيز على الانتهاء من أتمتة إجراءات المدفوعات والمطابقات وحسابات البنوك، كما يقوم بإعداد القوائم المالية والتقارير الإدارية والإشرافية.

قسم العمليات

وبتمثل مهام قسم العمليات في مساندة العمليات المتعلقة بتسجيل وإدارة ورقابة معلومات العملاء الحاليين والمتوقعين للشركة، وتنفيذ خدمات ما بعد البيع للعملاء، والتي تشمل تحليل ومراجعة وتحديث البيانات الخاصة بالعملاء وبيانات التمويل، ويعتمد قسم العمليات على أنظمة وإجراءات تساهم في متابعة العمليات المتعلقة بجودة المدخلات والمخرجات لبيانات العملاء.

قسم تقنية المعلومات

يرتكز عمل قسم تقنية المعلومات على التطوير المستمر بتحديث أنظمة الشركة مع الالتزام بالتقيد وتوفير معايير حماية معلومات العملاء، ومواكبة احتياجات الشركة من التقارير والمعلومات اللازمة لتسيير أعمالها، ويقوم القسم على تخطي كثير من التحديات ومن أبرزها تعزيز أمن المعلومات الذي يعد أبرز التحديات التي تواجه قطاعات الأعمال، والبدا في تطبيق نظام إدارة تمويل العملاء الجديد للشركة في نهاية النصف الأول من العام 2019م، والذي سيساهم في رفع فعالية الأداء، وتعزيز القدرة على الحصول على تقارير تدعم سرعة اتخاذ القرار، وتسهيل متطلبات العملاء والمستفيدين من المعلومات.

إدارة الموارد البشرية والإدارية

يتمحور دور إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية حول وضع خطط استراتيجية وتشغيلية لإستقطاب الكفاءات السعودية المناسبة وتطويرها والمحافظة عليها، بالإضافة إلى تقديم الدعم والمساندة الإدارية لكافة قطاعات الشركة. كما ينفذ القسم برامج ومشاريع تطويرية تتعلق بتطوير

المهارات الفنية والقيادية وتحفيز الموظفين لتحقيق أعلى النتائج. ويحرص القسم كذلك على تحقيق نسب السعوبة في جميع أقسام الشركة والتي بلغت بشكل إجمالي 87% كما في 30 يونيو 2019م بالإضافة إلى قياس مستوى رضا الموظفين والذي بلغ 87% بنهاية عام 2018م وعمل المبادرات اللازمة لتحسين بيئة العمل ورفع مستوى الرضا الوظيفي.

إدارة الحوكمة والشؤون القانونية

تعنى إدارة الحوكمة والشؤون القانونية بتأطير الحوكمة في الشركة بما يتماشى مع أحكام نظام الشركات، وأنظمة ولوائح التمويل، وما يصدر من مؤسسة النقد من تعاميم ولوائح وضوابط، كما ستعنى إدارة الحوكمة كذلك بتطبيق أنظمة ولوائح الهيئة (بعد طرح وإدراج أسهم الشركة في تداول).

ويناط بالإدارة القانونية التي تتبع تنظيمياً هذا الإدارة تقديم الإستشارات القانونية اللازمة لجميع أقسام وإدارات الشركة بحسب طبيعة الأعمال اليومية. وكما تقوم الإدارة القانونية بإدارة القضايا المسندة إليها ومتابعتها وتمثيل الشركة أمام الجهات القضائية والتي تشمل قضايا العقود التمويلية والعقود غير التمويلية.

كما تعنى الإدارة القانونية بتقديم أعمال أمانة الهيئة الشرعية كجهاز فني وإداري تأسس بغرض مساندة الهيئة الشرعية في تحقيق أهدافها وأداء أعمالها وذلك من خلال دراسة معاملات الشركة وأنشطتها دراسة شاملة، وتجهيزها للعرض على الهيئة الشرعية لإصدار ما يلزم بشأنها، وصياغة جميع ما يقرر عن الهيئة الشرعية، ومتابعته وتبليغه لإدارات الشركة، والعمل على توثيق ذلك، وأرشفته، والتحقق من مطابقة جميع أعمال الشركة وإجراءاتها التنفيذية لأحكام الشريعة الإسلامية حسب القرارات الصادرة من الهيئة الشرعية للشركة.

ويشمل عمل إدارة الحوكمة والشؤون القانونية، متابعة الإشراف على تصفية عقارات العملاء المتعثرين كما يلي:

- عملاء عقود الإجارة المتعثرين: بعد صدور قرار التنفيذ يحق للشركة فسخ عقد الإجارة وإخلاء العقار ومن ثم بيعه مباشرة وذلك بصفتها مالكة للعقار وتغطية كل أو بعض المبالغ المتعثرة من متحصلات البيع
- عملاء عقود المرابحة المتعثرين: بعد صدور قرار التنفيذ يحق للشركة تنفيذ الرهن وبيع العقارات المرهونة عن طريق محكمة التنفيذ وتغطية كل أو بعض المبالغ المتعثرة من متحصلات البيع.

ولدى الشركة عدة قضايا قائمة للمطالبة بإخلاء العقارات تمهيداً لبيعها لمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة الجدول رقم (201) "ملخص الدعاوى القائمة المرفوعة من قبل الشركة كما في 2019/07/31م" والقسم رقم (2-3) "المخاطر المرتبطة بالتنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء".

من يناير 2016م وحتى نهاية سبتمبر 2019م بلغ عدد العقارات التي قامت الشركة ببيعها بعد الاتفاق مع العميل المتعثر 25 عقار تتعلق بعدد 10 عملاء متعثرين وإجمالي مبلغ 105,550,779 ريال وبلغ عدد العملاء المتعثرين التي قامت الشركة ببيع عقاراتهم من خلال قرار تنفيذ 8 عقارات تتعلق بعدد 3 عملاء إجمالي مبلغ وقدره 14,181,093 ريال.

وكما في عام 2018م بلغت مبالغ العقارات التي قامت الشركة ببيعها بعد الاتفاق مع العميل المتعثر 26,795,958 ريال والتي تمثل 15.3% من إجمالي مبالغ التعثر لنفس الفترة. وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في 2019م بلغت مبالغ العقارات التي قامت الشركة ببيعها بعد الاتفاق مع العميل المتعثر 19,046,314 ريال حيث مثلت 12.1% من إجمالي مبالغ التعثر لنفس الفترة.

وفي فترة الستة أشهر المنتهية في 2019م بلغت مبالغ العقارات التي قامت الشركة ببيعها من خلال قرار تنفيذ 653,331 ريال حيث مثلت 0.4% من إجمالي مبالغ التعثر لنفس الفترة. وتجدر الإشارة بأنه كما في عام 2018م لم تقم الشركة ببيع أي عقارات من خلال قرار تنفيذ.

إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال

تعمل إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال على متابعة كل ما يستجد من أنظمة أو تعديلات تطرأ عليها وترجمة تلك التغيرات والمستجدات على السياسات والإجراءات الداخلية للشركة لضمان الالتزام التام بالأنظمة والقوانين الصادرة من الجهات التشريعية في شأن مكافحة الجرائم المالية وعلى الأخص غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وخلال العام 2017م أجرت الشركة عدداً من التعديلات على السياسات والإجراءات الداخلية بما يهدف لتعزيز بيئة الالتزام في الشركة في العموم، ومناحي مكافحة الجرائم المالية على وجه الخصوص امتثالاً للتغيرات التي طرأت على الأنظمة والقوانين التي تخضع لها الشركة.

وتمشياً مع المتطلبات الإشرافية تقوم إدارة الالتزام بالعمل على إعداد تقارير توضح مدى التزام الشركة بالأنظمة، وتقديم هذه التقارير إلى لجنة المراجعة، ومن ثم إلى مجلس الإدارة، والتي تتضمن تقييماً بالمخاطر المتعلقة بالالتزام ومكافحة غسل الأموال التي تواجه الشركة بالإضافة إلى العمليات والإجراءات القائمة وإقتراح أي تعديلات أو تغييرات عليها.

ولرغبة الشركة في تنمية وتطوير كوابرها البشرية فقد تمكنت خلال العام 2017م تدريب أغلب موظفي الشركة على نواحي الالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وقد كان لهذا أثر إيجابي في تعزيز ثقافة الالتزام بين الموظفين. كما تم مراجعة مؤشرات الاشتباه بعمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتحديثها وتعميمها على موظفي الشركة للعمل بموجبها. وتقوم الإدارة بصفة دورية من مراجعة الالتزامات بصورة مستمرة.

إدارة المراجعة الداخلية

تعد إدارة المراجعة الداخلية جزءاً من إطار الرقابة الداخلية والحوكمة في الشركة، لاسيما وقد أوكل لها مهام مراجعة أعمال وإجراءات الشركة وتقييم مدى توافقها مع السياسات والضوابط والإجراءات الموضوعة من قبل مجلس الإدارة أو اللجان المنبثقة منه، إلى جانب دورها في تقييم مدى توافقها مع الأنظمة المعمول بها في المملكة.

وتتبع إدارة المراجعة الداخلية بالشركة خطط وسياسات معتمدة لتقييم وتحسين فاعلية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والحوكمة بما يضمن أن تكون جميعها متوافقة مع أفضل الممارسات والمعايير من خلال تقديم التأكيد والمشورة والتوصية بإطار مهني وموضوعي، وذلك بغرض تعزيز الرقابة الداخلية وحماية أصول الشركة.

وإنطلاقاً من المهام الموكولة لها، تقوم إدارة المراجعة الداخلية برفع تقارير ربع سنوية للجنة المراجعة تتضمن الملاحظات ونقاط الضعف الخاصة بتطبيق إجراءات الرقابة الداخلية بالإضافة إلى دراسة التأثيرات المحتملة على إجراءات العمل والمعاملات الخاصة بالشركة، مع تسليط الإهتمام على الأنشطة ذات المخاطر العالية والمتوسطة، كما يتضمن كل تقرير على التوصيات الخاصة بآلية التعامل مع هذه الملاحظات بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها وكذلك لتقييم وتحسين فاعلية عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر.

10-4 آخر تطورات

نقل المقر الرئيسي للشركة

تماشياً مع توسع أعمال الشركة وزيادة عدد موظفيها وحرصاً على توفير أفضل بيئة عمل لهم تقدمت الشركة في 1439/11/04 هـ (الموافق 2018/07/17م) بطلب عدم ممانعة من مؤسسة النقد العربي السعودي على إنتقال المركز الرئيسي للشركة إلى المقر الجديد في مدينة الرياض، شارع التخصصي، حي الربيع. وحصلت الشركة في 1440/01/29 هـ (الموافق 2018/10/10م) على خطاب عدم الممانعة رقم (5824/41) من مؤسسة النقد العربي السعودي على انتقال الشركة إلى المقر الجديد. وقدمت الشركة خطاب إشعار إلى مؤسسة النقد العربي السعودي على انتقال الشركة إلى المقر الجديد، وتم نقل الشركة إلى المقر الجديد.

5- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

1-5 إدارة الشركة

للشركة هيكل تنظيمي يترأسه مجلس الإدارة وتدعمه الإدارة التنفيذية. وطبقاً للمادة عشرون (20) من النظام الأساسي للشركة "يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (9) تسعة أعضاء ينتخبهم المساهمين في الجمعية العامة العادية لمدة لا تزيد على (3) ثلاث سنوات، ويجوز إعادة انتخاب من انتهت عضويته من أعضاء مجلس الإدارة مع مراعاة أحكام نظام الشركات وأحكام لائحة حوكمة الشركات والقواعد السارية المفعول في هذا الشأن."

وقد قامت الجمعية العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 1439/8/21 هـ (الموافق 2018/5/7م) بانتخاب مجلس إدارة للدورة التي تبدأ في 2018/6/4م. ويتألف المجلس من تسعة (9) أعضاء، جميعهم غير تنفيذيين، ومنهم ثلاثة (3) أعضاء مستقلين.

بالإضافة إلى ما هو منصوص عليه في النظام الأساسي للشركة، يتمثل الدور الرئيسي لمجلس الإدارة في الموافقة على الخطط الاستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة وآليات تطبيقها، وتقييم الأداء التشغيلي العام مقارنة بالخطط والأهداف الاستراتيجية المعتمدة، والموافقة على القوائم المالية الفصلية والقوائم المالية السنوية، ووضع قواعد أنظمة الرقابة الداخلية والحوكمة وإدارة المخاطر والإشراف عليها، والموافقة على سياسات وإجراءات التأكد من الالتزام بالأنظمة واللوائح.

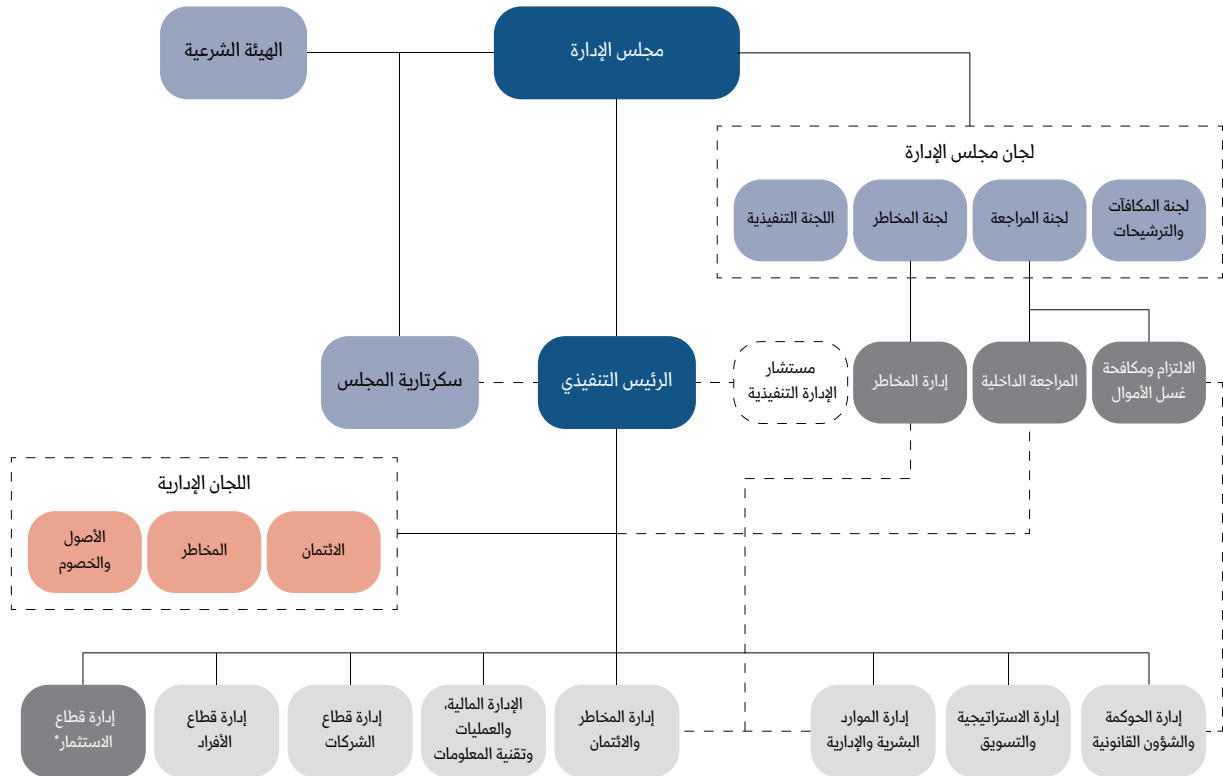
وينبثق من مجلس الإدارة اللجان التالية: لجنة المراجعة، والتي تمت الموافقة على تعيين أعضائها من قبل الجمعية العامة غير العادية في اجتماعها المذكور أعلاه، ولجنة الترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية، ولجنة إدارة المخاطر.

وللشركة إدارة تنفيذية تتألف من فريق يتمتع بالخبرات اللازمة لإدارة الشركة بكفاءة وفعالية وفقاً للتوجيهات الصادرة من مجلس الإدارة. ويقوم الرئيس التنفيذي بتسيير الأعمال اليومية للشركة وفقاً لسياسات وتوجيهات مجلس الإدارة وذلك لتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة المقررة من قبل مجلس الإدارة.

2-5 الهيكل التنظيمي

يوضح الشكل التالي الهيكل التنظيمي للشركة:

الشكل رقم 2: الهيكل التنظيمي لشركة أملاك العالمية لتمويل العقاري⁽⁶⁾



المصدر: الشركة.

(6) ملاحظة: سيتم غلق إدارة قطاع الاستثمار حال الانتهاء من استثمارات الشركة الباقية.

1-2-5 الهيكل الحالي للمساهمين

1-1-2-5 نظرة عامة

يبلغ رأس المال الحالي للشركة الحالي تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي مقسم إلى تسعون مليون وستمئة ألف سهم (90,600,000) بقيمة أسمية قدرها عشرة ريالات (10) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوع بالكامل.

ويوضح الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول (50): هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

المساهمون	قبل الطرح				بعد الطرح			
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة
البنك السعودي للاستثمار	29,000,000	290,000,000	32.01%	لا يوجد	20,300,000	203,000,000	22.41%	لا يوجد
شركة أملاك للتمويل	23,750,000	237,500,000	26.21%	لا يوجد	16,625,000	166,250,000	18.35%	لا يوجد
شركة بيت التوفيق للتنمية	13,000,000	130,000,000	14.35%	لا يوجد	9,100,000	91,000,000	10.04%	لا يوجد
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	5,100,000	51,000,000	5.63%	لا يوجد	3,570,000	35,700,000	3.94%	لا يوجد
شركة عسير للتجارة والسياحة	5,000,000	50,000,000	5.52%	لا يوجد	3,500,000	35,000,000	3.86%	لا يوجد
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار	2,550,000	25,500,000	2.81%	لا يوجد	1,785,000	17,850,000	1.97%	لا يوجد
سامي سعيد علي العنقري	2,550,000	25,500,000	2.81%	لا يوجد	1,785,000	17,850,000	1.97%	لا يوجد
شركة النواصي العربية للتنمية والتطوير	2,550,000	25,500,000	2.81%	لا يوجد	1,785,000	17,850,000	1.97%	لا يوجد
عبدالله ابراهيم سليمان الهويش	2,062,500	20,625,000	2.28%	لا يوجد	1,443,750	14,437,500	1.59%	لا يوجد
شركة زراي العربية للتنمية والتطوير	1,250,000	12,500,000	1.38%	لا يوجد	875,000	8,750,000	0.97%	لا يوجد
محمد عبدالرحمن سليمان الفراج	750,000	7,500,000	0.83%	لا يوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لا يوجد
عبد الله خالد عبدالله الملحم	750,000	7,500,000	0.83%	لا يوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لا يوجد
سليمان محمد سليمان الرميح	750,000	7,500,000	0.83%	لا يوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لا يوجد
عبدالعزیز عبدالرحمن عبدالله المديميغ	750,000	7,500,000	0.83%	لا يوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لا يوجد
عبدالله تركي سعد السديري	300,000	3,000,000	0.33%	لا يوجد	210,000	2,100,000	0.23%	لا يوجد
توفيق يحيى حسن معافا	97,500	975,000	0.11%	لا يوجد	68,250	682,500	0.08%	لا يوجد
سعود عبدالله عبدالرحمن الشثري	85,000	850,000	0.09%	لا يوجد	59,500	595,000	0.07%	لا يوجد
نزار صالح ابراهيم الصويان	52,500	525,000	0.06%	لا يوجد	36,750	367,500	0.04%	لا يوجد
أسامه ميرزا صالح الخنيزي	50,000	500,000	0.06%	لا يوجد	35,000	350,000	0.04%	لا يوجد
محمد حبيب محمد السلطان	42,500	425,000	0.05%	لا يوجد	29,750	297,500	0.03%	لا يوجد
عبدالله سعد علي الشثري	40,000	400,000	0.04%	لا يوجد	28,000	280,000	0.03%	لا يوجد
علي محمد ظافر آل شعشاع	40,000	400,000	0.04%	لا يوجد	28,000	280,000	0.03%	لا يوجد
تركي عتيبي معيض الزهراني	27,500	275,000	0.03%	لا يوجد	19,250	192,500	0.02%	لا يوجد

المساهمون	قبل الطرح				بعد الطرح			
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة
راشد خالد راشد المضيان	27,500	275,000	0.03%	لا يوجد	19,250	192,500	0.02%	لا يوجد
خالد ابراهيم محمد العقيل	15,000	150,000	0.02%	لا يوجد	10,500	105,000	0.01%	لا يوجد
عمر سليمان عبدالعزيز أبيانمي	10,000	100,000	0.01%	لا يوجد	7,000	70,000	0.01%	لا يوجد
الجمهور	-	-	-	-	27,180,000	271,800,000	30.00%	-
المجموع	90,600,000	906,000,000	100.00%	-	90,600,000	906,000,000	100.00%	-

المصدر: الشركة.

وبيين الجدول التالي التفاصيل الخاصة بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة ملكية مباشرة أو ملكية غير مباشرة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (51): تفاصيل المساهمين الذين يملكون ملكية مباشرة بنسبة 5% أو أكثر من أسهم الشركة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهمون	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة
البنك السعودي للاستثمار	29,000,000	290,000,000	32.01%	20,300,000	203,000,000	22.41%
شركة أملاك للتمويل	23,750,000	237,500,000	26.21%	16,625,000	166,250,000	18.35%
شركة بيت التوفيق للتنمية	13,000,000	130,000,000	14.35%	9,100,000	91,000,000	10.04%
شركه المكارم العالمية للتنمية العقارية	5,100,000	51,000,000	5.63%	3,570,000	35,700,000	3.94%
شركه عسير للتجارة والسياحة	5,000,000	50,000,000	5.52%	3,500,000	35,000,000	3.86%

المصدر: الشركة.

* إن نسب الملكية المذكورة هي تقريبية.

الجدول (52): تفاصيل المساهمين الذين يملكون ملكية غير مباشرة بنسبة 5% أو أكثر من أسهم الشركة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهمون	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية
شركة اعمار العقارية ش.م.ع	10,685,817	106,858,170	11.79%	7,480,072	74,800,719	8.26%
شركة المراكز العربية	7,264,308	72,643,080	8.02%	5,085,016	50,850,156	5.61%
عبدالله صالح كامل	7,125,690	71,256,900	7.87%	4,987,983	49,879,830	5.51%
صالح عبدالله كامل	6,500,550	65,005,500	7.18%	4,550,385	45,503,850	5.02%
المؤسسة العامة للتقاعد	5,121,587	51,215,872	5.65%	3,585,111	35,851,110	3.96%
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	5,005,583	50,055,830	5.52%	3,503,908	35,039,081	3.87%

المصدر: الشركة.

* إن نسب الملكية المذكورة هي تقريبية.

نظرة عامة على كبار المساهمين الحاليين

أ- البنك السعودي للاستثمار

تأسس البنك السعودي للاستثمار كشركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم م/31 بتاريخ 25 جمادى الثاني 1396 هـ (الموافق 23 يونيو 1976 م) وبدأ أعماله في مارس 1977 م. ويبلغ رأس مال البنك سبعة آلاف وخمسمائة مليون (7,500,000,000) ريال. وأسهم البنك مدرجة في سوق الأسهم السعودية (تداول).

ويتمثل نشاط البنك في تقديم الخدمات البنكية بما في ذلك قبول الودائع وتقديم خدمات التمويل لعملائها من خلال أفرعها في مدن المملكة العربية السعودية.

الجدول (53): الملاك الرئيسيين في البنك السعودي للاستثمار

نسبة الملكية	الإسم
16.6%	المؤسسه العامة للتأمينات الاجتماعية
13.9%	المؤسسة العامة للتقاعد

ب- شركة أملاك للتمويل

أسست أملاك للتمويل ش.م.ع ("الشركة") في دبي، الإمارات العربية المتحدة، بتاريخ 11 نوفمبر 2000م كشركة مساهمة خاصة وفقاً للقانون الإتحادي رقم (8) لسنة 1984 وتعديلاته في دولة الإمارات العربية المتحدة. خلال إجتماع المساهمين التأسيسي المنعقد بتاريخ 9 مارس 2004م، تمت الموافقة على قرار لتحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة. وتقوم بصورة رئيسية بالأنشطة التمويلية والإستثمارية مثل الإجارة والمرابحة والمضاربة والمشاركة.

الجدول (54): الملاك الرئيسيين في شركة أملاك للتمويل

نسبة الملكية	الإسم
45.0%	شركة اعمار العقارية ش.م.ع

ج- شركة بيت التوفيق للتنمية

تأسست شركة بيت التوفيق القابضة كشركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم 4030160618 بتاريخ 21 صفر 1427 هـ في مدينة جدة والمثبت عقد تأسيسها لدى كاتب عدل جدة بالصحيفة (14) من الجلد 7/ش/م برقم 13 وتاريخ 1426/12/23 هـ. ويبلغ رأس مال الشركة خمسمائة ألف (500,000) ريال.

ويتمثل نشاط الشركة في إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة أعمالها تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة وامتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات وحقوق الإمتياز وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها وأي غرض مشروع يتفق مع طبيعة هذه الشركة.

الجدول (55): هيكل ملكية شركة بيت التوفيق للتنمية

نسبة الملكية	الإسم
50%	صالح عبدالله كامل
50%	عبدالله صالح كامل

د- شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية

تأسست شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري لمدينة جدة بالرقم 4030167646 بتاريخ 6 صفر 1428 هـ (الموافق 24 نوفمبر 2007م) والمثبت عقد تأسيسها لدى كاتب عدل جدة بالصحيفة (198) من الجلد 10/ش/م برقم 197 وتاريخ 1428/02/09 هـ. ويبلغ رأس مال الشركة خمسمائة ألف (500,000) ريال.

ويتمثل نشاط الشركة في شراء الأراضي بقصد البناء عليها واستثمارها بالبيع والشراء والتأجير لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقارات وتشغيل المباني لصالح الشركة والمقاولات العامة للمباني والخدمات البريدية وخدمات الإعلان.

الجدول (56): هيكل ملكية شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية

نسبة الملكية	الإسم
95%	شركة المراكز العربية
5%	شركة مراكز الرياض المحدودة

هـ- شركة عسير للتجارة والسياحة

تأسست شركة عسير بموجب المرسوم الملكي رقم م / 78 وتاريخ 1395/11/07 هـ (الموافق 1975/11/11م) كأول شركة مساهمة عامة سعودية متعددة الأنشطة مملوكة بالكامل للقطاع الخاص برأس مال وقدرة 50 مليون ريال وتدرجت الشركة بزيادة رأس مالها حتى وصل في الوقت الحالي إلى 1,263,888,889 ريال سعودي.

شركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة هي شركة متعددة الأنشطة تتركز في القطاعات الاستراتيجية التالية: قطاع صناعات الأغذية، قطاع الأجهزة المنزلية الكهربائية والإلكترونية، قطاع التنمية والتطوير العقاري، قطاع مواد التشييد والبناء، قطاع صناعة البتروكيماويات.

الجدول (57): الملاك الرئيسيين لشركة عسير للتجارة والسياحة

نسبة الملكية	الإسم
53.2%	شركة دله البركة القابضة

2-1-2-5 تطور رأس مال الشركة

وقد مر رأس مال الشركة بتغييرات عدة، حيث بلغ رأس مال الشركة عند تأسيسها ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي مقسم إلى مائة مليون (100,000,000) سهم عادي نقدي بقيمة إسمية للسهم بلغت عشرة (10) ريالات مدفوعة بالكامل. وقد كان هيكل ملكية الشركة عند التأسيس كما يلي:

الجدول (58): مساهمو الشركة كما في 1428/05/02 هـ (الموافق 2007/05/19م)

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
29.0%	29,000,000	البنك السعودي للاستثمار
22.5%	22,500,000	شركة أملاك للتمويل
10.0%	10,000,000	شركة البركة للاستثمار والتنمية (صالح عبدالله كامل وشركاه)
10.0%	10,000,000	شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية
5.0%	5,000,000	شركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة والزراعة والعقارات وأعمال المقاولات
5.0%	5,000,000	شركة النواصي العربية للتنمية والتطوير المحدودة
5.0%	5,000,000	شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري
5.0%	5,000,000	الشركة التجارية لخدمات التسويق والوكالات المحدودة
3.0%	3,000,000	شركة تطوير الخزامي العقارية
3.0%	3,000,000	صالح عبدالله محمد كامل
2.5%	2,500,000	شركة زرابي العربية للتنمية والتطوير
100.0%	100,000,000	الإجمالي

المصدر: الشركة.

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1432/09/02 هـ (الموافق 2011/08/02م)، قرر المساهمون تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال سعودي وذلك نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء الشركة لأثنى عشر مليون ومئتين وخمسين ألف سهم (12,250,000 سهم) وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وأصبح هيكل رأس المال في حينه كما يلي:

الجدول (59): مساهمو الشركة كما في 1432/09/02 هـ (الموافق 2011/08/02م)

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
33.0%	29,000,000	البنك السعودي للاستثمار
27.1%	23,750,000	شركة أملاك للتمويل
14.8%	13,000,000	شركة بيت التوفيق القابضة
5.8%	5,100,000	شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية
5.7%	5,000,000	شركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة والزراعة والعقارات وأعمال المقاولات
3.4%	3,000,000	شركة تطوير الخزامي العقارية
2.9%	2,550,000	شركة النواصي العربية للتنمية والتطوير المحدودة
2.9%	2,550,000	شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري
2.9%	2,550,000	الشركة التجارية لخدمات التسويق والوكالات المحدودة
1.4%	1,250,000	شركة زرابي العربية للتنمية والتطوير
100%	87,750,000	الإجمالي

المصدر: الشركة.

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1433/06/09 هـ (الموافق 2012/04/30م) قررت الجمعية تعديل قرارها السابق بخصوص تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال سعودي ليصبح التخفيض بعد التعديل من ألف مليون (1,000,000,000) ريال سعودي إلى تسعمائة مليون (900,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء عشرة مليون سهم (10,000,000) وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وأصبح هيكل رأس المال في حينه كما يلي:

الجدول (60): مساهمو الشركة كما في 1433/06/09 هـ (الموافق 2012/04/30م)

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
32.22%	29,000,000	البنك السعودي للاستثمار
26.39%	23,750,000	شركة أملاك للتمويل
14.44%	13,000,000	شركة بيت التوفيق للتنمية
5.66%	5,100,000	شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية
5.55%	5,000,000	شركة عسير للتجارة والسياحة
2.83%	2,550,000	شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار
2.83%	2,550,000	الشركة التجارية لخدمات التسويق والوكالات
2.83%	2,550,000	شركة النواصي العربية للتنمية والتطوير
2.22%	2,000,000	شركة عبدالله إبراهيم الهويش وشركاه
1.38%	1,250,000	شركة زرابي العربية للتنمية والتطوير
0.83%	750,000	محمد عبدالرحمن سليمان الفراج
0.83%	750,000	عبدالله خالد عبدالله ملحم
0.83%	750,000	سليمان محمد سليمان الرميح
0.83%	750,000	عبدالعزیز عبدالرحمن عبدالله المديميغ
0.077%	70,000	عبدالله تركي سعد السديري
0.055%	50,000	أسامة ميرزا صالح الخنيزي
0.044%	40,000	توفيق يحي حسن معافا
0.044%	40,000	سعود عبدالله عبدالرحمن الشثري
0.033%	30,000	نزار صالح إبراهيم الصويان
0.022%	20,000	عبدالله إبراهيم سليمان الهويش
100%	90,000,000	الإجمالي

المصدر: الشركة.

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1438/08/19 هـ (الموافق 2017/05/16م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة مليون (900,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل إلى تسعمائة وثلاثة مليون (903,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف سهم (300,000) وبقيمة قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال سعودي تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين. وأصبح هيكل رأس المال في حينه كما يلي:

الجدول (61): مساهمو الشركة كما في 1438/08/19 هـ (الموافق 2017/05/16م)

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
32.11%	29,000,000	البنك السعودي للاستثمار
26.30%	23,750,000	شركة أملاك للتمويل
14.39%	13,000,000	شركة بيت التوفيق للتنمية
5.64%	5,100,000	شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية
5.53%	5,000,000	شركة عسير للتجارة والسياحة
2.82%	2,550,000	شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار
2.82%	2,550,000	الشركة التجارية لخدمات التسويق والوكالات
2.82%	2,550,000	شركة النواصي العربية للتنمية والتطوير
2.27%	2,052,500	عبدالله إبراهيم سليمان الهويش
1.38%	1,250,000	شركة زرابي العربية للتنمية والتطوير
0.83%	750,000	محمد عبدالرحمن سليمان الفراج
0.83%	750,000	عبدالله خالد عبدالله ملحم
0.83%	750,000	سليمان محمد سليمان الرميح
0.83%	750,000	عبدالعزیز عبدالرحمن عبدالله المديميغ
0.21%	190,000	عبدالله تركي سعد السديري
0.07%	65,000	توفيق يحي حسن معافا
0.066%	60,000	سعود عبدالله عبدالرحمن الشثري

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
أسامة ميرزا صالح الخنيزي	50,000	0.055%
نزار صالح إبراهيم الصويان	42,500	0.047%
محمد حبيب السلطان	20,000	0.022%
عبدالله سعد علي الشثري	20,000	0.022%
علي محمد ظافر ال شعشاع	17,500	0.019%
راشد خالد راشد المضيان	15,000	0.016%
تركي عتيبي معيض الزهراني	10,000	0.011%
خالد إبراهيم محمد العقيل	7,500	0.008%
الإجمالي	90,300,000	100%

المصدر: الشركة.

كما وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1439/08/21 هـ (الموافق 2018/05/07م) على زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة وثلاثة ملايين (903,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل إلى تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف سهم (300,000) وبقيمة قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال سعودي تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين.

وببلغ رأس مال الشركة الحالي تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال سعودي مقسم إلى تسعون مليون وستمائة ألف سهم (90,600,000) بقيمة أسمية قدرها عشرة ريالات (10) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوع بالكامل موزع بين المساهمين الحاليين كما يلي:

الجدول (62): مساهمو الشركة كما في 1439/08/21 هـ (الموافق 2018/05/07م)

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
البنك السعودي للاستثمار	29,000,000	32.01%
شركة أملاك للتمويل	23,750,000	26.21%
شركة بيت التوفيق للتنمية	13,000,000	14.35%
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	5,100,000	5.63%
شركة عسير للتجارة والسياحة	5,000,000	5.52%
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار	2,550,000	2.81%
الشركة التجارية لخدمات التسويق والوكالات	2,550,000	2.81%
شركة النواصي العربية للتنمية والتطوير	2,550,000	2.81%
عبدالله إبراهيم سليمان الهويش	2,062,500	2.28%
شركة زرابي العربية للتنمية والتطوير	1,250,000	1.38%
محمد عبدالرحمن سليمان الفراج	750,000	0.83%
عبدالله خالد عبدالله ملحم	750,000	0.83%
سليمان محمد سليمان الرميح	750,000	0.83%
عبدالعزیز عبدالرحمن عبدالله المديميغ	750,000	0.83%
عبدالله تركي سعد السديري	300,000	0.33%
توفيق يحي حسن معافا	97,500	0.11%
سعود عبدالله عبدالرحمن الشثري	85,000	0.09%
نزار صالح إبراهيم الصويان	52,500	0.06%
أسامة ميرزا صالح الخنيزي	50,000	0.06%
محمد حبيب السلطان	42,500	0.05%
عبدالله سعد علي الشثري	40,000	0.04%
علي محمد ظافر ال شعشاع	40,000	0.04%
تركي عتيبي معيض الزهراني	27,500	0.03%
راشد خالد راشد المضيان	27,500	0.03%
خالد إبراهيم محمد العقيل	15,000	0.02%
عمر سليمان عبدالعزيز أبانمي	10,000	0.01%
الإجمالي	90,600,000	100%

المصدر: الشركة.

3-5 أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة

تعمل الشركة بتوجيه من مجلس الإدارة والذي يتألف من تسعة (9) أعضاء ينتخبهم المساهمين في الجمعية العامة العادية لمدة ثلاث (3) سنوات ويجوز إعادة تعيينهم. وطبقاً للوائح والتعليمات المرعية فإنه يتوجب الحصول على موافقة مؤسسة النقد على ترشيح جميع أعضاء مجلس الإدارة قبل تعيينهم.

ولمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة وتصريف أمورها داخل المملكة وخارجها والتصرف في أصولها وذلك بما لا يتعارض مع ما ورد ضمن أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية ومع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة. وفيما يخص انتخاب المساهمين لأعضاء مجلس الإدارة فللجمعية العمومية صلاحية وضع القواعد والأنظمة المتعلقة بإجراءات الانتخاب بموجب النظام الأساسي بما في ذلك القرار النهائي حول الشكوك والمنازعات المتعلقة بصحة الانتخاب. سياسات ومعايير العضوية في مجلس الإدارة تعتمد عن طريق الجمعية العمومية.

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس في تاريخ نشرة الإصدار الحالية:

مجلس الإدارة

الجدول (63): أعضاء مجلس إدارة الشركة

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ العضوية	نسبة الملكية المباشرة		نسبة الملكية غير المباشرة		الصفة
					قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
عبدالله إبراهيم سليمان الهويش	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	58	2006م	2.28%	1.59%	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي وغير مستقل
منصور عبدالعزيز راشد البصيلي	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	59	2015م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي ومستقل
فيصل عبدالله عبدالعزيز العمران	عضو	سعودي	39	2015م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي وغير مستقل
خالد عبدالعزيز عبدالرحمن الرئيس	عضو	سعودي	39	2018م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي وغير مستقل
عمرو محمد عبدالله كامل	عضو	سعودي	46	2018م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي ومستقل
ماجد عبدالغني عبدالهادي فقيه	عضو	سعودي	48	2012م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي وغير مستقل
سلطان فواز عبدالعزيز الحكير	عضو	سعودي	26	2018م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي وغير مستقل
ثامر عبدالقادر عبدالله جان	عضو	سعودي	54	2018م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي ومستقل
عادل حسين علي أحمد	عضو	اماراتي	42	2017م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غير تنفيذي وغير مستقل

المصدر: الشركة.

إن أمين سر مجلس الإدارة هو الأستاذ/ عمر بن سليمان أبانمي والذي تم تعيينه في هذا المنصب بتاريخ 2019/09/01م.

(الرجاء مراجعة قسم (4-5) فيما يخص ملخص السير الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية)

الاسم	عبدالله بن ابراهيم الهويش
العمر	58
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس اقتصاد من جامعة الملك عبدالعزيز - المملكة العربية السعودية 1985م
الخبرات العملية	- العضو المنتدب ومدير عام شركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة - شركة مساهمة عامة - شركة متعددة الأنشطة من 2019م - مدير عام شركة عبدالله الهويش وشركائه للاستثمار - شركة توصية بسيطة - في قطاع تجارة الجملة والتجزئة والمواد الغذائية المطهية من 2008م حتى الآن
المناصب الأخرى	- عضو مجلس الإدارة لشركة الاتفاق للصناعات الحديدية - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع الصناعات الحديدية منذ 2011م - رئيس اللجنة التنفيذية للشركة السعودية للخدمات الأرضية - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات النقل منذ 2016م وحتى 2019م - رئيس مجلس الإدارة للشركة السعودية للخدمات الأرضية - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات النقل منذ 2016م وحتى 2019م - رئيس مجلس إدارة شركة الأمد السعودية لخدمات المطارات ودعم النقل - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع خدمات النقل منذ 2016م - رئيس مجلس إدارة ستاندر تشارترد كابيتال العربية السعودية - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع الخدمات الاستثمارية منذ 2018م - عضو لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام في شركة الاتصالات السعودية - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات الاتصالات والمرافق العامة من 2016م حتى 2018م - عضو مجلس إدارة مجموعة التوفيق المالية (حالياً شركة إتقان كابيتال) - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع الخدمات استثمارية من 2008م حتى 2013م - عضو مجلس إدارة لشركة ساب تكافل - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات التأمين من 2010م حتى 2014م - رئيس لجنة المراجعة لشركة ساب تكافل - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات التأمين من 2010م حتى 2014م

المناصب الأخرى (تتمة)	- عضو مجلس إدارة الشركة السعودية للخدمات الأرضية - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات النقل من 2014م حتى 2015م - رئيس لجنة المراجعة في الشركة السعودية للخدمات الأرضية - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات النقل من 2014م حتى 2015م - عضو مجلس إدارة لشركة مطارات الرياض - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع خدمات النقل من 2016م حتى 2017م - رئيس لجنة المراجعة والمخاطر لشركة مطارات الرياض - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع خدمات النقل من 2016م حتى 2017م - العضو المنتدب لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل منذ 2006م حتى 2018م - نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة حلواني أخوان - شركة مساهمة عامة - في قطاع إنتاج الأغذية منذ 2019م - عضو لجنة المراجعة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية - شركة مساهمة عامة - في قطاع إدارة وتطوير العقارات منذ 2019م
الاسم	منصور بن عبدالعزيز البصيلي
العمر	59
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس أنظمة من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية 1984م
الخبرات العملية	المدير العام التنفيذي للشؤون القانونية والأمين العام للبنك السعودي البريطاني - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من 1990م وحتى 2014م
المناصب الأخرى	- رئيس مجلس الإدارة وعضو لجنة المخاطر في شركة اتش اس بي سي (HSBC) العربية السعودية - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع خدمات الأوراق المالية من تاريخ يناير 2015م - عضو مجلس إدارة الشركة السعودية لإعادة التأمين التعاونية (إعادة) - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات التأمين من 2012م - عضو مجلس إدارة الشركة السعودية للخدمات الأرضية - شركة مساهمة عامة - في قطاع الخدمات الأرضية للمطارات من 2014م - عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للإلكترونيات (إكسترا) - شركة مساهمة عامة - في قطاع تجارة التجزئة في الإلكترونيات من 2016م - عضو مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير - شركة مساهمة عامة - في قطاع إدارة وتطوير العقارات من 2016م - عضو اللجنة التنفيذية في الشركة السعودية للخدمات الأرضية - شركة مساهمة عامة - في قطاع الخدمات الأرضية للمطارات من 2019م - عضو لجنة إدارة المخاطر في الشركة السعودية للخدمات الأرضية - شركة مساهمة عامة - في قطاع الخدمات الأرضية للمطارات من 2019م - عضو مجلس إدارة الشركة السعودية للخدمات الأرضية - شركة مساهمة عامة - في قطاع الخدمات الأرضية للمطارات من 2015م
الاسم	فيصل بن عبدالله العمران
العمر	39
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس تمويل ومحاسبة من جامعة نورث إيسترن - الولايات المتحدة الأمريكية 2003م
الخبرات العملية	- الرئيس التنفيذي لدى البنك السعودي للاستثمار - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك منذ 2019م - نائب الرئيس التنفيذي لدى البنك السعودي للاستثمار - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من 2017م وحتى 2019م - مدير عام مجموعة الخزينة والاستثمار لدى البنك السعودي للاستثمار - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من 2015م وحتى 2017م - نائب مدير عام مجموعة الخزينة والاستثمار لدى البنك السعودي للاستثمار - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من 2014م وحتى 2015م
المناصب الأخرى	- عضو مجلس إدارة شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع خدمات الأوراق المالية من 2012م - عضو مجلس إدارة شركة الدكتور محمد راشد الفقيه وشركاؤه - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع الخدمات الصحية من 2016م
الاسم	خالد بن عبدالعزيز الرئيس
العمر	39
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	- ماجستير في التمويل من جامعة دنفر بالولايات المتحدة الأمريكية 2007م - ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة دنفر بالولايات المتحدة الأمريكية 2006م - بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية 2002م
الخبرات العملية	- الرئيس التنفيذي في شركة الاستثمار كابيتال - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع الاستثمار منذ 2018م - مدير الإستثمار في شركة عسير - شركة مساهمة عامة - في قطاع الاستثمار من 2014م وحتى 2018م - مدير تمويل الشركات في شركة الراجحي المالية - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع تمويل الشركات من 2010م وحتى 2014م
المناصب الأخرى	عضو مجلس المديرين في شركة الربيع السعودية للأغذية - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع صناعة المشروبات والأغذية من 2014م

الاسم	عمرو بن محمد بن عبدالله كامل
العمر	46
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية 1997م
الخبرات العملية	- مساعد رئيس تنفيذي لدى شركة دلة البركة القابضة - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع صيانة وتشغيل أعمال كهربائية وميكانيكية منذ 2000م - المدير العام لدى شركة اتصالات الجواء المحدودة - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع تجارة الأجهزة الالكترونية والكهربائية منذ تاريخ 2010م - المدير العام لدى شركة المراجعة المحدودة - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع بيع التجهيزات الطبية بالتجزئة والجملة منذ تاريخ 2001م
المناصب الأخرى	- رئيس مجلس المديرين لدى شركة مدارس دله لتعليم قيادة السيارات - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع تعليم قيادة السيارات منذ 2016م - عضو مجلس مديرين لدى شركة دله للاتصالات - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع المقاولات والأعمال الكهربائية والشبكات منذ 2005م - عضو مجلس المديرين لدى الشركة الوطنية للمحافظة على البيئة (بيئة) - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع معالجة النفايات ومكافحة التلوث منذ 2003م
الاسم	ماجد بن عبدالغني فقيه
العمر	48
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية 1995م
الخبرات العملية	مدير عام مصرفية الشركات - لدى البنك السعودي للاستثمار - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك منذ 2012م
المناصب الأخرى	- عضو لجنة الائتمان لدى البنك السعودي للاستثمار - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من تاريخ 2012م - عضو مجلس إدارة شركة أوركس للتأجير التمويلي - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع خدمات التأجير التمويلي من 2012م حتى 2015م
الاسم	سلطان بن فواز الحكير
العمر	26
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة أعمال اختصاص تمويل وتأمين وريادة الأعمال من جامعة نورث إيسترن - الولايات المتحدة الأمريكية 2014م
الخبرات العملية	نائب الرئيس - شركة المطاعم والترفيه لدى شركة فواز بن عبدالعزيز الحكير وشركاه - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع خدمات المطاعم منذ 2014م
المناصب الأخرى	- عضو مجلس إدارة شركة فاس السعودية القابضة - شركة قابضة - في قطاع التطوير العقاري منذ 2014م - نائب رئيس مجلس إدارة شركة فواز بن عبدالعزيز الحكير وشركاه - شركة مساهمة عامة - في قطاع السلع الاستهلاكية الكمالية من تاريخ يناير 2018م

الاسم	ثامر عبدالقادر عبدالله جان
العمر	54
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس اقتصاد من جامعه الملك سعود بالرياض - المملكة العربية السعودية 1989م - ماجستير الاقتصاد التطبيقي من جامعة سونرن ميثوديست الجنوبية في دالاس - الولايات المتحدة الأمريكية 1995م
الخبرات العملية	مدير عام مصرفيه الشركات في البنك السعودي البريطاني - شركة مساهمة عامة - في قطاع البنوك من تاريخ 2011م إلى 2013م
المناصب الأخرى	- عضو مجلس إدارة مستقل وعضو اللجنة التدقيق وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة دلنا المملكة العربية السعودية - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع المقاولات في مجال الكهرباء والتلفزيون والكهرباء من عام 2014م - عضو مجلس إدارة صندوق المراجعات والصكوك في شركة إتقان كابييتال في المملكة العربية السعودية - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع إدارة الأصول والاستثمار المباشر والمصرفية الاستثمارية وخدمات الحفظ من تاريخ 2017م إلى 2018م - عضو مجلس إدارة وعضو لجنة التدقيق وعضو اللجنة التنفيذية في بنك الامارات دبي الوطني كابييتال المملكة العربية السعودية - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع خدمات الاستثمار من عام 2015م إلى عام 2018م - عضو مجلس إدارة وعضو لجنة الائتمان والمخاطر وعضو اللجنة التنفيذية وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة الخليج للتمويل - في الامارات العربية المتحدة - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات التمويل من تاريخ 2016م إلى 2017م - رئيس مجلس إدارة مستقل ورئيس لجنة الائتمان والمخاطر وعضو اللجنة التنفيذية وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة الخليج للتمويل - المملكة العربية السعودية - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع خدمات التمويل من تاريخ 2013م إلى 2017م - عضو لجنة المراجعة في البنك السعودي الهولندي - شركة مساهمة عامة - في قطاع البنوك من تاريخ 2014م إلى 2015م
الاسم	عادل حسين علي أحمد
العمر	42
الجنسية	إماراتي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	- ماجستير تجارة الكترونية من جامعة بوند - استراليا 2004م - بكالوريوس إدارة أنظمة معلومات من جامعة الامارات - الامارات العربية المتحدة 2001م
الخبرات العملية	- رئيس قسم التأجير وإدارة الأملاك لدى شركة ليمنتلس في دبي - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع الخدمات العقارية منذ عام فبراير 2014م وحتى أغسطس 2014م - مدير عام لدى شركة ليمنتلس بفييتنام - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع الخدمات العقارية من 2010م وحتى 2014م
المناصب الأخرى	- عضو مجلس إدارة ورفاء قاردينس دبي - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع الخدمات العقارية منذ 2014م - عضو مجلس إدارة شركة سكاى قاردينس - شركة ذات مسؤولية محدودة - في قطاع الخدمات الاستثمارية منذ 2014م - نائب رئيس الاستثمار العقاري لدى شركة أملاك المالية - شركة مساهمة عامة - في قطاع التمويل منذ 2014م
الاسم	عمر بن سليمان أبانمي
العمر	34
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	أمين سر مجلس الإدارة ومدير أول - الشؤون القانونية والحوكمة (منذ 2019م)
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس إدارة أعمال تخصص محاسبة من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية بتاريخ 2008م - ماجستير إدارة أعمال من جامعة ميدل تينيسي ستايت - الولايات المتحدة الأمريكية بتاريخ 2011م
الخبرات العملية	- مدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري من 2017م وحتى 2019م - مدير أول في قسم الإلتزام في بنك الراجحي من 2016م حتى 2017م - رئيس الإلتزام في بنك مسقط من 2013م حتى 2016م - نائب رئيس الإلتزام في بنك مسقط من 2013م حتى 2013م - مسؤول مكافحة غسل الأموال في البنك العربي الوطني من 2012م حتى 2013م - مسؤول مكافحة غسل الأموال في بنك سامبا من 2008م حتى 2009م
المناصب الأخرى	عضو لجنة الجرائم المالية في مؤسسة النقد العربي السعودي

4-5 أعضاء الإدارة التنفيذية

الجدول (64): أعضاء الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ الالتحاق بالعمل في الشركة	الأسهم التي يملكها قبل الاكتتاب	الأسهم التي يملكها بعد الاكتتاب
عبدالله بن تركي السديري	الرئيس التنفيذي	سعودي	44	2007م	300,000	210,000
علي بن محمد ال شعشعاع	مدير تنفيذي - المالية والعمليات وتقنية المعلومات	سعودي	50	2016م	40,000	28,000
توفيق بن يحيى معافا	مدير تنفيذي - قطاع الأفراد	سعودي	42	2007م	97,500	68,250
سعود بن عبدالله الشثري	مدير تنفيذي - الموارد البشرية والشؤون الإدارية	سعودي	41	2007م	85,000	59,500
محمد بن حبيب السلطان	مدير تنفيذي - المخاطر والائتمان	سعودي	45	2014م	42,500	29,750
نزار بن صالح الصويان	مدير تنفيذي لإدارة الشركات	سعودي	43	2011م	52,500	36,750
تركي بن عتيبي الزهراني	مدير تنفيذي - الاستراتيجية والتسويق	سعودي	39	2007م	27,500	19,250
عمر بن سليمان أبانمي	مدير أول - الشؤون القانونية والحكومة وأمين سر مجلس الإدارة	سعودي	34	2017م	10,000	7,000
عبدالله بن محمد الشهري	مدير أول المراجعة والتدقيق	سعودي	35	2019م	لا يوجد	لا يوجد

المصدر: الشركة.

وفيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء الجهاز الإداري المذكورين أعلاه.

الاسم	عبدالله بن تركي السديري
العمر	45
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	الرئيس التنفيذي (منذ 2014م)
المؤهلات العلمية	- ماجستير إدارة دولية من كلية نذر بيرد للدراسات العليا للإدارة الدولية - الولايات المتحدة الأمريكية بتاريخ 1998م - بكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية بتاريخ 1996م
الخبرات العملية	- نائب الرئيس التنفيذي - مدير تنفيذي التطوير الاستراتيجي في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مغلقة - في قطاع التمويل العقاري من 2011م وحتى 2013م - مدير تنفيذي الإئتمان والمخاطر في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مغلقة - في قطاع التمويل العقاري من 2007م وحتى 2011م - مساعد مدير عام قسم الشركات في مجموعة سامبا المالية - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من 1999م وحتى 2007م
المناصب الأخرى	- عضو اللجنة التنفيذية في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مغلقة - في قطاع التمويل العقاري من 2012م - عضو لجنة المخاطر في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مغلقة - في قطاع التمويل العقاري من 2016م - عضو اللجنة التنفيذية في شركة الخزف السعودي - شركة مساهمة عامة - في قطاع السلع الرأسمالية من 2016م - عضو لجنة الاستراتيجية في شركة الخزف السعودي - شركة مساهمة عامة - في قطاع السلع الرأسمالية من 2016م - عضو مجلس الإدارة في شركة الخزف السعودي - شركة مساهمة عامة - في قطاع السلع الرأسمالية من 2016م - رئيس لجنة الترشيحات في الخزف السعودي - شركة مساهمة عامة - في قطاع السلع الرأسمالية من 2018م - عضو مجلس إدارة شركة مطارات الرياض شركة مساهمة - في قطاع خدمات النقل من سبتمبر 2017م حتى فبراير 2018م
الاسم	علي بن محمد ال شعشعاع
العمر	50
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	مدير تنفيذي - المالية والعمليات وتقنية المعلومات (منذ 2017م)
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية بتاريخ 1992م - الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية CME-1 من الهيئة بتاريخ 2009م
الخبرات العملية	- مدير تنفيذي - المالية والتخطيط في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مغلقة - في قطاع التمويل العقاري من 2016م وحتى 2017م - مدير عام الشؤون المالية والإدارية في هيئة تنمية الصادرات السعودية - هيئة حكومية - من تاريخ 2014م وحتى 2016م - عضو تنفيذي ومدير عام المالية في شركة اينجوس - شركة مساهمة مغلقة - قطاع الخدمات الاستشارية في عام 2013م - مستشار مالي في مكتب انطلاق للاستشارات المالية - مهن حرة - قطاع الخدمات الاستشارية من تاريخ 2012م وحتى 2013م - مدير عام المالية في شركة الراجحي للاستثمارات العقارية - ذات مسؤولية محدودة - قطاع الاستثمارات العقارية من تاريخ 2010م وحتى 2012م - رئيس الشؤون المالية في شركة وطن للاستثمار وأعمال الأوراق المالية - شركة مساهمة مغلقة - قطاع الأوراق المالية من 2006م وحتى 2010م - مدير المحاسبة المالية في بنك الرياض - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من 1992م وحتى 2006م

المناصب الأخرى	- عضو مجلس إدارة في شركة سند للتأمين وإعادة التأمين التعاوني - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات التأمين من 2013م وحتى 2014م - عضو لجنة مراجعة في شركة التصنيع الوطنية - شركة مساهمة عامة - في قطاع البتروكيماويات من 2008م وحتى 2013م - نائب رئيس اللجنة الفرعية للمدراء الماليين لشركات التمويل في مؤسسة النقد منذ 2017م	
الاسم	توفيق بن يحيى معافا	
العمر	42	
الجنسية	سعودي	
المنصب الحالي	مدير تنفيذي - قطاع الأفراد (منذ 2014م)	
المؤهلات العلمية	بكالوريوس تخصص تربية بدنية من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية بتاريخ 1999م	
الخبرات العملية	- مدير تنفيذي العمليات وتقنية المعلومات في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري من 2011م وحتى 2014م - مدير أول العمليات في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري من 2007م وحتى 2011م - مدير الالتزام والجودة في إدارة الخدمات الإلكترونية البديلة لدى البنك العربي الوطني - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من 2006م وحتى 2007م	
المناصب الأخرى	رئيس اللجنة الفرعية للتمويل العقاري لشركات التمويل في مؤسسة النقد منذ 2017م	
الاسم	سعود بن عبدالله الشثري	
العمر	41	
الجنسية	سعودي	
المنصب الحالي	مدير تنفيذي - الموارد البشرية والشؤون الإدارية (منذ 2011م)	
المؤهلات العلمية	بكالوريوس تخصص إدارة أعمال من جامعة ولاية أريزونا - الولايات المتحدة الأمريكية بتاريخ 2001م	
الخبرات العملية	- مدير إدارة الموارد البشرية في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري من 2007م وحتى 2011م - مدير عام الشؤون الإدارية والموارد البشرية في شركة سدر - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع المقاولات من 2002م إلى 2007م	
المناصب الأخرى	أمين سر لجنة المكافآت والترشيحات في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري منذ 2011م	
الاسم	محمد بن حبيب السلطان	
العمر	45	
الجنسية	سعودي	
المنصب الحالي	مدير تنفيذي - المخاطر والائتمان (منذ 2014م)	
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس تخصص إدارة أعمال من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية بتاريخ 1998م - ماجستير تخصص إدارة أعمال من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية بتاريخ 2008م	
الخبرات العملية	مدير ائتمان في بنك الرياض - شركة مساهمة عامة - في قطاع خدمات البنوك من 1998م وحتى 2014م	
المناصب الأخرى	- رئيس اللجنة الفرعية للمخاطر لشركات التمويل بالمملكة العربية السعودية في مؤسسة النقد منذ 2016م - أمين سر لجنة المخاطر في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري منذ 2016م	
الاسم	نزار بن صالح الصويان	
العمر	43	
الجنسية	سعودي	
المنصب الحالي	مدير تنفيذي لإدارة الشركات (منذ 2016م)	
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس تخصص هندسة كيميائية تطبيقية من جامعة الملك فهد للبترول - المملكة العربية السعودية بتاريخ 1999م - ماجستير تخصص إدارة أعمال من جامعة برونيل - المملكة المتحدة بتاريخ 2006م	
الخبرات العملية	- مدير أول قطاع الشركات في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري من 2011م وحتى 2016م - كبير مدراء الخدمات المصرفية للشركات في البنك السعودي البريطاني (ساب) - شركة مساهمة عامة - في خدمات البنوك من 2006م وحتى 2011م - مدير الخدمات المصرفية للشركات في البنك السعودي البريطاني (ساب) - شركة مساهمة عامة - في خدمات البنوك من 2002م وحتى 2006م - مساعد مدير الخدمات المصرفية للشركات في البنك السعودي البريطاني (ساب) - شركة مساهمة عامة - في خدمات البنوك من 2001م وحتى 2002م	
المناصب الأخرى	عضو في اللجنة الفرعية للإيجار التمويلي لشركات التمويل في مؤسسة النقد منذ عام 2017م	

الاسم	تركي بن عتيبي الزهراني
العمر	39
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	مدير تنفيذي - الاستراتيجية والتسويق (منذ 2018م)
المؤهلات العلمية	بكالوريوس تخصص أساليب كمية من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية بتاريخ 2002م
الخبرات العملية	- مدير أول للاستراتيجية في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري من 2014م وحتى 2017م - مدير إدارة إئتمان الأفراد في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - شركة مساهمة مقفلة - في قطاع التمويل العقاري من 2010م وحتى 2014م - محلل إئتمان في البنك العربي الوطني - شركة مساهمة عامة - في خدمات البنوك من 2003م وحتى 2010م
المناصب الأخرى	لا يوجد
الاسم	عمر بن سليمان أبانمي
العمر	34
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	أمين سر مجلس الإدارة ومدير أول - الشؤون القانونية والحوكمة (منذ 2019م)
المؤهلات العلمية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
الخبرات العملية	
المناصب الأخرى	
الاسم	عبدالله بن محمد الشهري
العمر	35
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	مدير أول - إدارة التدقيق الداخلي (منذ 2019م)
المؤهلات العلمية	بكالوريوس الكيمياء الحيوية من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية بتاريخ 2005م
الخبرات العملية	- مدير أول - قسم المراجعة الداخلية - في مجموعة سامبا المالية من 2017م حتى 2019م - مدير - قسم المراجعة الداخلية - في بنك الجزيرة من 2014م حتى 2017م - مدير الشركات المتوسطة والصغيرة - قسم إدارة خدمات الأعمال التجارية - في بنك الجزيرة من 2013م حتى 2014م - مدير عمليات القروض العقارية في بنك الجزيرة من 2009م حتى 2013م - مدير مساعد عمليات القروض العقارية في بنك الجزيرة من 2007م حتى 2009م - مسؤول مخاطر الائتمان في البنك السعودي الفرنسي من 2005م حتى 2007م
المناصب الأخرى	لا يوجد

5-5 إقرارات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأمين سر المجلس

يقر أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والمدير المالي وكبار التنفيذيين وأمين سر مجلس الإدارة بما يلي:

- 1- أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أي من كبار التنفيذيين بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة.
- 2- أنه لم يتم الإعلان عن أي إفسار في السنوات الخمس السابقة لشركة كان لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة معيناً فيها في منصب إداري أو إشرافي.
- 3- أنه بخلاف ما ذكر في قسم رقم (12-5-10) ("اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة") من هذه النشرة، ليس لأمين سر أو أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو لأي من أقربائهم أية أسهم أو أدوات دين أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو استثمارات الشركة.
- 4- أن كافة الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة ستستمر على أساس تنافسي وأن يتم التصويت على جميع العقود مع الأطراف ذات العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العامة العادية للشركة مع امتناع عضو مجلس الإدارة الذي له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذه العقود من التصويت عليها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة العادية وفقاً للمادة الحادية والسبعون (71) من نظام الشركات والمادة الرابعة والأربعون (44) من لائحة حوكمة الشركات.

مكافآت وتعويضات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

طبقاً للنظام الأساس للشركة، تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه من مبلغ مقطوع يتم التصويت عليه من قبل الجمعية العامة العادية على أن تكون في حدود ما نص عليه نظام الشركات ولوائحه والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة في هذا الشأن، بالإضافة إلى النفقات الفعلية المعقولة التي يتحملها الأعضاء من أجل حضور اجتماعات المجلس أو اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة بما في ذلك مصروفات السفر والإقامة والإيواء.

وبناءً على المادة السادسة والسبعون (76) من نظام الشركات والتي تجيز أن تكون المكافأة نسبة من الأرباح، يكون الحد الأقصى لمكافأة عضو مجلس الإدارة السنوية مبلغ وقدره خمسمائة ألف (500,000) ريال سعودي.

ويوضح الجدول التالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين (منهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي) للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.

الجدول (65): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه ورواتب أعلى خمسة من كبار التنفيذيين من بينهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي

بالريال السعودي	2016م	2017م	2018م
أعضاء مجلس الإدارة	1,527,406	1,688,277	3,214,081
أعضاء اللجان (باستثناء اللجنة الشرعية)	308,015	827,233	1,123,772
كبار التنفيذيين	7,542,254	8,320,304	8,598,346

المصدر: الشركة.

تعارض المصالح

لا يمنح النظام الأساسي للشركة أو اللوائح والسياسات الداخلية للشركة أية صلاحيات تمكن عضو مجلس الإدارة من التصويت على عقد أو عمل أو عرض له فيه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، وذلك تنفيذاً لنص المادة الحادية والسبعون (71) من نظام الشركات والتي تنص على أنه لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة العادية. ووفقاً للمادة المذكورة فإنه يتعين على عضو مجلس الإدارة أن يبلغ مجلس الإدارة بما له من مصالح شخصية في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة. ويبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة العادية عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، ويرافق التبليغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة الخارجي.

الجدول (66): أعمال أعضاء مجلس الإدارة المنافسة للشركة

اسم العضو	النشاط المنافس	معلومات إضافية
1 فيصل بن عبدالله العمران	تمويل الشركات والأفراد، تمويل عقاري للأفراد والشركات، بيع محافظ تمويل عقاري	العضو موظف لدى البنك السعودي للاستثمار ويتمثل نشاط البنك في تقديم الخدمات البنكية بما في ذلك قبول الودائع وتقديم خدمات التمويل لعملائها من خلال أفرعها في مدن المملكة العربية السعودية.
2 ماجد عبدالغني فقيه	تمويل الشركات والأفراد، تمويل عقاري للأفراد والشركات، بيع محافظ تمويل عقاري	العضو موظف لدى البنك السعودي للاستثمار ويتمثل نشاط البنك في تقديم الخدمات البنكية بما في ذلك قبول الودائع وتقديم خدمات التمويل لعملائها من خلال أفرعها في مدن المملكة العربية السعودية.
3 عادل حسين علي أحمد	بالأنشطة التمويلية (تضمن تمويل عقاري) والاستثمارية مثل الإجارة والمراوحة والمضاربة والمشاركة.	العضو موظف لدى شركة أملاك وهي شركة مساهمة عامة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتقوم بصورة رئيسية بالأنشطة التمويلية (تضمن تمويل عقاري) والاستثمارية مثل الإجارة والمراوحة والمضاربة والمشاركة. تمتلك شركة أملاك ما نسبته 26.2% من شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بالتالي:

- 1- الالتزام بالمادتين الحادية والسبعون (71) والثانية والسبعون (72) من نظام الشركات والمادتين الرابعة والأربعون (44) والسادسة والأربعون (46) من لائحة حوكمة الشركات.
- 2- عدم التصويت على القرارات المتعلقة بالعقود المبرمة أو المعاملات المبرمة مع أطراف نو علاقة في اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت لهم مصلحة فيها بشكل مباشر أو غير مباشر.
- 3- عدم الدخول في أعمال منافسة لأعمال الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة العادية تطبيقاً لنص المادة الثانية والسبعون (72) من نظام الشركات.

وفيما يلي جدول يوضح التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة.

الجدول (67): أهم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بصفة مباشرة أو غير مباشرة

طبيعة العمل أو العقد	مبلغ التعامل أو العقد (مليون ريال)	مدة العمل أو العقد	شروط العمل أو العقد	اسم العضو/ كبار التنفيذيين أو أي شخص ذي علاقة بأي منهم
1 تسهيلات إئتمانية من المساهم البنك السعودي للإستثمار لعام 2018م	926.9 (سقف المبالغ المشمولة في العقد)	سنة	نفس الشروط والمعايير المتبعة مع الغير دون أي تفضيلات	الأستاذ/ فيصل بن عبدالله العمران (ممثل البنك السعودي للإستثمار في مجلس الإدارة) والأستاذ / ماجد عبدالغني فقيه (ممثل البنك السعودي للإستثمار في مجلس الإدارة) والأستاذ/ خالد بن عبدالعزيز الرئيس (الرئيس التنفيذي لشركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة والمملوكة بالكامل من قبل المساهم البنك السعودي للإستثمار)
2 إستثمار في وحدات صندوق سرايا العقاري المدار من قبل شركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة -والمملوكة بالكامل من قبل المساهم البنك السعودي للإستثمار- في عام 2014م	12.8 (قيمة وحدات الصندوق مملوكة من قبل الشركة كما 2018/12/31م)	خمس سنوات	نفس الشروط والمعايير المتبعة مع الغير دون أي تفضيلات	الأستاذ/ فيصل بن عبدالله العمران (ممثل البنك السعودي للإستثمار في مجلس إدارة الشركة) وعضو مجلس إدارة شركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة) والأستاذ/ ماجد عبدالغني فقيه (ممثل البنك السعودي للإستثمار في مجلس الإدارة) والأستاذ/ خالد بن عبدالعزيز الرئيس (الرئيس التنفيذي لشركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة والمملوكة بالكامل من قبل المساهم البنك السعودي للإستثمار وعضو مجلس إدارة صندوق سرايا العقاري)
3 عقد بين الشركة وشركة أوركس للأعوام 2016م و2017م و2018م المتعلقة باستئجار مكاتب الإدارة العامة لشركة أملاك العالمية في المبنى المؤجر بالباطن من المساهم (البنك السعودي للإستثمار) متضمنة صيانة المرافق والحراسة الأمنية والتي قامت الشركة باستئجاره	1.6 (قيمة عقد إيجار لمدة سنة)	ثلاث سنوات	نفس الشروط والمعايير المتبعة مع الغير دون أي تفضيلات	الأستاذ/ فيصل بن عبدالله العمران (ممثل البنك السعودي للإستثمار في مجلس الإدارة) والأستاذ / ماجد عبدالغني فقيه (ممثل البنك السعودي للإستثمار في مجلس الإدارة) والأستاذ/ خالد بن عبدالعزيز الرئيس (الرئيس التنفيذي لشركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة والمملوكة بالكامل من قبل المساهم البنك السعودي للإستثمار وعضو مجلس إدارة صندوق سرايا العقاري)

ويقدم قسم رقم (10-5-12) ("اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة") ملخصاً عن العقود والمعاملات المبرمة مع الشركة والتي يكون فيها لعضو مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة. باستثناء ما هو موضح في القسم رقم (10-5-12) والجدول ((74) "أعمال أعضاء مجلس الإدارة المنافسة للشركة") فإن أعضاء مجلس إدارة الشركة لم يكونوا جزءاً من أي نشاط منافس لأنشطة الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

5-6 ملخص عقود العمل لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

5-6-1 عقود التوظيف

بخلاف العقد الذي تم إبرامه مع الأستاذ/ عبدالله بن إبراهيم الهويش بصفته العضو المنتدب السابق، لم تبرم الشركة عقود مع رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وإنما تم تعيينهم بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية والتي عقدت بتاريخ 2018/5/7م.

5-6-2 عقود التوظيف مع كبار التنفيذيين

أبرمت الشركة عقود عمل مع جميع كبار التنفيذيين في الشركة وتتضمن تلك العقود على بنود تحدد رواتبهم ومكافآتهم بما يتناسب مع خبراتهم ومؤهلاتهم. كما تنص تلك العقود على بعض المزايا مثل توفير بدل سكن وبدل مواصلات وبدل تذاكر ومكافأة سنوية بمقدار أجر أساسي. وتخضع هذه العقود للسياسات الداخلية للشركة ونظام العمل السعودي. وفيما يلي ملخص لأهم بنود تلك العقود.

الجدول (68): عقود توظيف الإدارة التنفيذية

الاسم	الوظيفة	تاريخ العقد	مدة العقد
عبدالله بن تركي السديري	الرئيس التنفيذي	2007/4/24م	سنة ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 30 يوم من انتهاء مدته)
علي بن محمد ال شعشاع	مدير تنفيذي - المالية والعمليات وتقنية المعلومات	2016/3/13م	سنة ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 90 يوم من انتهاء مدته)
توفيق بن يحي معافا	مدير تنفيذي - قطاع الأفراد	2007/3/3م	سنة ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 30 يوم من انتهاء مدته)
سعود بن عبدالله الشثري	مدير تنفيذي - الموارد البشرية والشؤون الإدارية	2007/9/8م	سنة ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 30 يوم من انتهاء مدته)
محمد بن حبيب السلطان	مدير تنفيذي - المخاطر والإئتمان	2014/5/1م	سنة ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 30 يوم من انتهاء مدته)

الاسم	الوظيفة	تاريخ العقد	مدة العقد
نزار بن صالح الصويان	مدير تنفيذي قطاع الشركات	2011/6/1م	سنة ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 30 يوم من انتهاء مدته)
تركي بن عتيبي الزهراني	مدير تنفيذي - الاستراتيجية والتسويق	2007/7/1م	سنة ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 30 يوم من انتهاء مدته)
عمر بن سليمان أبانمي	مدير أول - الشؤون القانونية والحوكمة	2017/9/10م	سنة ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 30 يوم من انتهاء مدته)
عبدالله بن محمد الشهري	مدير أول إدارة المراجعة والتدقيق	2019/10/01م	سنتين ميلادية (يجدد تلقائياً إلا إذا أخطر أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل 60 يوم من انتهاء مدته)

المصدر: الشركة.

3-6-5 برنامج أسهم الموظفين

وضعت الشركة برنامج لمنح الموظفين أسهم كمكافآت أداء بناء على نظام وهيكله محاسبية تم إقرارها من قبل الجمعية العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 2017/5/16م (ويشار له بـ "برنامج الأسهم"). ويحدد برنامج الأسهم الشروط التي يجب توافرها في الموظف ليتأهل لعضوية البرنامج.

وأقر الحد الأعلى لبرنامج الأسهم (الذي تم إقراره في 2017م) بمبلغ وقدره اثنا عشر مليون (12,000,000) ريال سعودي أو ما يساوي ما نسبته واحد ونصف بالمائة (1.5%) من رأسمال الشركة أيهما أقل وعلى ألا يزيد عدد الأسهم عن مليون ومئتي ألف (1,200,000) سهم. وتكون القيمة الاسمية للسهم عشرة (10) ريال سعودي.

وتتمثل آلية عمل برنامج الأسهم فيما يلي:

- 1- تقترح الإدارة التنفيذية بناءً على التقييم السنوي لأداء الموظفين على لجنة المكافآت والترشيحات أسماء الموظفين المرشحين للمشاركة في برنامج الأسهم وعدد الأسهم المقترح منحها.
- 2- تعتمد لجنة المكافآت والترشيحات بشكل سنوي أو في أي وقت تراه مناسباً أسماء الموظفين المقترحين للمشاركة في برنامج الأسهم وعدد الأسهم المقترح منحها لهم طبقاً لتوصية الإدارة التنفيذية وتمنح الأسهم بقيمة تعادل 10 ريال للسهم الواحد خصماً من بند المكافآت.
- 3- تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بإخطار الموظف بترشيحه ويطلب منه إبداء الموافقة وفي حال رفض فلا يحق للموظف أي مكافأة مادية عوضاً عن ذلك وفي حال موافقته يتم الرفع لمؤسسة النقد لأخذ عدم ممانعتها ومن ثم يتم طرح المقترح وموافقة الموظف وعدم ممانعة المؤسسة على مجلس الإدارة. ومن ثم يقوم المجلس بعرض الموضوع على الجمعية العامة العادية مرفقاً بذلك طلب برفع رأسمال الشركة لإصدار الأسهم المطلوبة للموظفين طبقاً للمقترح المعروض.
- 4- وعلى أثر موافقة الجمعية العامة العادية، تقوم الشركة بإخطار مؤسسة النقد والجهات المختصة للقيام بما يلزم نظاماً من تعديلات على نظام الشركة الأساس والسجل التجاري لعكس الزيادة في رأس المال.

وتأخذ الشركة تعهداً من كل موظف مشارك في البرنامج بإعطاء الشركة أو مساهمين آخرين حق الأولوية في شراء أسهمه في حال رغب في ذلك قبل إدراج أسهم الشركة وعدم أخذ أي خطوات سلبية لاعتراض طرح وإدراج أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي. وبهذا الخصوص فإن الشركة تنوي الاستمرار في برنامج الأسهم بعد طرح أسهمها للاكتتاب العام إذا أمكن على أن يتم إعادة صياغة تنفيذ البرنامج لما يتوافق مع أنظمة الجهات المعنية والخاص بالشركات المدرجة.

وحتى تاريخه، وافقت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 2017/5/16م على إصدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم بقيمة إجمالية قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال تسجل لصالح عدد من الموظفين كمكافأة أداء وزيادة رأس المال من تسعمائة مليون (900,000,000) ريال مدفوع بالكامل إلى تسعمائة وثلاثة ملايين (903,000,000) ريال مدفوع بالكامل لتغطية ذلك. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 2018/5/7م على إصدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم بقيمة إجمالية قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال تسجل لصالح عدد من الموظفين كمكافأة أداء وزيادة رأس المال من تسعمائة وثلاثة ملايين (903,000,000) ريال مدفوع بالكامل إلى تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال مدفوع بالكامل لتغطية ذلك. وبالتالي يكون مجموع ما تم منحه ضمن برنامج الأسهم هو ستمائة ألف (600,000) سهم بقيمة إجمالية قدرها ستة ملايين (6,000,000) ريال وهو ما يمثل نصف العدد الإجمالي للأسهم ضمن برنامج الأسهم المعتمد. ويجب التنويه أن الشركة قد قامت بوقف برنامج أسهم الموظفين كما في تاريخ هذه النشرة ومن المحتمل أن تقوم الشركة بإستئناف البرنامج بعد مراجعته بما يتوافق مع نظام السوق المالية ولوائح التنفيذية والحصول على الموافقات اللازمة بعد الطرح.

كما أن جميع برامج أسهم موظفين الشركة (الحالية والمستقبلية في حال إقرارها) محدودة كحد أقصى بما نسبته خمسة بالمائة (5%) من رأسمال الشركة، وذلك بعد الأخذ في عين الاعتبار أي زيادات في رأس مال الشركة.

7-5 تشكيل مجلس الإدارة

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة من خلال انتخابهم من قبل الجمعية العامة العادية عن طريق التصويت التراكمي. ويحدد نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والنظام الأساسي للشركة ونظام الحوكمة الداخلي للشركة مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة. وتكون مدة عضوية أعضاء مجلس الإدارة بما فيهم رئيس مجلس الإدارة ثلاث سنوات كحد أقصى لكل دورة ويمكن إعادة انتخابهم. وفيما يلي ملخص بمهام ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة ورئيس المجلس وأمين سر المجلس.

1-7-5 مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة

تتضمن واجبات ومسؤوليات رئيس مجلس الإدارة ما يلي:

- تمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير والجهات الحكومية والخاصة وأمام المحاكم الشرعية وديوان المظالم وهيئات ولجان التحكيم والمحكمين وكافة المحاكم والهيئات واللجان والدوائر القضائية أو شبة القضائية أو ذات الصلة القضائية ومكاتب العمل واللجان العمالية العليا والابتدائية وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وأقسام الشرطة والجهات الحكومية الأخرى والغرف التجارية.
- الدخول، نيابة عن الشركة، في المناقصات والقبض والتسديد والإقرار والمطالبة والمدافعة والمخاصمة والصلح وقبول الأحكام ونفيها والتحكيم عن الشركة وطلب تنفيذ الأحكام ومعارضتها وقبض ما يحصل من التنفيذ.
- المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها، والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء، وطلب الحجز والتنفيذ، وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والمحكمين، والمطالبة بتنفيذ الأحكام وطلب الاستئناف وتمييزها، واستلام المبالغ ومراجعة الهيئة العامة للاستثمار والتوقيع أمامها، ومراجعة الهيئة والتوقيع على المستندات اللازمة لها.
- أن يعهد ببعض أو كل من صلاحياته إلى أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو إلى أي من موظفي الشركة.

2-7-5 مسؤوليات مجلس الإدارة

تتضمن واجبات ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

- الموافقة على الخطط الاستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة وآليات تطبيقها وتقييم الأداء التشغيلي العام مقارنة بالخطط والأهداف الاستراتيجية المعتمدة.
- الموافقة على القوائم المالية الفصلية والقوائم المالية السنوية والتوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون الحصر عقود تأسيس الشركات التي تشترك فيها الشركة مع كافة تعديلاتها وملاحقها وقرارات التعديل والتوقيع على الاتفاقيات والصكوك أمام كتاب العدل والجهات الرسمية.
- تعيين الموظفين والممثلين والبيع والشراء والإفراغ وقبوله والاستلام والتسليم والاستئجار والتأجير وفتح الحسابات والاعتمادات والسحب والإيداع لدى البنوك وإصدار الضمانات المصرفية واقتراض الأموال وذلك لأغراض توفير الاحتياجات التمويلية لأعمال الشركة وإصدار أدوات الدين والمشتقات المالية.
- مراقبة أعمال الشركة للتأكد من توافقها مع الأنظمة والتعليمات المطبقة بما في ذلك اللوائح والتعليمات الصادرة من مؤسسة النقد.
- تحديد المخاطر الرئيسية التي قد تتعرض لها الشركة ووضع الأنظمة والإجراءات اللازمة للتعامل معها.
- وضع خطط تعاقب وظيفي بما في ذلك ما يتعلق بالتعيين والتدريب وتحديد المكافآت وتغيير أعضاء الإدارة العليا في الحالات التي تستدعي ذلك.
- تطوير وتنفيذ برنامج لعلاقات المستثمرين والتواصل مع المساهمين.
- وضع قواعد أنظمة الرقابة الداخلية والحوكمة وإدارة المخاطر والإشراف عليها، والموافقة على سياسات وإجراءات التأكد من الالتزام بالأنظمة واللوائح.
- وضع خطط مالية مناسبة ومراقبة العمليات ورفع التقارير وآلية للتعامل مع المخاطر وإدارتها ووضع أهداف ونظام تقييم لذلك وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- وضع قواعد وأنظمة لإجراء وإدارة انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بما في ذلك ما يتعلق بالقرارات النهائية حول الشكوك والمنازعات المتعلقة بصحة الانتخاب، وتعيين لجان مجلس الإدارة وتحديد صلاحياتها ومهامها، وتفويض أي مسؤول أو شخص أو مؤسسة أو شركة بالسلطات والصلاحيات وحقوق التصرف المناطة بالمجلس والتأكد بأن لا يترتب على ذلك التصرف توقف بعض أنشطة الشركة أو تحميلها بالتزامات أخرى.

3-7-5 مسؤوليات أمين سر مجلس الإدارة

تشمل مسؤوليات أمين سر مجلس الإدارة ما يلي:

- 1- تقديم المشورة لمجلس الإدارة حسب الحاجة لزيادة فعالية أعمال المجلس والالتزام بالمتطلبات النظامية.
- 2- التأكد من اتباع الإجراءات واللوائح والقواعد المعتمدة لأعمال مجلس الإدارة.
- 3- إدارة الشؤون اللوجستية والفنية المتعلقة باجتماعات مجلس الإدارة واجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين.
- 4- تسجيل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات وحفظها.
- 5- التنسيق وإدارة تدفق المعلومات بين الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وبين أعضاء المجلس.
- 6- إدارة جدول اجتماعات مجلس الإدارة بالتنسيق مع رئيس مجلس الإدارة والأعضاء.
- 7- المساعدة في تحديث وتطبيق بنود حوكمة الشركات.
- 8- أداء أية مهام أخرى بناءً على توجيهات مجلس الإدارة.

8-5 لجان مجلس الإدارة والهيئة التشريعية ومسؤولياتها

فيما يلي ملخص لهيكل اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة ومسؤولياتها:

1-8-5 لجنة المراجعة

تشكل لجنة المراجعة من أربعة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين أو من خارج المجلس من ذوي الخبرة والمعرفة على أن يكون غالبية الأعضاء مستقلين ومن بينهم عضواً مختصاً بالشؤون المالية والمحاسبية. وتجتمع اللجنة مرة كل ربع سنة على الأقل حيث لا تقل اجتماعاتها عن أربعة (4) اجتماعات سنوياً.

وتتلخص مسؤوليات لجنة المراجعة فيما يلي:

• القوائم المالية

- 1- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح المراجع الخارجي للانتخاب من قبل الجمعية العامة
- 2- التأكد من دقة الإجراءات المحاسبية والمالية والرقابية وسلامتها ومدى التقيد بها والتحقق من مراجعة البيانات المالية من قبل المراجع الخارجي قبل عرضها على مجلس إدارة الشركة والتحقق بصفة خاصة من الالتزام بمتطلبات الهيئة والاجتماع مع المراجعين الخارجيين المعيّنين أو المعتمدين، حسب مقتضى الحال، مرة واحدة على الأقل سنوياً
- 3- دراسة القوائم المالية السنوية مع المراجع الخارجي والإدارة العليا للشركة قبل التوصية لمجلس الإدارة بشأنها. بالإضافة إلى مراجعة القوائم المالية ربع السنوية ومناقشتها مع الإدارة العليا قبل التوصية لمجلس الإدارة
- 4- مراجعة المسائل المحاسبية والتقارير المتعلقة بذلك وبالأخص المعاملات المعقدة أو غير المعتادة ودراسة الأنظمة واللوائح ذات الصلة ودراسة تأثيرها على القوائم المالية
- 5- مراجعة سياسات وإجراءات إعداد التقارير المالية والمحاسبية والإجراءات التي على أساسها يتم وضع تقارير الإدارة من المعلومات المالية الأولية ودراسة دور المراجعة الداخلية والخارجية بهذا الخصوص

• المراجعة الداخلية

- 1- الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية والتأكد من استقلالها في أداء مهامها، والتحقق من عدم وجود أية قيود أو تأثير سلبي على أعمالها.
- 2- دراسة خطة وميثاق المراجعة الداخلية والموافقة عليهما.
- 3- دراسة دليل سياسات وإجراءات إدارة المراجعة الداخلية ورفع التوصيات لمجلس الإدارة لاعتماده والموافقة عليه.
- 4- مراجعة مدى فعالية أنشطة المراجعة الداخلية من حيث مدى توافقها مع معايير معهد المراجعين الداخليين.
- 5- دراسة تقارير المراجعين الداخليين وإبداء الرأي حولها ورفع التوصيات لمجلس الإدارة.
- 6- مراجعة ميثاق عمل لجنة المراجعة والرفع لمجلس الإدارة بالتوصيات لاعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.
- 7- تحديد مدى فعالية الضوابط الداخلية للشركة بما في ذلك إجراءات حماية المعلومات والرقابة عليها.
- 8- تقييم أداء مدير المراجعة الداخلية والموافقة على أجره السنوي والزيادة السنوية في ذلك. التوصية بتعيين أو إقالة مدير إدارة المراجعة الداخلية ورفع التوصية لمجلس الإدارة بهذا الخصوص.

• الالتزام

- 1- الإشراف على إدارة الالتزام والتأكد من استقلالها في أداء مهامها، والتحقق من عدم وجود أية قيود أو تأثير سلبي على أعمالها.
- 2- مراجعة ميثاق وسياسات إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال وخططها وأعمالها وموارها البشرية بالتنسيق مع الإدارة العليا ومدير إدارة الالتزام.
- 3- دراسة تقارير إدارة الالتزام وإبداء الرأي حولها ورفع التوصيات لمجلس الإدارة.
- 4- مراجعة مدى فعالية إجراءات الالتزام بالأنظمة واللوائح وتقارير إدارة الالتزام بهذا الخصوص، ومتابعة أي حالات من عدم الالتزام بتلك الأنظمة واللوائح.
- 5- مراجعة نتائج التقارير التفتيشية الصادرة عن مؤسسة النقد والجهات الرقابية الأخرى ومتابعة التعامل معها من قبل الإدارة العليا وإدارة الالتزام.
- 6- التوصية بتعيين أو إقالة مدير إدارة الالتزام ورفع التوصية لمجلس الإدارة بهذا الخصوص.

• المراجعة الخارجية

- 1- مراجعة نطاق عمل المراجعين الخارجيين والطريقة التي يقترحها في أداء عمله والتنسيق بهذا الخصوص مع المراجع الداخلي.
- 2- مراجعة أداء المراجع الخارجي والتوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على تعيين أو إعادة تعيين المراجع الخارجي، ويشمل هذا ضمان تمتع المراجعين الخارجيين المرشحين بالخبرات اللازمة لمراجعة أعمال الشركات المالية.
- 3- التأكد من استقلال المراجعين الخارجيين عن الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة.
- 4- مراجعة خطط المراجعة وتقديم الاقتراحات بشأنها للمراجع الخارجي ومتابعة ملاحظات المراجع الخارجي في شأن القوائم المالية ومتابعة التعامل معها.
- 5- الاجتماع بشكل دوري مع المراجعين الخارجيين على انفراد لمناقشة أي أمور قد يرون أهمية مناقشتها بدون تواجد أعضاء إدارة الشركة وموظفيها.

• التقارير

- 1- رفع تقارير دورية لمجلس الإدارة عن المهام التي قامت بها والمسائل التي تعاملت معها وتوصياتها واقتراحاتها في هذا الشأن.
- 2- رفع تقارير بشكل سنوي لجمعية المساهمين ويشمل ذلك تشكيل اللجنة ومسؤولياتها والأعمال التي قامت بها في هذا الإطار وأي معلومات أخرى مطلوبة نظاماً.
- 3- رفع تقرير سنوي لمجلس الإدارة يشمل رأي اللجنة في مدى كفاية وفعالية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر

• مهام أخرى

- 1- القيام بأي مهام أخرى بناءً على طلب مجلس الإدارة أو جمعية المساهمين متعلقة بمهام ومسؤوليات اللجنة.
- 2- بدء تحقيقات خاصة والإشراف عليها، حسب الحاجة.
- 3- مراجعة ميثاق اللجنة بشكل سنوي ورفع أي توصيات في هذا الشأن إلى الجمعية العامة العادية من خلال مجلس الإدارة.
- 4- تقييم أداء أعضاء اللجنة بشكل سنوي ورفع التقييم إلى لجنة المكافآت والترشيحات.
- 5- مراجعة التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والتأكد من تسجيلها والإفصاح عنها.
- 6- التأكد من تضمين خطط المراجعة الداخلية الأمن السيبراني على الأقل مرة كل ثلاث سنوات وتضمين المراجعة على إدارة المخاطر وإدارة الالتزام ومكافحة عمليات غسل الأموال مرة كل سنة وتضمين المراجعة على وحدة العناية بالعملاء مرتين كل سنة.

وتتكون لجنة المراجعة من الأعضاء التالية أسمائهم:

الجدول (69): أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	المنصب
محمد عبدالعزيز الشايع	الرئيس
محمد إبراهيم العبيد	عضو
خالد عبدالعزيز الرئيس	عضو
منصور عبدالعزيز راشد البصيلي	عضو

المصدر: الشركة.

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة المراجعة:

الاسم	محمد بن عبدالعزيز الشايع
العمر	51
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	رئيس لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة الإمام محمد بن سعود - المملكة العربية السعودية بتاريخ 1990م - ماجستير تخصص محاسبة من جامعة ولاية إلينوي إربانا تشامبان - الولايات المتحدة الأمريكية بتاريخ 1998م - برنامج الإدارة المتقدمة، كلية هارفارد للأعمال بتاريخ 2010م - شهادة مدقق داخلي (CIA) من معهد المراجعين الداخليين من الولايات المتحدة الأمريكية بتاريخ 2003م - شهادة أساسيات التأمين (IFC) من معهد المعتمدين للتأمين من المملكة المتحدة بتاريخ 2001م - شهادة محاسب قانوني (SOCPA) من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين من المملكة العربية السعودية بتاريخ 2000م - شهادة محاسب قانوني (CPA) من معهد المحاسبين القانونيين الأمريكي، الولايات المتحدة الأمريكية بتاريخ 1999م
الخبرات العملية	- الرئيس التنفيذي لشركة ميد غلف من 2016م وحتى 2017م - مدير عام مراقبة شركات التمويل لدى مؤسسة النقد العربي السعودي من 2012م وحتى 2014م - مدير مراقبة شركات التأمين لدى مؤسسة النقد العربي السعودي من 2007م وحتى 2012م. - مدير التفتيش البنكي لدى مؤسسة النقد العربي السعودي من 2004م وحتى 2007م - مفتش بنكي والمدير المكلف للتفتيش البنكي لدى مؤسسة النقد العربي السعودي من 2002م وحتى 2004م - مفتش بنكي لدى مؤسسة النقد العربي السعودي من 1999م وحتى 2002م - محاسب لدى مؤسسة النقد العربي السعودي من 1992م وحتى 1999م - محاسب لدى شركة الكهرباء السعودية من تاريخ 1990م وحتى 1992م
المناصب الأخرى	- عضو مجلس إدارة شركة نجم لخدمات التأمين منذ 2016م - رئيس لجنة المراجعة لدى شركة نجم لخدمات التأمين منذ 2017م - عضو مجلس إدارة، وعضو اللجنة التنفيذية، ورئيس لجنة المراجعة لدى الشركة السعودية للخدمات الأرضية منذ 2015م - عضو لجنة المراجعة لدى الشركة السعودية للإسمنت الأبيض منذ 2015م - عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة لدى شركة أنش أس بي سي السعودية منذ 2015م - عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للتقاعد من 2011م وحتى 2014م - عضو مجلس إدارة ستوسيد (STUSID) بجمهورية تونس من 2008م وحتى 2013م. وكذلك عضو لجنة المراجعة من تاريخ 2008م وحتى 2010م ورئيسها من تاريخ 2010م وحتى تاريخ 2014م - عضو اللجنة التوجيهية لأحد صناديق مؤسسة النقد الدولي متعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من تاريخ 2009م وحتى تاريخ 2014م ورئيسها من تاريخ 2013م وحتى تاريخ 2014م - نائب رئيس اللجنة الدائمة لمكافحة غسل الأموال من تاريخ 2006م وحتى تاريخ 2013م - عضو لجنة التدريب لدى مؤسسة النقد من تاريخ 2006م وحتى تاريخ 2010م ورئيسها من تاريخ 2010م وحتى تاريخ 2014م - عضو مجلس إدارة هيئة المحاسبة والمراجعة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من تاريخ 2006م وحتى تاريخ 2014م - عضو لجنة المعايير المحاسبية لدى الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين من تاريخ 2008م وحتى تاريخ 2013م - عضو لجنة مراقبة الجودة لدى الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين من تاريخ 2013م وحتى تاريخ 2016م - عضو اللجنة التأسيسية للشركة السعودية لإعادة التمويل من تاريخ 2013م وحتى تاريخ 2014م
الاسم	محمد بن إبراهيم العبيد
العمر	50
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس تخصص علوم إدارية من جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية بتاريخ يونيو 1990م
الخبرات العملية	- أمين سر مجلس الإدارة لدى البنك السعودي البريطاني من تاريخ يناير 2015م وحتى أبريل 2017م - نائب أمين سر مجلس الإدارة لدى البنك السعودي البريطاني من تاريخ يونيو 2004م وحتى ديسمبر 2014م - عمل في القطاع المصرفي في عدد من الإدارات وتقلد مناصب عدة تشمل أعمال التحصيل، والخدمات التجارية، والمراجعة الداخلية، والعمليات، ومكافحة الجرائم المالية والالتزام خلال الفترة من مارس 1991م وحتى يونيو 2004م
المناصب الأخرى	- عضو مجلس إدارة غير تنفيذي لدى شركة ساب تكافل من تاريخ مارس 2014م وحتى مايو 2016م - مستشار عام لدى شركة أنش أس بي سي (HSBC) السعودية من تاريخ سبتمبر 2014م وحتى تاريخ ديسمبر 2014م ومن تاريخ أغسطس 2017م - مستشار عام لدى شركة ساب تكافل من تاريخ نوفمبر 2017م وحتى أبريل 2018م - مستشار عام للشركة السعودية للخدمات الأرضية من تاريخ مارس 2018م - عضو مستقل بلجنة المخاطر والاستثمار ببرنامج كفاءة من تاريخ مارس 2018م - عضو مستقل في لجنة المراجعة لدى الشركة السعودية للخدمات الأرضية من تاريخ مايو 2017م وحتى مارس 2018م

الاسم	خالد بن عبدالعزيز الرئيس
العمر	39
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	
الاسم	منصور عبدالعزيز راشد البصيلي
العمر	59
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	

2-8-5 لجنة المكافآت والترشيحات

تشكل لجنة المكافآت والترشيحات من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة على الأقل على أن يكون غالبيتهم من الأعضاء غير التنفيذيين. ويتم تعيين أعضاء اللجنة ورؤيسها من قبل مجلس الإدارة ويمكن كذلك عزلهم من قبل المجلس. ويتم التوصية بطريقة اختيار أعضاء اللجنة ومدة عضويتهم وطريقة عملها من قبل مجلس الإدارة للجمعية العامة العادية لإقرارها.

وتتلخص مسؤوليات لجنة المكافآت والترشيحات فيما يلي:

- تقييم المهارات، والاختصاصات والخبرات العملية التي تحتاجها الشركة لدعم مجلس الإدارة وتقديم توصياتهم في هذا الشأن للمجلس.
- تقييم أداء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه، كما تقوم اللجنة بتقييم جوانب القوة والضعف في المجلس ولجانه، واقتراح معالجة أي قصور.
- التأكد من أخذ العوامل التالية في تقييم مناسبة أي مرشح لعضوية مجلس الإدارة أو اللجان المنبثقة منه:

- 1- الأمانة والسمعة الجيدة.
 - 2- امتلاك القدرات والمهارات المناسبة.
 - 3- الحصافة المالية.
 - 4- الاستقلالية.
- الأخذ بالمواصفات والمحددات التالية عند ترشيح الأعضاء:

- 1- المتطلبات المتعلقة بعضوية لجنة المراجعة مثل أن يكون أحد الأعضاء على الأقل مختص في الشؤون المالية.
 - 2- تحديد حد أقصى لعدد السنوات المتتالية لعضوية لجان مجلس الإدارة.
 - 3- أن يكون لديه خبرة قيادية ومهارات إدارية ولديه القدرة على تخصيص الوقت الكافي للأعمال المتعلقة بعضويته في المجلس أو اللجنة.
- التوصية لمجلس الإدارة بسياسة لترشح وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة وإجراءات للحصول على موافقة مؤسسة النقد في شأن المرشحين.
 - اعتماد سياسة للتأكد من جدارة وملائمة جميع المرشحين للتعيين في المناصب القيادية ويجب أن تشمل على الأقل متطلبات مؤسسة النقد، وإجراءات تقييم الجدارة والملائمة، والإجراءات التي يجب اتخاذها في حال انتفاء عوامل الملائمة للشخص المعين والإجراءات المتعلقة بمراجعة وتطوير السياسة المذكورة.
 - متابعة استمرارية استقلالية الأعضاء بشكل سنوي، وضمان عدم وجود أي تعارض في المصالح إذا كان العضو يشغل منصب عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
 - التأكد من وضع برنامج تعريفى للأعضاء الجدد في مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه.
 - مراجعة واعتماد سياسات الشركة للتعويضات والمزايا، كما تراجع اللجنة وتوصي بكافة أشكال التعويض لأعضاء وأمناء المجلس واللجان.
 - تطوير معايير لتقييم الرئيس التنفيذي يتم أخطاره بها مسبقاً والقيام بتقييمه بناء عليها بشكل سنوي والموافقة على أجره والزيادة في ذلك ومكافآته الأخرى بما في ذلك ما يكون ضمن برنامج أسهم الموظفين.

- التوصية لمجلس الإدارة في شأن الموافقة على أو رفض أي معاملة لأحد أعضاء المجلس مع شركة أخرى قد تنطوي على تعارض مصالح.
- مراجعة سياسات وإجراءات الموارد البشرية ومنها برامج التطوير الإداري، خطط الإحلال الوظيفي للمدراء التنفيذيين وأهداف التطوير التي تتضمن مؤشرات الأداء الواجب تحقيقها ضمن برامج التحفيز والمكافآت.
- مراجعة واعتماد جميع التعيينات على مستوى المدراء التنفيذيين في الشركة بعد التأكد من تلبية متطلبات الجدارة والملائمة وموافقة مؤسسة النقد.

وتتكون لجنة المكافآت والترشيحات من الأعضاء التالية أسمائهم:

الجدول (70): أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات

الاسم	المنصب
منصور عبدالعزيز راشد البصيلي	الرئيس
ماجد عبدالغني عبدالهادي فقيه	عضواً
سلطان فواز عبدالعزيز الحكير	عضو
عمرو محمد عبدالله كامل	عضو

المصدر: الشركة.

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات:

الاسم	منصور بن عبدالعزيز البصيلي
العمر	59
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	
الاسم	ماجد بن عبدالغني فقيه
العمر	48
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	
الاسم	سلطان فواز عبدالعزيز الحكير
العمر	26
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	
الاسم	عمرو محمد عبدالله كامل
العمر	46
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	

3-8-5 اللجنة التنفيذية

تشكل اللجنة التنفيذية من ثلاثة أعضاء على أن يكون من بينهم الرئيس التنفيذي يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات.

وتتلخص مسؤوليات اللجنة التنفيذية فيما يلي:

- مراجعة استراتيجيات وأهداف الشركة وتقديم توصياتها بهذا الخصوص، ومراجعة موازنة العمليات وموازنة المصاريف الرأسمالية.
- التوصية لمجلس الإدارة فيما يخص السياسات المتعلقة بالمركز المالي للشركة والتأكد من الاحتفاظ بالكفاية المالية المطلوبة طبقاً للأنظمة المطبقة، وعمليات الخزينة بما في ذلك ما يتعلق بإدارة السيولة، وفتح وإغلاق الحسابات البنكية والتسهيلات الائتمانية، وعمليات الشراء، والتكاليف التشغيلية، وإدارة الدين بما في ذلك الشطب وأخذ المخصصات، وإصدار أدوات الدين والمقاضاة.
- مراجعة خطط الأعمال والعمليات والخطط المالية المقترحة وتقديم توصياتها للمجلس بهذا الخصوص.
- الإشراف واستلام تقارير المشاريع الاستراتيجية ومراجعة سياسات وإجراءات العمل في الشركة فيما عدا السياسات والإجراءات المحاسبية.
- الموافقة على الخطط التشغيلية السنوية والميزانيات المالية التقديرية للشركة قبل رفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- الموافقة على الاقتراض لتمويل نشاط الشركة في حدود ما يقره مجلس الإدارة.

وتتكون اللجنة التنفيذية من الأعضاء التالية أسمائهم:

الجدول (71): أعضاء اللجنة التنفيذية

الاسم	المنصب
عبد الله بن إبراهيم الهويش	الرئيس
ماجد بن عبدالغني فقيه	عضو
خالد بن عبدالعزيز الرئيس	عضو
عادل حسين علي أحمد	عضو
عبدالله بن تركي السديري	عضو

المصدر: الشركة.

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء اللجنة التنفيذية:

الاسم	عبدالله بن إبراهيم الهويش
العمر	58
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	
الاسم	ماجد بن عبدالغني فقيه
العمر	48
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	
الاسم	خالد بن عبدالعزيز الرئيس
العمر	39
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	

الاسم	عادل حسين علي أحمد
العمر	42
الجنسية	اماراتي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	
الاسم	عبدالله بن تركي السديري
العمر	45
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	الرئيس التنفيذي (منذ 2014م)
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (4-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الجهاز الإداري من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	

4-8-5 لجنة المخاطر

تتشكل لجنة المخاطر من أربعة أعضاء على الأقل على أن يكون ثلاثة منهم غير تنفيذيين يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات بعد الحصول على عدم مانعة مؤسسة النقد.

وتتلخص مسؤوليات لجنة المخاطر فيما يلي:

- وضع استراتيجية وسياسات عمل واضحة ومكتوبة لإدارة المخاطر وتحديد جميع أنواع المخاطر ذات العلاقة وطريقة التعامل معها على أن يشمل ذلك على الأقل المخاطر التالية:

- 1- مخاطر الائتمان.
 - 2- مخاطر السوق.
 - 3- مخاطرة تكلفة النقد.
 - 4- مخاطر عدم توافق الأصول مع الخصوم.
 - 5- مخاطر تغيرات سعر الصرف.
 - 6- مخاطر السيولة.
 - 7- مخاطر العمليات.
 - 8- مخاطر الدولة.
 - 9- المخاطر القانونية.
 - 10- مخاطر السمعة.
 - 11- المخاطر التقنية.
- وضع الإجراءات المناسبة للكشف المبكر والشامل للمخاطر وتقييمها وإدارتها ومراقبتها وإعداد التقارير في شأنها.
- مناقشة تقرير المخاطر بشكل ربع سنوي ورفع له لمجلس الإدارة متضمناً القرارات المتخذة في شأنه.
- مراجعة السياسات والأنظمة المتعلقة بأنشطة إدارة المخاطر على الأقل مرة كل عام للتأكد من أنها لا زالت مناسبة وحييفة وتقديم المقترحات في شأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة المخصصات العامة والمحددة للشركة ووضع حد أعلى للتعرض للمخاطر الكبيرة.
- دراسة المعالجة المناسبة للحسابات المتأخرة عن السداد.
- تقييم ومراقبة كفاية وفعالية إطار المخاطر في الشركة والإشراف عليه لضمان تحديد وقياس المخاطر والإبلاغ عنها بشكل فاعل، بما في ذلك تحديد الرغبة في المخاطرة والقدرة على تحمل المخاطر.
- الإحاطة بتقارير المراجعة الداخلية والخارجية والمتعلقة بالمخاطر الناشئة عن المتطلبات النظامية.
- الإشراف وتقديم المشورة لمجلس الإدارة بشكل سنوي فيما يتعلق بالمخاطر القائمة والمحتملة.

- التأكد من عدم تحمل الشركة لمخاطر أكثر من الحدود المعتمدة من قبل مجلس الإدارة وفي سبيل ذلك تقوم اللجنة بشكل دوري بمراجعة التقييم القائم للمخاطر التي تتعرض لها الشركة وخطط الحد من أثارها وكذلك اعتماد ومراقبة والمراجعة الدورية لمؤشرات المخاطر الرئيسية.

وتتكون لجنة المخاطر من الأعضاء التالية أسمائهم:

الجدول (72): أعضاء لجنة المخاطر

الاسم	المنصب
ماجد عبدالغني فقيه	الرئيس
عادل حسين علي أحمد	عضو
محمد عبدالعزيز الشايع	عضو
عمرو محمد عبدالله كامل	عضو
عبدالله تركي السديري	عضو

المصدر: الشركة.

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة المخاطر:

الاسم	الاسم
ماجد بن عبدالغني فقيه	48
العمر	سعودي
الجنسية	عضو مجلس إدارة
المنصب الحالي	المؤهلات العلمية
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	
الاسم	عادل حسين علي أحمد
العمر	42
الجنسية	اماراتي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
الخبرات العملية	
المناصب الأخرى	
الاسم	محمد بن عبدالعزيز الشايع
العمر	50
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	الرجاء مراجعة قسم (1-8-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
الخبرات العملية	
المناصب الأخرى	
الاسم	عمرو محمد عبدالله كامل
العمر	46
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	الرجاء مراجعة قسم (3-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وأمين سر مجلس الإدارة من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
الخبرات العملية	
المناصب الأخرى	

الاسم	عبدالله بن تركي السديري
العمر	45
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	الرئيس التنفيذي
المؤهلات العلمية	
الخبرات العملية	الرجاء مراجعة قسم (4-5) ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الجهاز الإداري من هذه النشرة للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة.
المناصب الأخرى	

5-8-5 الهيئة الشرعية

تتكون الهيئة الشرعية من ثلاثة أعضاء على الأقل يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة وتكون دورة الهيئة مرتبطة بمدة تعيين الجمعية العامة العادية لأعضاء مجلس الإدارة. ويشترط في عضوية الهيئة أن يكون العضو من أهل التخصص في العلم الشرعي ويحمل كحد أدنى درجة البكالوريوس في الفقه المقارن، أو الاقتصاد الإسلامي من أحد الجامعات المعترف بها من قبل وزارة التعليم وأن يكون من ذوي الالمام بالتعاملات المالية وأن يكون من المعروفين بالاستقامة والأمانة والنزاهة وأن يكون ممن له خبرة في أحد المجالات التي تسهم في التأهيل العلمي الشرعي لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.

وتتلخص مهام الهيئة الشرعية فيما يلي:

- النظر في جميع معاملات الشركة بما في ذلك إنشاء الشركات التابعة وأنشطتها، والدخول في شراكات مع الغير، والرقابة الشرعية على أداء الشركة.
- النظر في العقود والاتفاقيات والنماذج والمستندات والوثائق ونحوها وإصدار ما يلزم بشأنها.
- وضع الضوابط والمعايير الشرعية لأنشطة الشركة.
- الإسهام في ابتكار وتطوير المنتجات على ضوء أحكام الشريعة الإسلامية.
- إقرار معايير أمانة الهيئة الشرعية ومعايير الرقابة الشرعية.
- دراسة تقارير الأداء الشرعي وإصدار ما يلزم بشأنها.
- وضع الضوابط الشرعية للمبالغ الواردة من غرامات التأخير، والإشراف على صرفها.
- التوجيه بعقد اللقاءات العلمية والندوات التوعوية في الموضوعات ذات العلاقة بالجانب الشرعي لأعمال الشركة.
- المراجعة الشرعية للقوائم المالية للشركة قبل اعتمادها من مجلس الإدارة.
- التأكد من حساب الزكاة على الوجه الشرعي.
- إصدار التقرير السنوي عن الأداء الشرعي للشركة موجه لمجلس الإدارة، والإجابة عما قد يرد من أسئلة بشأنه.
- تقويم الأداء والالتزام الإداري للأمانة.
- الموافقة على تعيين الأمين العام للهيئة الشرعية.

وتتكون الهيئة الشرعية من الأعضاء التالية أسمائهم:

الجدول (73): أعضاء الهيئة الشرعية

الاسم	المنصب
الدكتور/ عبدالستار أبو غدة	الرئيس
الدكتور/ محمد بن علي القرني	نائب الرئيس
الدكتور/ يوسف الشيبلي	عضو

المصدر: الشركة.

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء الهيئة الشرعية:

الاسم	الدكتور/ عبدالستار أبو غدة
العمر	78 سنة
الجنسية	سوري
المنصب الحالي	رئيس الهيئة الشرعية
المؤهلات العلمية	- ليسانس في الشريعة - جامعة دمشق 1964م - ليسانس في الحقوق - جامعة دمشق 1965م - ماجستير في الشريعة - جامعة الأزهر 1966م - ماجستير في علوم الحديث - جامعة الأزهر 1967م - دكتوراه في الشريعة (الفقه المقارن) - جامعة الأزهر 1975م
الخبرات العملية	- تدريس أصول الفقه - معهد إمام الدعوة بالرياض 1966م - باحث ثم خبير ومقرر الموسوعة الفقهية - وزارة الأوقاف بالكويت 1967-1990م - تدريس الفقه والحديث - معهد الديني بالكويت 1974-1976م - تدريس مقررات جامعية - كلية الشريعة وكلية الحقوق بالكويت 1983-1986م - أستاذ زائر - مركز صالح كامل للدراسات الاقتصادية الإسلامية بجامعة الأزهر 1990-1991م - مستشار شرعي ومدير إدارة تطوير الأدوات المالية والبحوث الشرعية - مجموعة دله البركة 1991-1992م
المناصب الأخرى	- أمين عام الهيئة الشرعية - مجموعة دله البركة 1992م - عضو مجمع الفقه الإسلامي بجده - خبير بمجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة - عضو الهيئة الشرعية العالمية للزكاة منذ تكوينها - عضو مجلس المعايير المحاسبية، وعضو المجلس الشرعي - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية
الاسم	الدكتور/ محمد بن علي القرني
العمر	69
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	نائب رئيس الهيئة الشرعية
المؤهلات العلمية	- الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية، عام 1984م - الماجستير في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية، عام 1981م - البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك عبدالعزيز في المملكة العربية السعودية، عام 1975م
الخبرات العملية	- خبير في المجمع الفقهي الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي من تاريخ 1985م - مدير مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبدالعزيز من تاريخ 2000م وحتى تاريخ 2008م - أستاذ الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبدالعزيز بجدة من تاريخ 1975م حتى التقاعد في عام 2008م
المناصب الأخرى	- عضو في المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي) من تاريخ 2000م - خبير في المجمع الفقهي الإسلامي - منظمة التعاون الإسلامي من تاريخ 2005م - عضو اللجنة العلمية في المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية بجده من تاريخ 1990م وحتى تاريخ 1997م - عضو الهيئة الشرعية لمؤشر دو جونز للأسهم الإسلامية (نيويورك) من تاريخ 1998م - عضو هيئة تحرير مجلة "الدراسات الاقتصادية الإسلامية" التابعة للبنك الإسلامي للتنمية من تاريخ 1990م - عضو ورئيس في مجموعة من مجالس وهيئات شرعية للمؤسسات المالية على مستوى العالم من تاريخ 1998م
الاسم	الدكتور/ يوسف بن عبدالله الشيبلي
العمر	48
الجنسية	سعودي
المنصب الحالي	عضو الهيئة الشرعية
المؤهلات العلمية	- دكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء بتقدير ممتاز مع مرتبة الشرف الأولى عام 2001م - الماجستير في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء بتقدير ممتاز مع مرتبة الشرف الأولى عام 1997م - بكالوريوس شريعة وأصول الدين بتقدير ممتاز من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام 1994م
الخبرات العملية	- عضو المجلس الاستشاري لمركز التميز البحثي في فقه القضايا المعاصرة من تاريخ 2010م وحتى تاريخ 2011م - عضو مجلس إدارة الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم من تاريخ 2012م وحتى تاريخ 2016م - عضو مجلس إدارة الجمعية العلمية للمصرفية الإسلامية من تاريخ 2014م وحتى تاريخ 2018م - عضو الجمعية الفقهية السعودية من تاريخ 2005م - عضو الجمعية العلمية القضائية السعودية من تاريخ 2009م
المناصب الأخرى	أستاذ الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء من تاريخ 1997م

9-5 حوكمة الشركات

تتمثل سياسة الشركة في تبني معايير عالية لحوكمة الشركة. حيث اعتمدت الشركة لائحة حوكمة داخلية من قبل الجمعية العامة بتاريخ 2018/12/18م. هذا بالإضافة إلى لوائح أخرى تنظم عضوية، وأعمال، ومسؤوليات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه (ويشار إليها فيما بعد بـ "نظام الحوكمة الداخلي"). ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه سوف يتم الالتزام بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة. وقد أصدرت الهيئة بتاريخ (1438/05/16هـ الموافق 2017/02/13م) لائحة حوكمة الشركات والمعدلة بتاريخ 1440/9/15هـ (الموافق 2019/5/20م) تبين لائحة حوكمة الشركات القواعد والمعايير المنظمة لإدارة الشركة لضمان الالتزام بأفضل ممارسات حوكمة الشركات التي تكفل حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح. وتُعد أحكام لائحة حوكمة الشركات إلزامية، باستثناء الأحكام التي يشار فيها إلى أنها استرشادية.

كما يقر المجلس التزامه بالأنظمة واللوائح الصادرة عن مؤسسة النقد ذات العلاقة ويقر المجلس انه سوف يتم الالتزام بلائحة حوكمة الشركات الصادر عن الهيئة بعد الإدراج. وتهدف تلك الأنظمة واللوائح إلى إرساء أفضل المعايير والممارسات لحوكمة الشركات التي تكفل حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح.

تلتزم الشركة كما في تاريخ هذه النشرة بالأحكام الإلزامية للائحة حوكمة الشركات، باستثناء الأحكام التالية:

- الفقرة (أ) من المادة الثامنة (تعلن الشركة في الموقع الإلكتروني للسوق معلومات عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة عند نشر أو توجي الدعوة لانعقاد الجمعية العامة، على أن تتضمن تلك المعلومات وصفاً لخبرات المرشحين ومؤهلاتهم ومهاراتهم ووظائفهم وعضوياتهم السابقة والحالية، وعلى الشركة توفير نسخة من هذه المعلومات في مركزها الرئيسي وموقعها الإلكتروني)
- فقرة (د) من المادة الثالثة عشر (يجب الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية العامة ومكان وجدول أعمالها قبل الموعد بواحد وعشرين يوماً على الأقل، وتُنشر الدعوة في الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة وفي صحيفة يومية توزع في المنطقة التي يكون فيها مركز الشركة الرئيسي. وبالإضافة إلى ذلك، يجوز للشركة توجي الدعوة لانعقاد الجمعيات العامة والخاصة لمساهميها عن طريق وسائل التقنية الحديثة.)
- الفقرة (ج) من المادة الرابعة عشر (يجب أن يتاح للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق - عند نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة الحصول على المعلومات المتعلقة بنود جدول أعمال - الجمعية العامة، وبخاصة تقرير مجلس الإدارة ومراجع الحسابات والقوائم المالية وتقرير لجنة المراجعة؛ وذلك لتمكينهم من اتخاذ قرار مدروس بشأنها. وعلى الشركة تحديث تلك المعلومات في حال تعديل جدول أعمال الجمعية العامة.)
- الفقرة (د) من المادة الخامسة عشر (يجب تمكين المساهمين من الاطلاع على محضر اجتماع الجمعية العامة، ويتعين على الشركة تزويد الهيئة بنسخة من خلال عشرة أيام من تاريخ عقد الاجتماع.)
- الفقرة (هـ) من المادة الخامسة عشر (على الشركة الإعلان للجمهور وإشعار الهيئة والسوق وفقاً للضوابط التي تحددها الهيئة - - بنتائج الجمعية العامة فور انتهائها)
- الفقرة (د) من المادة السابعة عشر (على الشركة إشعار الهيئة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وصفات عضويتهم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ بدء دورة مجلس الإدارة أو من تاريخ تعيينهم - أيهما أقرب - وأي تغييرات تطرأ على عضويتهم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ حدوث التغييرات.)
- الفقرة (ب) من المادة التاسعة عشر (عند انتهاء عضوية عضو في مجلس الإدارة بإحدى طرق انتهاء العضوية، على الشركة أن تشعر الهيئة والسوق فوراً مع بيان الأسباب التي دعت إلى ذلك.)
- الفقرة (ج) من المادة التاسعة عشر (إذا استقال عضو مجلس الإدارة، وكانت لدي ملحوظات على أداء الشركة، فعلي تقديم بيان مكتوب بها إلى رئيس مجلس الإدارة، ويجب عرض هذا البيان على أعضاء مجلس الإدارة.)
- الفقرة (3) من المادة الثانية والعشرون (إعداد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة - بما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية في هذه اللائحة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.)
- الفقرة (هـ) من المادة الحادية وأربعون (يتخذ مجلس الإدارة الترتيبات اللازمة للحصول على تقييم جهة خارجية مختصة لأداء كل ثلاث سنوات.)
- الفقرة (و) من المادة الحادية وأربعون (يجري أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين تقييماً دورياً لأداء رئيس المجلس بعد أخذ وجهات نظر الأعضاء التنفيذيين - من دون أن يحضر رئيس المجلس النقاش المخصص لهذا الغرض - على أن تحدّد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة)
- الفقرة (6) من المادة الثالثة والأربعون (إجراءات واضحة عند تعاقد الشركة أو تعاملها مع طرف ذي علاقة، على أن يشمل ذلك إبلاغ الهيئة والجمهور من دون أي تأخير بذلك التعاقد أو التعامل، إذا كان هذا التعاقد أو التعامل مساوياً أو يزيد على 1% من إجمالي إيرادات الشركة وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.)
- الفقرة (ب) من المادة الستون (تصدر الجمعية العامة للشركة - بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة المكافآت، على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم)
- الفقرة (1) من المادة الحادية والستون (إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها)

- المادة الثامنة والستون (على الشركة نشر إعلان الترشح في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق وفي أي وسيلة أخرى تحددها الهيئة؛ وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشح لعضوية مجلس الإدارة، على أن يظل باب الترشح مفتوحاً مدة شهر على الأقل من تاريخ الإعلان).
- المادة الرابعة والثمانون (على مجلس الإدارة - بناءً على اقتراح لجنة المراجعة - وضع ما يلزم من سياسات أو إجراءات يتبناها أصحاب المصالح في تقديم شكواهم أو الإبلاغ عن الممارسات المخالفة).

المادة التسعون (يجب أن يتضمن تقرير مجلس الإدارة عرضاً لعمليات خلال السنة المالية الأخيرة، وجميع العوامل المؤثرة في أعمال الشركة) لا تلتزم الشركة حالياً بالأحكام المذكورة أعلاه من لائحة حوكمة الشركات نظراً لكون الشركة شركة مساهمة مقفلة وأسهم الشركة غير مدرجة بعد في السوق. ويتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بتلك الأحكام فور إصدار موافقة الهيئة على إدراج أسهمها في السوق ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة حالياً ملتزمة بجميع الأحكام الأخرى الواردة في لائحة حوكمة الشركات والأحكام الواردة في نظام الشركات. علماً بأن الشركة لم تقم حتى الآن بتعديل النظام الأساسي - وما سيتبعه من تعديلات على لائحة الحوكمة الداخلية للشركة - ليتوافق مع التعديلات الأخيرة للائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، ويقر أعضاء مجلس الإدارة بتعديل النظام الأساسي في أول جمعية عامة غير عادية بعد الطرح. كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بالإضافة إلى ذلك بالالتزام بكافة القرارات والتعليمات الصادرة عن الهيئة فيما يتعلق بأحكام لائحة حوكمة الشركات.

ويوضح نظام الحوكمة الداخلي معايير حوكمة الشركة وطريقة عمل كل جزء من أجزائه لخلق منظومة حوكمة متكاملة والتي تشمل ما يلي:

- حقوق المساهمين.
 - مجلس الإدارة بما في ذلك ما يتعلق بتشكيله وعضويته واجتماعاته وطريقة اتخاذ قراراته ومهامه وصلاحياته ومكافآت أعضائه.
 - لجان مجلس الإدارة.
 - الإدارة التنفيذية واللجان الإدارية.
 - إدارة المخاطر والالتزام.
 - الرقابة والمراجعة الداخلية.
 - سياسة تعارض المصالح.
 - الإفصاح والشفافية.
- وتم تحديث لائحة الحوكمة الداخلية بما يتماشى مع لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة والتي تم التصويت والموافقة عليها من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية في تاريخ 2019/05/21م.

ولدى الشركة أربع لجان منبثقة من مجلس الإدارة وهي اللجنة التنفيذية ولجنة المخاطر ولجنة المراجعة ولجنة المكافآت والترشيحات، وتقوم هذه اللجان باستعراض عمليات الشركة في إطار مجالات خبرتها وتقديم تقارير بالنتائج والاقتراحات إلى مجلس الإدارة (لمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة القسم رقم (5-8) ("لجان مجلس الإدارة والهيئة الشرعية ومسؤولياتها").

كما أن الشركة لديها لجان إدارية تقوم بدعم عملياتها في شأن أعمال محددة تتطلب تعاون إدارات مختلفة واختصاصات محددة وهي كما يلي:

- لجنة الإدارة التنفيذية
- لجنة قياس الأداء
- لجنة الأصول والخصوم.
- اللجنة العليا للائتمان
- اللجنة العليا للمخاطر.
- لجنة الأمن السيبراني
- لجنة الخسائر الائتمانية المتوقعة
- لجنة تقنية المعلومات

ويهدف نظام الحوكمة الداخلي إلى تحسين وتنظيم ودعم الحوكمة الرشيدة بالشركة وإرساء درجة عالية من الشفافية والالتزام بالأنظمة واللوائح ذات الصلة.

وبقدم قسم رقم (12-5-10) ("اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة") ملخصاً عن العقود والمعاملات المبرمة مع الشركة والتي يكون فيها لعضو مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة. باستثناء ما هو موضح في القسم رقم (12-5-10) والجدول (74) "أعمال أعضاء مجلس الإدارة المنافسة للشركة" فإن أعضاء مجلس إدارة الشركة لم يكونوا جزءاً من أي نشاط منافس لأنشطة الشركة كما في تاريخ هذه النشرة. وفيما يلي أسماء وأعمال أعضاء مجلس الإدارة الذي يكون لهم أعمال منافسة للشركة وتم أخذ موافقة الجمعية العمومية بتاريخ 2018/12/18م.

الجدول (74): أعمال أعضاء مجلس الإدارة المنافسة للشركة

اسم العضو	النشاط المنافس	معلومات إضافية
1 فيصل بن عبدالله العمران	تمويل الشركات والأفراد، تمويل عقاري للأفراد والشركات، بيع محافظ تمويل عقاري	العضو موظف لدى البنك السعودي للاستثمار ويتمثل نشاط البنك في تقديم الخدمات البنكية بما في ذلك قبول الودائع وتقديم خدمات التمويل لعملائها من خلال أفرعها في مدن المملكة العربية السعودية.
2 ماجد عبدالغني فقيه	تمويل الشركات والأفراد، تمويل عقاري للأفراد والشركات، بيع محافظ تمويل عقاري	العضو موظف لدى البنك السعودي للاستثمار ويتمثل نشاط البنك في تقديم الخدمات البنكية بما في ذلك قبول الودائع وتقديم خدمات التمويل لعملائها من خلال أفرعها في مدن المملكة العربية السعودية.
3 عادل حسين علي أحمد	بالأنشطة التمويلية (تضمن تمويل عقاري) والاستثمارية مثل الإجارة والمراوحة والمضاربة والمشاركة.	العضو موظف لدى شركة أملاك وهي شركة مساهمة عامة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتقوم بصورة رئيسية بالأنشطة التمويلية (تضمن تمويل عقاري) والاستثمارية مثل الإجارة والمراوحة والمضاربة والمشاركة. تمتلك شركة أملاك ما نسبته 26.2% من شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

10-5 الموظفون

تتبنى الشركة سياسة توظيف تهدف إلى استقطاب أفضل المهارات للعمل لديها والاحتفاظ بهم من خلال سياسات واضحة تغطي جميع جوانب إدارة الموارد البشرية بما في ذلك مواعيد العمل والرعاية الصحية ومزايا التأمين الاجتماعي والراتب والبدلات الأخرى وبرنامج للمكافآت تنافسي يشمل منح الموظفين المميزين أسهم في الشركة.

1-10-5 عدد الموظفين

كما في 30 يونيو 2019م، بلغ عدد موظفي الشركة 130 موظفاً (منهم 113 مواطنين سعوديين)، بينما لا يوجد لدى شركة أملاك للتطوير أي موظفين. وتحدد الجداول التالية توزيع موظفي الشركة حسب إدارات العمل ونسبة التوطين.

الجدول (75): عدد الموظفين في الشركة حسب قطاع العمل كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م و30 يونيو 2019م

القطاع/الإدارة	31 ديسمبر 2016م			31 ديسمبر 2017م			31 ديسمبر 2018م			30 يونيو 2019م		
	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي
مجموعة الاستراتيجية والتسويق	5	0	5	5	1	6	5	0	5	6	0	6
قطاع الشركات	12	2	14	15	2	17	13	2	15	14	4	18
قطاع الأفراد	23	3	26	23	3	26	37	2	39	43	2	45
قطاع الاستثمار	1	1	2	0	1	1	0	1	1	0	0	0
مجموعة الائتمان والمخاطر	13	2	15	13	2	15	12	2	14	12	3	15
مجموعة المالية والعمليات وتقنية المعلومات	12	5	17	16	4	20	16	4	20	17	4	21
مجموعة الموارد البشرية والإدارية	8	1	9	8	1	9	8	1	9	9	1	10
مجموعة الحوكمة والشؤون القانونية	2	0	2	4	0	4	4	0	4	4	0	4
إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال	2	0	2	3	0	3	4	0	4	4	0	4
إدارة المراجعة الداخلية	2	2	4	1	2	3	0	2	2	1	2	3
مكتب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	3	2	5	3	2	5	3	1	4	3	1	4
المجموع	83	18	101	91	18	109	102	15	117	113	17	130

المصدر: الشركة. ملاحظة: لا تشمل موظفي المصادر الخارجية.

يعرض الجدول التالي عدد موظفي الشركة والنسب المئوية المحققة من التوظيف كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م و30 يونيو 2019م:

الجدول (76): عدد موظفي الشركة والنسب المئوية المحققة من التوظيف كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م و30 يونيو 2019م

31 ديسمبر 2016م		31 ديسمبر 2017م		31 ديسمبر 2018م		30 يونيو 2019م	
سعودي	غير سعودي	سعودي	غير سعودي	سعودي	غير سعودي	سعودي	غير سعودي
83	18	101	82.2%	91	18	109	83.5%
الإجمالي	التوظيف	نسبة/فئة	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	التوظيف	نسبة/فئة
130	17	113	87.2%	117	15	102	86.9%
الإجمالي	التوظيف	نسبة/فئة	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	التوظيف	نسبة/فئة

المصدر: الشركة.

بلغ عدد موظفي الشركة 101 موظف كما في تاريخ 31 ديسمبر 2016م، ثم ارتفع بنسبة 7.9% ليصل إلى 109 موظف كما في 31 ديسمبر 2017م، ثم ارتفع بنسبة 7.3% ليصل إلى 117 موظف كما في 31 ديسمبر 2018م ثم ارتفعت بنسبة 11.1% ليصل إلى 130 موظف كما في 30 يونيو 2019م.

2-10-5 التوظيف

تم اعتماد برنامج التوظيف "نطاقات" بموجب قرار وزير العمل رقم 4040 بتاريخ 1432/10/12 هـ (الموافق 2011/9/10م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم 50 بتاريخ 1415/5/21 هـ (الموافق 1994/10/27م)، والذي بدأ تطبيقه اعتباراً من 1432/10/12 هـ (الموافق 2011/9/10م). والهدف من إطلاق وزارة العمل لبرنامج "نطاقات" هو تقديم حوافز للمؤسسات كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة، وهي البلاتيني والأخضر (المقسم إلى ثلاث فئات، الأخضر المنخفض والمتوسط والمرتفع) والأصفر والأحمر. وتعتبر المنشآت التي تصنف ضمن النطاقين البلاتيني والأخضر ملتزمة بمتطلبات التوظيف وتحصل على بعض الامتيازات المحددة، مثل تمكينهم من الحصول على تأشيرات العمل للموظفين الأجانب وتجديدها أو تمكينهم من تغيير مهنة الموظفين الأجانب (باستثناء المهن المخصصة فقط للمواطنين السعوديين)، وأما المنشآت التي تصنف ضمن النطاقين الأصفر أو الأحمر (اعتماداً على مدى التزام هذه المؤسسات)، فتعتبر غير ملتزمة بمتطلبات التوظيف ومعرضة لغرض بعض الإجراءات العقابية ضدها، مثل الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات العمل للموظفين الأجانب أو عدم تمكينها تماماً من الحصول على تأشيرات العمل للموظفين الأجانب أو تجديدها.

وتقع الشركة ضمن النطاق البلاتيني، وللإطلاع على تصنيف نطاقات الشركة، يرجى الرجوع إلى الجدول ([76]) أعلاه ("عدد موظفي الشركة والنسب المئوية المحققة من التوظيف كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م").

11-5 الأقسام الإدارية للشركة

فيما يلي تفاصيل عن الأقسام الإدارية للشركة:

1-11-5 مجموعة الاستراتيجية والتسويق

يتلخص دور مجموعة الاستراتيجية والتسويق فيما يلي:

- دعم ومساندة جميع القطاعات من خلال تحديد أهداف الشركة وكل قطاع على المدى البعيد والقريب، وبناء خطط العمل المثلى لتحقيق تلك الأهداف.
- مراجعة السياسات والإجراءات المتبعة في الشركة وإعادة هيكلتها وربطها باستراتيجيات وخطط عمل الشركة.
- تعديل وتطوير المنتجات القائمة حالياً لدى الشركة، وإنشاء منتجات جديدة تتناسب مع وضع سوق التمويل العقاري والفئات والشرائح المستهدفة.
- مساهمة قطاع التسويق في دعم الأعمال بغرض البيع المناسبة من خلال الحملات التسويقية.

2-11-5 قطاع الشركات

يتمثل دور قطاع الشركات فيما يلي:

- تقييم الحلول والمنتجات التمويلية التي تتوافق مع أحكام الشريعة من خلال مراجعة واعتماد اللجنة الشرعية في الشركة وتستهدف متطلبات العملاء من الشركات والمستثمرين.
- إقامة علاقات طويلة الأمد مع العملاء.

5-11-3 قطاع الأفراد

يتلخص دور قطاع الأفراد فيما يلي:

- تلبية احتياجات العملاء من شريحة الأفراد عن طريق تقديم الحلول التمويلية متناسبة مع مستوى الدخل مع الأخذ بعين الاعتبار الظروف والأحوال المعيشية المحيطة بهم بشكل عام.
- تقديم مجموعة من الخدمات المضافة لقطاع الأفراد مثل نظام الاستعلاء والذي يوفر خدمة الاستعلاء للأفراد على مدار الساعة.
- المشاركة في المشاريع المطروحة بواسطة وزارة الإسكان وذلك من أجل تنويع المحفظة التمويلية للشركة والإسهام في المشاريع السكنية المدعومة.

5-11-4 قطاع الاستثمار

يقوم قطاع الاستثمار في الشركة باستثمارات في عدد من المشروعات العقارية السكنية من خلال شراكات متعددة مع مجموعة من المطورين العقاريين السعوديين. وتوافقاً مع الأنظمة ذات العلاقة وتماشياً مع أحكام نظام التمويل العقاري والترخيص الممنوح من مؤسسة النقد في عام 2014م، فقد راعت الشركة وقف الاستثمارات الرأسمالية في المشاريع العقارية، ويتم العمل حالياً على الانتهاء من هذه المشاريع والمتوقع أن يتم التخرج من المشاريع بنهاية عام 2020م.

5-11-5 مجموعة الائتمان والمخاطر

تتلخص أعمال مجموعة الائتمان والمخاطر فيما يلي:

- إدارة مخاطر الائتمان للشركات والأفراد وما يتعلق به من أنشطة كأرشفة العقود والتحصيل من العملاء.
- التأكد من جودة المحفظة الائتمانية ووضع آلية لتحديد وقياس وتصحيح المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة.
- التعامل مع المخاطر ضمن إطار متكامل يتضمن إدارة المخاطر التشغيلية والسوقية والقانونية ومخاطر السمعة والسيولة وأمن المعلومات.

5-11-6 مجموعة المالية والعمليات وتقنية المعلومات

يتمثل دور مجموعة المالية والعمليات وتقنية المعلومات فيما يلي:

- مطابقة وتنفيذ الإجراءات المالية للشركة واتخاذ قرارات التمويل وعمليات التحوط وإدارة النقد.
- مساندة العمليات المتعلقة بتسجيل وإدارة ورقابة معلومات العملاء الحاليين والمتوقعين للشركة.
- تنفيذ خدمات ما بعد البيع والتي تشمل تحليل ومراجعة وتحديث البيانات الخاصة بالعملاء وبيانات التمويل.
- التطوير المستمر بتحديث أنظمة الشركة مع الالتزام بالتقيد وتوفير معايير حماية معلومات العملاء، ومواكبة احتياجات الشركة من التقارير والمعلومات اللازمة لتسيير أعمالها.
- إعداد القوائم المالية والتقارير الإدارية والإشرافية.

5-11-7 مجموعة الموارد البشرية والإدارية

تتلخص مهام مجموعة الموارد البشرية والإدارية فيما يلي:

- وضع خطط استراتيجية وتشغيلية لاستقطاب الكفاءات السعودية المناسبة وتطويرها والمحافظة عليها.
- تقديم الدعم والمساندة الإدارية لكافة قطاعات الشركة.
- تنفيذ برامج ومشاريع تطويرية تتعلق بتطوير المهارات الفنية والقيادية وتحفيز الموظفين لتحقيق أعلى النتائج.
- الحرص على تحقيق نسب السعوية في جميع قطاعات الشركة.
- عمل المبادرات اللازمة لتحسين بيئة العمل ورفع مستوى الرضا الوظيفي.

5-11-8 مجموعة الحوكمة والشؤون القانونية

تتلخص أعمال مجموعة الحوكمة والشؤون القانونية فيما يلي:

- تأطير الحوكمة في الشركة بما يتماشى مع أحكام نظام الشركات، وأنظمة ولوائح التمويل، وما يصدر من مؤسسة النقد من تعاميم ولوائح وضوابط، كما ستعنى بتطبيق أنظمة ولوائح الهيئة (بعد طرح وإدراج أسهم الشركة في تداول).
- تقديم الاستشارات القانونية اللازمة لجميع أقسام وإدارات الشركة بحسب طبيعة الأعمال اليومية.
- إدارة القضايا المسندة إليها ومتابعتها وتمثيل الشركة أمام الجهات القضائية.
- تقديم الأعمال الفنية والإدارية لدعم أمانة الهيئة الشرعية في تحقيق أهدافها وأداء أعمالها وذلك من خلال دراسة معاملات الشركة وأنشطتها دراسة شاملة، وتجهيزها للعرض على الهيئة الشرعية لإصدار ما يلزم بشأنها ومتابعة التنفيذ والالتزام بذلك.

9-11-5 إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال

تتلخص أعمال إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال فيما يلي:

- متابعة كل ما يستجد من أنظمة أو تعديلات تطرأ عليها وترجمة تلك التغيرات والمستجدات على السياسات والإجراءات الداخلية للشركة لضمان الالتزام التام بالأنظمة والقوانين الصادرة من الجهات التشريعية في شأن مكافحة الجرائم المالية وعلى الأخص غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- إعداد تقارير الالتزام بالأنظمة وتقييم المخاطر المتعلقة بالالتزام ومكافحة غسل الأموال التي تواجه الشركة بالإضافة إلى العمليات والإجراءات القائمة واقتراح أي تعديلات أو تغييرات عليها.
- تقديم دورات تدريبية لموظفي الشركة تغطي مناحي الالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- مراجعة مؤشرات الاشتباه بعمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتحديثها وتعميمها على موظفي الشركة للعمل بموجبها.

10-11-5 إدارة المراجعة الداخلية

تتمثل أعمال إدارة المراجعة الداخلية فيما يلي:

- مراجعة أعمال وإجراءات الشركة وتقييم مدى توافقها مع السياسات والضوابط والإجراءات الموضوعة من قبل مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه وتقييم مدى توافقها مع الأنظمة المعمول بها في الشركة.
- تنفيذ الخطط والسياسات المعتمدة لتقييم وتحسين فعالية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والحوكمة بما يضمن أن تكون متوافقة مع أفضل الممارسات والمعايير.
- رفع تقارير ربع سنوية للجنة المراجعة تتضمن الملاحظات ونقاط الضعف الخاصة بتطبيق إجراءات الرقابة الداخلية.
- دراسة التأثيرات المحتملة لنقاط الضعف بتطبيق إجراءات الرقابة الداخلية على إجراءات العمل والمعاملات الخاصة بالشركة.
- وضع الآليات المناسبة للتعامل مع ملاحظات المراجعة الداخلية وذلك لتقييم وتحسين عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر.

11-11-5 لجنة ضريبة القيمة المضافة (لجنة إدارية مؤقتة)

بموجب خطاب من الرئيس التنفيذي بتاريخ 1439/04/17 هـ (الموافق 2018/01/04 م) قام الرئيس التنفيذي بتكوين لجنة للبت في معاملات ضريبة القيمة المضافة غير واضحة التطبيق. تكونت اللجنة من الأعضاء التالية أسمائهم:

الاسم	المسمى الوظيفي	عضوية اللجنة
علي الشعشاع	مدير تنفيذي المالية والعمليات وتقنية المعلومات	رئيس
تركي الزهراني	مدير قسم الاستراتيجية والتسويق	عضو
علي الجربوع	مدير إدارة الشؤون القانونية	عضو
عصام الربادي	مدير إدارة المالية والتخطيط	عضو
خالد السبيل	مدير تطوير المنتجات	عضو

وتكون مهام اللجنة اتخاذ القرارات اللازمة على أي معاملات ضريبية غير واضحة التطبيق ووضع المبررات اللازمة لذلك ويتم دعوة اللجنة للاجتماع عند الحاجة من الرئيس أو أحد الأعضاء وتكون القرارات بما يتوافق مع لائحة ضريبة القيمة المضافة وبالأغلبية في التصويت ويستمر عمل اللجنة حتى 2018/03/31 م. وتم تمديد عمل اللجنة إلى 2018/12/31 م بموجب خطاب رقم (CEO18_044) بتاريخ 1439/07/11 هـ (الموافق 2018/03/28 م).

6- مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة

1-6 المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة

1-1-6 مقدمة

تقدم مناقشة وتحليل الإدارة التالية لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري "أملاك" أو "الشركة" مراجعة تحليلية للأداء التشغيلي للشركة ووضعها المالي خلال الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م. تم إعداد هذا القسم بناءً على القوائم المالية المعدة على أساس موحد للأعوام 2016م و2017م و2018م والتي أعدت من قبل مدققي حسابات الشركة إرنست ويونغ (للعام المالي 2016م)، وكي بي إم جي الفوزان وشركاه (محاسبين قانونيين) (للعوام المالية 2017م و2018م) وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، لصالح شركة أملاك بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها.

لا تمتلك شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه أو شركة إرنست ويونغ (كونهما جزءاً من الفريق المكلف بالعمل لصالح شركة أملاك) أو شركائهما التابعة أو أي من أقارب موظفيهما أي مساهمة أو حصة من أي نوع في شركة أملاك من شأنها أن تنال من استقلاليتهما. كما في تاريخ هذه النشرة، قدمت شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه وشركة إرنست ويونغ موافقتهم الكتابية على الإشارة في هذه النشرة إلى دورهما بصفتهم مراجعين لحسابات شركة أملاك للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م ولم يعدلا عن هذه الموافقة.

قد يشتمل هذا الجزء على بيانات ذات طبيعة مستقبلية مرتبطة بإمكانات الشركة المستقبلية استناداً إلى خطط الإدارة وتوقعاتها الحالية فيما يتعلق بنمو الشركة ونتائج عملياتها وأوضاعها المالية وقد تنطوي على مخاطر وتوقعات غير مؤكدة. كما قد تختلف نتائج الشركة الفعلية جوهرياً عن تلك التوقعات وذلك نتيجة لعوامل ومخاطر وأحداث مستقبلية متعددة بما في ذلك العوامل التي تمت مناقشتها في هذا القسم من نشرة الإصدار أو في أماكن أخرى منها وخاصة تلك الواردة في القسم رقم (2) "عوامل المخاطرة". يُرجى العلم بأن الأرقام الواردة بهذا القسم تم تقريبها إلى أقرب ألف ريال. ولهذا فإن مجموع تلك الأرقام قد يختلف عما هو وارد بالجدول. وبالتالي تستند جميع النسب والمؤشرات والنفقات السنوية ومعدلات النمو السنوي المتراكمة إلى الأرقام المقربة.

2-1-6 إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية

قامت الشركة بإعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ("IFRS") للأعوام 2016م و2017م و2018م الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والتوصيات الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها. وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 71 من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل والتي تتطلب من الشركة إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المعلومات المالية الواردة في نشرة الإصدار الحالية مستخرجة دون تغييرات جوهريّة عليها من القوائم المالية للأعوام 2016م و2017م و2018م والمعدة على أساس موحد. كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بإعداد القوائم المالية الخاصة بالشركة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ("IFRS") المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل للأعوام 2016م و2017م و2018م الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 71 من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد والتي تتطلب من الشركة إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أيضاً بأن لدى الشركة منفردة أو بالمشاركة مع شركتها التابعة رأس مال عامل يكفي لمدة 12 شهراً من تاريخ إصدار هذه النشرة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو شركتها التابعة خلال السنوات الثلاثة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة، إضافة إلى نهاية الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى اعتماد نشرة الإصدار.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة لا تنوي إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاطها.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أنه قد تم الكشف عن جميع الحقائق الجوهرية فيما يتعلق بالشركة وأدائها المالي في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي وقائع أخرى قد يؤدي إغفالها إلى أن تكون أي بيانات في هذه النشرة مضللة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أن عمليات الشركة لم تتوقف بطريقة يمكن أن تؤثر أو تكون قد أثرت تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الـ (12) شهراً الأخيرة.

ويقر أيضاً أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة وشركتها التابعة لها لم تقدم أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي خلال السنوات الثلاثة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة أن رأس مال الشركة لا يخضع لأي عقد من عقود الخيار.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة قامت بعرض تفاصيل شاملة في هذا القسم عن أي التزامات محتملة (لمزيد من المعلومات راجع القسم (6-7) من هذه النشرة وقامت باحتساب وتسجيل مخصص لها كما هو مفسر تبعاً في هذه المناقشة. ويؤكد المجلس أنه تم اعتماد برنامج من الجمعية العامة يتعلق بمنح بعض الموظفين أسهم كمكافآت أداء وفق إجراءات وشروط البرنامج الموضح في هذه النشرة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أن ممتلكات الشركة وشركتها التابعة ليست خاضعة لأية رهونات أو حقوق أو أعباء اعتباراً من تاريخ هذه النشرة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة قامت بعرض تفاصيل شاملة في هذا القسم عن جميع الأصول الثابتة والاستثمارات بما في ذلك الأوراق المالية التعاقدية وغيرها من الأصول التي تكون قيمتها معرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها (ويستثنى من هذه الأصول محافظ التمويل المخصصة لتغطية التمويل من البنوك).

يقر مجلس الإدارة بعدم وجود لدى الشركة أدوات دين صادرة أو قائمة أو موافق عليها ولم يتم إصدارها أو قروض لأجل أو قروض مضمونة برهن أو غير مضمونة برهن باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (12-5-1) ("اتفاقيات التمويل العقاري").

3-1-6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة وأسس الإعداد

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 (12) - "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (21) - "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل.
- ب- وتماشياً مع أحكام نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساس للشركة

أسس القياس

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

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.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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 للفترة.

تطبيق المعايير الجديدة

قامت الشركة اعتباراً من 1 يناير 2018م بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 15 - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والمعيار الدولي للتقرير المالي 9 - الأدوات المالية. نورد أدناه بياناً بالآثار المترتبة عن تطبيق هذه المعايير:

المعيار الدولي للتقرير المالي 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي 15 في مايو 2014م وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ من 1 يناير 2018م أو بعده. ويحدد المعيار الدولي للتقرير المالي 15 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 15، 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 9 – الأدوات المالية

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 – الأدوات المالية الذي صدر في يوليو 2014م مع تاريخ تطبيق أولي في 1 يناير 2018م. إن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي 9 تمثل تغييراً كبيراً عن معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الإثبات والقياس. ويقدم المعيار الجديد تغيرات أساسية على المحاسبة عن الموجودات المالية وبعض النواحي المحاسبية للمطلوبات المالية.

ووفقاً لما يسمح به المعيار الدولي للتقرير المالي 9، فقد اختارت الشركة الاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التغطية الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39.

وفيما يلي ملخصاً بالتغيرات الأساسية التي طرأت على السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة والتي نتجت عن تطبيقها للمعيار الدولي للتقرير المالي 9.

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي 9 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 وتدفعاتها النقدية التعاقدية، عدا عن سندات الأسهم والمشتقات. ويستبعد هذا المعيار الفئات الحالية التي وردت بمعيار المحاسبة الدولي 39 وهي: المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والسلف والمتاحة للبيع.

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي 9 بشكل كبير بالمتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي 39 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 39 تم إثباتها في الربح أو الخسارة، يتم عرض التغيرات في القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 كما يلي:

- إن مبلغ التغير في القيمة العادلة الذي يُنسب إلى التغيرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات يتم عرضه ضمن الدخل الشامل الآخر.
- إن المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة يتم عرضه ضمن الربح أو الخسارة.

وللاستيضاح حول كيفية قيام الشركة بتصنيف المطلوبات والموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي 9 من الشركة القيام بتسجيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع القروض والديون الأخرى والموجودات المالية غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع التزامات القرض وعقود الضمانات المالية (ان وجدت). ويستند هذا المخصص إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة باحتمالية التعثر في السداد في غضون اثني 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، عندئذٍ يستند المخصص إلى التغير 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 ائتمانياً. يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة أو إلغاء إثباتها فقط إلى الحد الذي يحدث فيه تغير لاحق في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9، يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة بشكل أسبق من معيار المحاسبة الدولي 39. وللاستيضاح حول كيفية قيام الشركة بتطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة للمعيار الدولي للتقرير المالي 9، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

لإظهار الفروقات بين المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقرير المالي 7 الأدوات المالية: تم تحديث الإفصاحات واعتمدها الشركة، مع المعيار الدولي للتقرير المالي 9، للسنة التي تبدأ في 1 يناير 2018م. تشمل التغيرات إفصاحات التحول كما هي مبينة في هذا الإيضاح، ومعلومات نوعية وكمية تفصيلية بشأن احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة مثل الافتراضات والمدخلات المستخدمة.

وتظهر التسويات الناتجة عن المخصصات الافتتاحية إلى الختامية للخسائر الائتمانية المتوقعة في هذه القوائم المالية. كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي 7 المزيد من الإفصاحات التفصيلية لمحاسبة التحولات حتى للمنشآت التي اختارت الاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التحولات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39.

التحول

تم تطبيق التغيرات في السياسات المحاسبية التي نتجت عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 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 9 ضمن الأرباح المبقاة والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018م. وعليه، فإن المعلومات التي تم عرضها لسنة 2017م لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي 9.

- أجريت التقييمات أدناه على أساس الوقائع والظروف التي كانت قائمة في تاريخ التطبيق الأولي.

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

الموجودات المالية والمطلوبات المالية

1- تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي 9

يعرض الجدول أدناه فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 للموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في 1 يناير 2018م:

الجدول (77): الموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في 1 يناير 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9	القيمة الدفترية الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9
الموجودات المالية				
نقد وما في حكمه	قروض وسلف	التكلفة المطفأة	29,634	29,634
استثمارات في أسهم	متاحة للبيع	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	12,887	12,887
نعم مديني عقود مرابحة، صافي	قروض وسلف	التكلفة المطفأة	260,749	252,368
عقود إجارة مستحقة، صافي	* لا ينطبق	* لا ينطبق	2,744,421	2,714,053
نعم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	* لا ينطبق	* لا ينطبق	116,696	117,639
موجودات أخرى	قروض وسلف	التكلفة المطفأة	9,835	9,835
			3,174,222	3,136,416
المطلوبات المالية				
قروض بنكية	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	2,072,175	2,072,175
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	21,637	21,637
			2,093,812	2,093,812

* إن تصنيف هذه الموجودات المالية لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ويخضع لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 17. إلا أن هذه الموجودات المالية تخضع لمتطلبات التوقف عن الإثبات والانعكاس في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9.

2- مطابقة القيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 مع القيم الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9

يعرض الجدول أدناه مطابقة للقيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 مع القيم الدفترية للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 عند التحول للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 في 1 يناير 2018م:

الجدول (78): مقارنة القيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقرير المالي 9 كما في 1 يناير 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017م	إعادة التصنيف	إعادة القياس	القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 كما في 1 يناير 2018م
الموجودات المالية				
نعم مديني عقود مرابحة	260,749	-	(8,381)	252,368
نعم مديني عقود إجارة	2,744,421	-	(30,368)	2,714,053
نعم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	116,696	-	943	117,639
استثمار متاح للبيع	12,887	(12,887)	-	-
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	12,887	-	12,887
إجمالي الموجودات المالية	3,134,753	-	(37,806)	3,096,947

لم يكن هناك أي إعادة تصنيف أو إعادة قياس بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المذكورة أعلاه للشركة عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 كما في 1 يناير 2018م.

3- الأثر على الأرباح المبقاة والاحتياطيات

الجدول (79): الأثر على الأرباح المبقاة والاحتياطيات

احتياطي القيمة العادلة	احتياطي استثمارات متاحة للبيع	الأرباح المبقاة	(آلاف الريالات السعودية)
بآلاف الريالات السعودية			
-	887	213,375	الرصيد الختامي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017م)
887	(887)	-	عمليات إعادة تصنيف بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9
-	-	(37,806)	إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9
887	-	175,569	الرصيد الافتتاحي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9 (1 يناير 2018م)

4- يعرض الجدول أدناه القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9.

الجدول (80): القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9

31 ديسمبر 2018م			
إجمالي القيمة الدفترية	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أسهم	(آلاف الريالات السعودية)
الموجودات المالية			
15,965	15,965	-	النقد وما في حكمه
12,484	-	12,484	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
108,256	108,256	-	نعم مديني عقود مرابحة
2,902,822	2,902,822	-	نعم مديني عقود إجارة
79,662	79,662	-	نعم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
5,749	5,749	-	موجودات أخرى
3,124,938	3,112,454	12,484	إجمالي الموجودات المالية
المطلوبات المالية			
1,994,132	1,994,132	-	قروض بنكية
16,535	16,535	-	مطلوبات أخرى
2,010,667	2,010,667	-	إجمالي المطلوبات المالية
1 يناير 2018م			
إجمالي القيمة الدفترية	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أسهم	(آلاف الريالات السعودية)
الموجودات المالية			
29,634	29,634	-	النقد وما في حكمه
12,887	-	12,887	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
252,368	252,368	-	نعم مديني عقود مرابحة
2,714,053	2,714,053	-	نعم مديني عقود إجارة
117,639	117,639	-	نعم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
9,835	9,835	-	موجودات أخرى
3,136,416	3,123,529	12,887	إجمالي الموجودات المالية
المطلوبات المالية			
2,072,175	2,072,175	-	قروض بنكية
21,637	21,637	-	مطلوبات أخرى
2,093,812	2,093,812	-	إجمالي المطلوبات المالية

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 لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ فتراتها 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 تحقيق تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية، و
 - تنشأ فتراتها 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.

تصنيف الموجودات المالية

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

إن الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداؤها 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 تعاقدى 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.

تصنيف المطلوبات المالية

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

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات 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:

- 1- الثمن المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة)، و
- 2- أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباته في الدخل الشامل الآخر يتم إثباته في الربح أو الخسارة.

واعتباراً من 1 يناير 2018م، 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 بإنشائها 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 إلغائها أو انتهاءها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الموجودات المالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ 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، عندئذٍ 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، عندئذٍ يتم عرض الربح أو الخسارة مع خسائر الانخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى، يتم عرضها كربح.

المطلوبات المالية

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

الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصص الانخفاض في القيمة المتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة في الأدوات المالية التالية:

- نمم مديني عقود مرابحة.
 - نمم مديني عقود إجارة، و
 - نمم 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 12 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 12 شهراً تمثل جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال 12 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 للمقترض، 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 تخصم من التاريخ المتوقع للتوقف عن الإثبات إلى تاريخ التقرير باستخدام معدل الفائدة الفعال الأصلي للموجودات المالية القائمة.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري الشركة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي 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 90 يوماً أو أكثر يعد منخفض القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

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

الشطب

يتم شطب زمم مديني عقود مرابحة، وزمم مديني عقود إجارة، وزمم 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 9 تمثل نفس السياسة المحاسبية التي كانت بموجب معيار المحاسبة الدولي 39. 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 المحتفظ بها كضمانات. يتم تقييم الضمانات غير المالية، مثل العقارات، من قبل المثلثين الخارجيين المعيّنين من قبل الشركة.

استعادة ملكية الضمانات

إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة المتعلقة بالضمانات التي تم استعادة ملكيتها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 تبقى نفس السياسات المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. 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.

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 الإجمالية 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 الإجمالية 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، عندئذٍ 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.

السياسات المطبقة قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9

النقد وما في حكمه

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

نم مديني عقود مرابحة

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

نم مديني عقود إجارة

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

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 (نم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة. يتم قيد الفرق بين نم 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 كمتاحة 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.

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 20% "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.

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 تقدّم 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 التغيرات 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 رسلة التحسينات عندما تزيد من قيمة الأصل أو تطيل من عمره بصورة جوهرية.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

الجدول (81): الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات

السنوات	
10 سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقصر	تحسينات مباني مستأجرة
6	أثاث ومفروشات
5	معدات مكتبية
3 إلى 5 سنوات	معدات تقنية المعلومات

مصرفات 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 وعندما تعتبر تكاليف تسوية هذه الالتزامات محتملة وقابلة للقياس بشكل موثوق.

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تقوم الشركة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية عند الإثبات الأولي. يتم الاعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئياً 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 جزءاً منها) عند استنفانها، وذلك عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه 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 والمصرفات 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 مبدئياً 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 اثباتها 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 والبنء 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 للبنء 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 المتراكمة 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 المتراكمة - المثبت ضمن حقوق الملكية - إلى قائمة الربح أو الخسارة للفترة.

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:

- بتأريخ تعديل برنامج المعاشات التقاعدية أو تخفيض مدة الخدمة، و
- تأريخ تسجيل الشركة لتكاليف إعادة الهيكلة ذات الصلة.

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

- تتضمن تكاليف الخدمات تكاليف الخدمات الحالية وتكاليف الخدمات السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التقلص 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 تكبدتها 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 10% 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 30% من رأس مالها.

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 القوائم المالية للشركة.

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 بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

تستخدم الشركة طرق التقييم الملائمة للظروف والتي تم توفير معطيات كافية لها لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات ذات 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 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى 2: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة من الأسعار). تشتمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.
- المستوى 3: 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.

العملات الأجنبية

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

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 نم مديني عقود المراهبة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة. يتم اعتبار هذه العقارات كموجودات متاحة للبيع وتقييد مبدئياً بصافي القيمة القابلة للتحقق لأرصدة الذمم المدينة المستحقة أو المشروعات المشتركة والقيمة العادلة الحالية للممتلكات ذات الصلة ناقضاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتطلب قياس خسائر الانخفاض في القيمة بموجب كل من المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 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 ناتجة عن مخرجات لنماذج معقدة مع عدد من افتراضات أساسية تتعلق باختيار مدخلات متغيرة وأوجه الترابط بينها. إن عناصر نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تعتبر أحكام وتقديرات محاسبية 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.

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.

تعمل أملاك العالمية بما يتماشى مع اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل واللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي، اللوائح الرئيسية مدرجة أدناه:

- الحد الأدنى لرأس المال المدفوع 200 مليون ريال سعودي
- الحد الأدنى لرأس المال المدفوع لشركة التمويل تمارس نشاط التمويل العقاري هو 200 مليون ريال سعودي حسب مؤسسة النقد العربي السعودي
- يجب ألا تتجاوز المطلوبات الموجودات
- إذا تجاوزت مطلوبات الشركة التمويلية موجوداتها، يتعين على مؤسسة النقد العربي السعودي، بقرار كتابي وبما يتناسب مع الانتهاك، اتخاذ واحد أو أكثر من الإجراءات التحذيرية/التصحيحية
- خسائر تتجاوز 15% من رأس المال
- يجب على الشركة التمويلية إخطار مؤسسة النقد العربي السعودي على الفور بخسائر تتجاوز 15% من رأس المال المدفوع للشركة التمويلية
- يجب ألا يتجاوز التمويل المقدم خمسة أضعاف رأس المال والاحتياطيات
- يجب ألا يتجاوز مجموع التمويل المقدم من الشركة التمويلية خمسة أضعاف رأس المال والاحتياطيات للشركة التمويلية التي تمارس نشاط التمويل العقاري إلا بموافقة كتابية من مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن لا تتجاوز الحدود المنصوص عليها في الفقرة 2 من المادة 54
- يجب ألا تتجاوز الرسوم الإدارية 1% من مبلغ التمويل أو 5,000 ريال سعودي أيهما أقل
- يجب ألا تتجاوز جميع الرسوم والمصاريف الإدارية التي يتعين استردادها من المقترض (لعملاء من الأفراد) من قبل الشركة التمويلية لكل معاملة 1% من مبلغ التمويل أو 5,000 ريال سعودي، أيهما أقل
- يجب وضع مخصصات وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية

يجب على الشركة التمويلية وضع مخصصات للخسائر والمخاطر المحتملة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. كما يجب أن تحدد أيضاً معايير للمشطوبات ومخصصات الخسارة، بما في ذلك مخصصات مخاطر السوق

- لا يمنح التمويل العقاري مبلغاً يتجاوز 90% من إجمالي قيمة العقار
- لا يجب على شركة التمويل العقاري منح مبلغ تمويلي يتجاوز 90% من إجمالي قيمة العقار التي تخضع لاتفاقية التمويل العقاري. ان الأمر متروك لمؤسسة النقد العربي السعودي لتغيير هذه النسبة وفقاً لظروف السوق السائدة
- يجب أن يكون تعرض شركة التمويل لمقترض واحد أقل من 10% من رأس المال المدفوع والاحتياطيات. يجب أن يكون التعرض لمجموعة من المقترضين حيث يكون لأحدهم سيطرة مباشرة أو غير مباشرة على أعضاء آخرين في المجموعة أقل من 25% من رأس المال المدفوع والاحتياطيات، إلا عند الحصول على خطاب عدم ممانعة من مؤسسة النقد العربي السعودي
- يجب ألا يقل رأس مال شركة إعادة التمويل العقاري عن 5 مليار ريال سعودي
- يجب الحصول على خطاب من مؤسسة النقد على عدم ممانعتها من توزيع أرباح قبل إقرار أي توزيع أرباح أو توزيعات أخرى أو توصية بذلك أو الإعلان عنه، وذلك بعد التأكد من استيفاء الشروط الآتية:
- ألا يؤدي التوزيع إلى انخفاض مستوى كفاية رأس المال والسيولة عن المستويات المقررة
- ألا يزيد مجموع التوزيعات في العام المالي عن الأرباح المحققة خلال العام السابق
- أي شروط أخرى تقررها المؤسسة

4-1-6 إدارة المخاطر المالية

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان والتي هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسارة مالية. تنشأ التعرضات الائتمانية بشكل أساسي عن عمليات الإقراض التي تنتج عنها نهم مديني عقود المراجعة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة. تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام آلية تصنيف داخلية ويتم ذلك للعملاء من الشركات (وتشمل هذه الشريحة العملاء من الشركات والأفراد ذوي الملاءة المالية). 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.

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

لتحديد فيما إذا كانت مخاطر التعثر في السداد زادت بشكل جوهري منذ اثباتها الأولى، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والمساندة التي تكون ملائمة ومتاحة. وهذا يتضمن معلومات وتحليل نوعي وكمي استناداً إلى الخبرة التاريخية للشركة. وإن الهدف من التقييم الائتماني هو تحديد ما إذا كانت الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان للتعرض قد حدثت من خلال مقارنة:

- مدى احتمالية التعثر في السداد خلال 12 شهراً كما في تاريخ قائمة المركز المالي
 - مدى احتمالية التعثر في السداد خلال 12 شهراً عند التقييم الأولي للتعرض (استناداً إلى الشروط التعاقدية الأصلية غير المعدلة)
- المرحلة الأولى: عند إثبات الذمم المدينة لأول مرة تسجل الشركة مخصصاً على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر. في المرحلة الأولى تشمل الذمم المدينة أيضاً القروض التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الذمم المدينة من المرحلة الثانية.
- المرحلة الثانية: عندما تُظهر الذمم المدينة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر التمويل. والمرحلة الثانية تشمل الذمم المدينة أيضاً القروض التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الذمم المدينة من المرحلة الثالثة.
- المرحلة الثالثة: الذمم المدينة التي تعتبر منخفضة القيمة ائتمانياً. تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر التمويل.
- يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان للمحفظة التمويلية كما في 31 ديسمبر 2018م وتمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الإجمالية:

الجدول (82): جودة الائتمان للمحفظة التمويلية للمرحلة الأولى كما في 31 ديسمبر 2018م

المرحلة 1 - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً			(آلاف الريالات السعودية)
نهم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة	إجمالي التعرض	مخصص خسائر ائتمان	صافي التعرض
درجات الاستثمار	523,275	2,399	520,876
درجات عدم الاستثمار	663,596	4,648	658,948
غير مصنفة	784,392	1,631	782,761
الإجمالي	1,971,263	8,678	1,962,585

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

الجدول (83): جودة الائتمان للمحفظة التمويلية للمرحلة الثانية كما في 31 ديسمبر 2018م

(آلاف الريالات السعودية)			
المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
نعم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة	إجمالي التعرض	مخصص خسائر ائتمان	صافي التعرض
درجات عدم الاستثمار	615,739	14,588	601,151
غير مصنفة	173,397	1,223	172,174
الإجمالي	789,136	15,811	773,325

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

الجدول (84): جودة الائتمان للمحفظة التمويلية للمرحلة الثالثة كما في 31 ديسمبر 2018م

(آلاف الريالات السعودية)			
المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (منخفضة القيمة الائتمانية)			
نعم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة	إجمالي التعرض	مخصص خسائر ائتمان	صافي التعرض
درجات عدم الاستثمار	106,495	17,280	89,215
درجات دون المستوى المطلوب	203,936	42,468	161,469
غير مصنفة	29,148	3,669	25,479
الإجمالي	339,579	63,417	276,163

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

الدرجة الاستثمارية تشير إلى جودة الائتمان للعميل ولدى الشركة الدرجات التالية:

درجات الإستثمار: يعتبر العميل من الدرجات الاستثمارية، يجب ان يكون تصنيفه (-4) أو أفضل حسب تصنيف الشركة للمخاطر والذي يعادل تقريبا تصنيف "BBB" أو أفضل من قبل وكالة إس آند بي جلوبال ريتنجز. وبالإضافة إلى التصنيف الداخلي تستخدم الشركة التقرير الائتماني من شركة وكالة سمه للتصنيف عند تحليل الجودة الائتمانية.

درجات عدم الاستثمار: يعتبر العميل (درجة عدم الإستثمار) اذا كان تصنيفه من (+5) الى (-7) حسب تصنيف شركة أملاك العالمية للمخاطر والذي يعادل تصنيف من BB+ إلى CCC- من قبل وكالة إس آند بي جلوبال ريتنجز. وبالإضافة إلى التصنيف الداخلي تستخدم الشركة التقرير الائتماني من شركة وكالة سمه للتصنيف عند تحليل الجودة الائتمانية.

درجات دون المستوى المطلوب: يعتبر العميل (درجة دون المستوى المطلوب) إذا كان تصنيفه من (8) أو أسوء حسب تصنيف شركة أملاك العالمية للمخاطر والذي يعادل تصنيف CCC- أو أسوء من قبل وكالة إس آند بي جلوبال ريتنجز. وبالإضافة إلى التصنيف الداخلي تستخدم الشركة التقرير الائتماني من شركة وكالة سمه للتصنيف عند تحليل الجودة الائتمانية.

درجة غير مصنفة: هي للعملاء الأفراد وتستخدم الشركة التقرير الائتماني لكل عميل فرد من شركة وكالة سمه للتصنيف عند تحليل الجودة الائتمانية للأفراد.

درجات مخاطر الائتمان

تقوم الشركة بتوزيع كل تعرض على درجة مخاطر ائتمان استناداً إلى مجموعة من المعلومات التي يتم تحديدها على أنها تنبؤ بمخاطر التعثر في السداد. 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 المقرض.

يتم تحديد درجات مخاطر الائتمان وحسابها بدقة بحيث تكون مخاطر التعثر في السداد المحتمل حدوثها تزداد تصاعدياً عندما تزداد عندها مخاطر الائتمان. ويتم وضع كل تعرض على درجة مخاطر ائتمان مناسبة له عند التقييم الائتماني الأولي. وتخضع التعرضات للمراقبة المستمرة التي قد تؤدي إلى تعرض ثقل لدرجة مخاطر ائتمان مختلفة. تتضمن المراقبة عادةً استخدام البيانات التالية.

الجدول (85): البيانات المستخدمة في مراقبة تعرضات المخاطر الائتمانية

تعرضات الشركات	جميع التعرضات
- 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، وتغيرات الإدارة العليا.	- سجل المدفوعات - وهذا يشمل وضع التأخير في السداد.
- التغيرات الجوهرية الفعلية والمتوقعة في الأنشطة التجارية للمقرض.	- طلبات الإهمال.
	- التغيرات الحالية والمتوقعة في الأعمال والظروف المالية والاقتصادية.

تحديد فترة احتمالية التعثر في السداد

إن درجات مخاطر الائتمان تمثل مدخلات أولية في تحديد احتمالية التعثر في السداد للتعرضات. تقوم الشركة بجمع معلومات الأداء والتعثر في السداد بشأن التعرضات لمخاطر الائتمان بصورة مستقلة لكل من محافظ الشركات والأفراد.

تقوم الشركة بتحليل العلاقة بين التغيرات في معدلات التعثر في السداد السابقة وعوامل الاقتصاد الكلي. حيث أن الشركة تستخدم سعر النفط كمؤشر للاقتصاد الكلي. حيث قامت الشركة بصياغة رؤية للتوقعات المستقبلية للمتغيرات الاقتصادية ذات العلاقة لثلاثة من الاحتمالات الاقتصادية المختلفة.

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 تغيرات كمية في حالات احتمالية التعثر في السداد وعوامل نوعية بما في ذلك حالات التأخر في السداد.

بناءً على النموذج الكمي للشركة يتم اعتبار مخاطر الائتمان لتعرض محدد على أنها ازدادت بشكل جوهري منذ التقييم الائتماني الأولي لها إذا تم تحديد أن الزمن المتبقي قد ازداد بشكل كبير لاحتمالية التعثر في السداد. وأيضاً يمكن للشركة تحديد أن التعرض قد شهد زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان وذلك استناداً إلى مؤشرات نوعية محددة تأخذها الشركة بالاعتبار تكون مؤشراً على ذلك حيث تأثيرها قد لا يظهر بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

تأخذ الشركة باعتبارها أن الزيادة الجوهري في مخاطر الائتمان قد تحدث عندما يزداد التأخر في السداد عن 30 يوم بنهاية كل فترة محاسبية وذلك بصرف النظر عن معيار الزيادة في احتمالية التعثر في السداد والعملاء الذين يعاد هيكلتهم من مهم المدينة بسبب تدني الجدارة الائتمانية.

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

- المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهري في مخاطر الائتمان قبل التعرض للتعثر في السداد
- المعايير لا تتماشى مع المرحلة الزمنية عندما تصبح القروض متأخرة السداد عن 30 يوم.

الشروط التعاقدية المعدلة للقروض

قد يتم تعديل الشروط التعاقدية للقرض لعدد من الأسباب والتي تشمل التغير في ظروف السوق واستمرار العميل وعوامل أخرى لا تتعلق بالتدني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن القرض الحالي الذي تم تعديل شروطه قد يتم إقفاله ويتم فتح قرض جديد بالشروط التي تم التفاوض عليها ويتم إثباته بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية. عندما يتم تعديل الشروط التعاقدية للقرض ولم يؤدي هذا التعديل إلى إقفال القرض وفتح قرض جديد، فإن تحديد إذا كانت المخاطر الائتمانية للمحفظة قد زادت بشكل جوهري يتم بناءً على:

- مخاطر التعثر في السداد في تاريخ التقرير (تستند إلى الشروط التعاقدية المعدلة)، و
- مخاطر التعثر في السداد عند التقييم الائتماني 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 الذمم 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.

تتضمن الشروط المعدلة في الأغلب تمديد فترة الاستحقاق وتعديل توقيت مدفوعات العوائد وتعديل شروط تعهدات الذمم المدينة. تخضع الذمم المدينة للأفراد والشركات لسياسة الإهمال وتجري لجنة المخاطر بالشركة مراجعات دورية لتقارير عمليات الإهمال.

بالنسبة للقروض 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 الجوهري في مخاطر الائتمان حيث أن الإهمال قد يشكل دليلاً على أن التعرض هو منخفض القيمة الائتمانية أو متعثر عن السداد. يحتاج العميل لإظهار سلوك ثابت للسداد الجيد لفترة زمنية قبل أن يتم اعتباره على أنه لم يعد منخفض القيمة الائتمانية أو غير متعثر عن السداد.

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 للعميل قد زادت بشكل جوهري وقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. واستناداً إلى المشورة التي يتم الحصول عليها من خبراء الاقتصاد والأخذ بالاعتبار مجموعة متنوعة من التوقعات، تقوم الشركة بتوقع "الحالة الأساسية" للتوجه المستقبلي للمتغيرات الاقتصادية ذات العلاقة وكذلك مدى تمثيلي للاحتمالات الأخرى للتنبؤات المحتملة. وتتضمن هذه العملية وضع اثنين من الاحتمالات الاقتصادية الإضافية والأخذ بالاعتبار التوزيعات النسبية لكل نتيجة.

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

قامت الشركة بتحديد وتوثيق المحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لكل محفظة من الأبواب المالية، وباستخدام تحليل المعلومات التاريخية، قام بتقدير العلاقة بين متغيرات الاقتصاد الكلي ومخاطر الائتمان وخسائر الائتمان. وقد تضمنت الاحتمالات الاقتصادية المستخدمة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م النطاقات التالية للمؤشر الرئيسي:

الجدول (86): الاحتمالات الاقتصادية المستخدمة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م

المؤشرات الاقتصادية	31 ديسمبر 2018م	1 يناير 2018م
أسعار النفط	- ارتفاع بنسبة 15%	- ارتفاع بنسبة 15%
	- الحالة الأساسية بنسبة 70%	- الحالة الأساسية بنسبة 70%
	- انخفاض بنسبة 15%	- انخفاض بنسبة 15%

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمخاطر مختلفة من الموجودات المالية تم إعدادها استناداً إلى تحليل المعلومات التاريخية على مدى 7 سنوات سابقة.

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 العملاء من الشركات (وتشمل هذه الشريحة العملاء من الشركات والأفراد ذوي الملاءة المالية) والأفراد؛ أو
 - عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من 90 يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة
- وعند تقييم إذا كان المقترض يخضع للتعثر في السداد، تأخذ الشركة المؤشرات التالية بالاعتبار:
- نوعية (الإخلال بالتعهدات في السابق مثلاً)
 - كمية (وضع التأخر في السداد وعدم سداد التزام آخر للشركة مثلاً)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- 1- احتمالية التعثر في السداد،
- 2- الخسارة بافتراض التعثر في السداد، و
- 3- 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 لمخاطر العملاء من الشركات (وتشمل هذه الشريحة العملاء من الشركات والأفراد ذوي الملاءة المالية). تستند آلية التصنيف هذه إلى عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض يتنقل بين فئات التصنيف، عندئذٍ 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 قيمة القرض.

تقوم الشركة بتسجيل تعرضات التعثر في السداد من خلال احتساب إجمالي القيمة الدفترية للتمويل (أصل التمويل المتبقي بالإضافة إلى العائد الغير المكتسب) والتي تشمل التعرض الحالي والالتزامات المحتملة على قيمه الحالية للتمويل بموجب الإلتزامات التعاقدية (إن وجدت).

وباستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى 12 شهراً 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.

بالنسبة للمحافظ التي من خلالها يكون لدى الشركة معلومات تاريخية محدودة أو تعتمد على الأهمية النسبية للمحفظة، يتم استخدام التحليل النوعي للبيانات المتاحة داخلياً لدى الشركة. وتقوم الشركة بالتحليل النوعي بناءً على المعلومات المتاحة لديها والتي تشمل المتغيرات المستقبلية المتوقعة للتعثر والنتيجة المتوقعة من الحكم القضائي في حال كانت هنالك قضية مرفوعة على العميل.

مخصص الخسارة

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

الجدول (87): مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لمخصص الخسارة بناء على فئات العملاء

الإجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهرًا	(آلاف الريالات السعودية)
قطاع الشركات				
80,200	67,164	5,733	7,303	الرصيد في 1 يناير 2018م
-	197	1,765	(1,962)	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهرًا
-	577	(1,716)	1,139	المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(12,371)	12,371	-	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
(5,895)	5,249	(9,183)	(1,961)	صافي إعادة قياس مخصص الخسارة
(4,850)	(3,665)	(262)	(923)	نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة
7,434	-	4,295	3,139	نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة
76,889	57,151	13,003	6,735	الرصيد في 31 ديسمبر 2018م
الأفراد من ذوي الدخل المرتفع				
4,366	3,510	405	451	الرصيد في 1 يناير 2018م
-	-	87	(87)	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهرًا
-	58	(68)	10	المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(2,603)	2,603	-	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
(65)	1,632	(1,603)	(94)	صافي إعادة قياس مخصص الخسارة
(124)	-	(19)	(105)	نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال الفترة
317	-	180	137	نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة
4,494	2,597	1,585	312	الرصيد في 31 ديسمبر 2018م
قطاع الأفراد				
3,438	352	1,419	1,667	الرصيد في 1 يناير 2018م
-	5	157	(162)	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهرًا
-	165	(571)	406	المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(89)	89	-	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
2,830	3,271	37	(478)	صافي إعادة قياس مخصص الخسارة
(453)	(50)	(129)	(274)	نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال الفترة
708	15	221	472	نم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة
6,523	3,669	1,223	1,631	الرصيد في 31 ديسمبر 2018م

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

الضمانات

تحتفظ الشركة بضمانات على القروض وذلك كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان في ذمم مديني عقود المراجعة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة. تتضمن هذه الضمانات عقارات وسندات لأمر. يتم إدارة هذه الضمانات مقابل التعرضات من خلال صافي قيمتها القابلة للتحقق. بالنسبة للقروض التي انخفضت قيمتها الائتمانية من الضروري أن تكون المعلومات الكمية عن الضمانات المحتفظ بها كتأمين كافية لتغطي مخاطر الائتمان.

الانخفاض المحتمل في قيمة الأصول الممولة

تشتتر الشركة على عملاءها من الافراد حد أعلى لنسبة قيمة القرض إلى قيمة الأصل ("LTV") والتي تبلغ 90%. بينما عادةً تكون نسبة تغطية الضمانات للقرض لعملاءها من الشركات (ويشمل العملاء من الشركات والأفراد ذوي الملاءة المالية) 120% أي ما يعادل نسبة قيمة القرض إلى قيمة الأصل ("LTV") تبلغ 83%. وتجدر الإشارة بأن نسبة التغطية تساوي الضمان مقسوماً على مبلغ التمويل المتبقي.

وبالنسبة للعملاء من الشركات (ويشمل العملاء من الشركات والأفراد ذوي الملاءة المالية) فإن قيمة الأصول العقارية الممولة المستخدمة يتم تقييمها من قبل مقيمون مستقلون وتستعمل الشركة التقييم الأدنى من المقيمين المستقلين لحساب نسبة قيمة القرض إلى قيمة الأصل ("LTV") ونسبة تغطية الضمانات للقرض. يتم إعادة تقييم الأصول العقارية الممولة مرة واحدة في السنة وفي حالة انخفاض قيمة الأصول العقارية الممولة فمن الممكن أن تطلب الشركة ضمان إضافي من العملاء لتغطية هذا الانخفاض. وأما بالنسبة للعملاء من الأفراد فيتم احتساب قيمة الأصول العقارية الممولة بقيمة شراء الأصل.

ونتيجة للظروف الاقتصادية الأخيرة في سوق العقارات في المملكة والتي شهدت انخفاض في قيمة الأصول العقارية الممولة (الأراضي بشكل رئيسي)، من الممكن أن تطلب الشركة ضمانات إضافية من عملاء محددين الذين تكون نسبة القرض إلى قيمة الأصل ("LTV") مرتفعة نسبياً (نسبة أقل من 100% لتغطية الضمانات للقرض).

التغير في معدلات الأرباح

مخاطر معدل الربح هي عدم التأكد من الأرباح المستقبلية الناتجة عن التقلبات في معدلات الأرباح. تنشأ المخاطر عندما يكون هناك عدم تطابق في الموجودات والمطلوبات التي تكون خاضعة لمعدل الربح خلال فترة زمنية محددة. إن أهم مصدر لمخاطر معدل الربح يتمثل في القروض والأنشطة التمويلية الخاصة بالشركة حيث تظهر التقلبات في معدلات الأرباح في نتائج العمليات. تقوم الشركة بإدارة التعرض لآثار المخاطر المختلفة المصاحبة للتقلبات في معدلات الأرباح السائدة بالسوق على مركزها المالي وتدفقاتها النقدية. ولمزيد من المعلومات الرجاء مراجعة القسم (2-1-2) المخاطر المتعلقة باتفاقيات التمويل).

يتأثر صافي ربح الشركة بالتغير في معدلات الأرباح بناءً على الموجودات المالية والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير. تقوم الشركة بإدارة التعرض لآثار المخاطر المختلفة المصاحبة للتقلبات في معدلات الأرباح السائدة بالسوق على مركزها المالي وتدفقاتها النقدية. تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح الخاصة نتيجة لعدم التطابق أو لوجود فجوات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تستحق أو يعاد تسعيرها في فترة محددة. تقوم الشركة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع مصادر التمويل واستخدام الأدوات المالية المشتقة.

أن حساسية الدخل هي تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الأرباح على صافي دخل العمليات لسنة واحدة. بناءً على جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المحتفظ بها للمتاجرة كما في نهاية السنة. يتم حساب ومراقبة جميع التعرضات وتحليلها ومناقشتها من قبل الإدارة بشكل شهري ويتم الإشارة إليها في القوائم المالية السنوية المدققة.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل المعقول في معدلات الأرباح بإفتراض زياده/نقص بنسبه 1.0% على جميع الموجودات والمطلوبات الماليه غير المحتفظ بها للمتاجرة:

الجدول (88): الحساسية للتغيير في معدلات الأرباح كما في 31 ديسمبر 2018م

2017م		2018م	
التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الربح (آلاف الريالات السعودية)	التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الربح (آلاف الريالات السعودية)
100+	7,670	+100	8,415
100-	(7,670)	-100	(8,415)

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

تم إعداد الجدول ((88) الحساسية للتغيير في معدلات الأرباح كما في 31 ديسمبر 2018م) حسب معايير المحاسبة الدولية رقم 7 الملحق ب 22 (IFR7 Appendix B22)

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح والقيم الدفترية لموجودات ومطلوبات الشركة المصنفة بحسب تواريخ إعادة التسعير التعاقدية أو تواريخ الاستحقاق، أيهما يحدث أولاً. وتجدر الإشارة إلى أن عملية إعادة التسعير التعاقدية هي عبارة عن القيام بإعادة تسعير معدلات الأرباح بناء على سعر السايبر خلال مدة متفق عليها بالعقد.

الجدول (89): تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح كما في 31 ديسمبر 2018م

الموجودات	31 ديسمبر 2018م (آلاف الريالات السعودية)	مرتبطة بأرباح				غير مرتبطة بأرباح	الإجمالي
		خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات		
التقد وما في حكمه	-	-	-	-	-	15,965	15,965
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	12,484	12,484
نعم مديني عقود مرابحة، صافي	10,784	33,581	60,467	3,424	-	-	108,256
نعم مديني عقود إجارة، صافي	463,296	1,099,035	1,217,080	123,411	-	-	2,902,822
نعم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	24,730	54,932	-	-	-	-	79,662
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات	-	-	-	-	-	1,087	1,087
إجمالي الموجودات	498,810	1,187,548	1,277,547	126,835	29,536	3,120,276	
المطلوبات							
قروض بنكية	1,530,360	372,814	90,958	-	-	-	1,994,132
إجمالي المطلوبات	1,530,360	372,814	90,958	-	-	-	1,994,132
الفجوة	(1,031,550)	814,734	1,186,589	126,835	29,536	1,126,144	
الفجوة التراكمية	(1,031,550)	(216,816)	969,773	1,096,608	1,126,144	-	

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

- الفجوة: هو مصطلح مالي ومحاسبي لقياس مخاطر التغير المستقبلية في سعر الفائدة، ويقيس عدم تطابق تسعير أصول الشركة مع التزاماتها أو مطلوباتها ذات الحساسية لسعر الفائدة خلال فترة زمنية مستقبلية محددة.
- الفجوة التراكمية: هو مصطلح مالي ومحاسبي لقياس مخاطر التغير المستقبلية في سعر الفائدة، ويقيس عدم تطابق تسعير أصول الشركة مع التزاماتها أو مطلوباتها ذات الحساسية لسعر الفائدة خلال فترات زمنية مستقبلية.

تكون قيمة الفجوة سالبة عندما تكون قيمة المطلوبات (القروض البنكية) التي سيتم إعادة تسعيرها خلال الفتره أعلى من قيمه الأصول (القروض الممنوحة لعملاء الشركة) والتي سيتم تسعيرها خلال نفس الفتره. وتجدر الإشارة أنه في حال وجود فجوة سالبة فإن ارتفاع سعر السايبر يؤدي إلى انخفاض الأرباح. وتكون قيمة الفجوة موجبه عندما تكون قيمه الأصول (القروض الممنوحة لعملاء الشركة) التي سيتم إعادة تسعيرها خلال الفتره أعلى من قيمه الخصوم (القروض البنكية) والتي سيتم تسعيرها خلال نفس الفتره. وتجدر الإشارة أنه في حال وجود فجوة موجبه فإن انخفاض سعر السايبر يؤدي إلى ارتفاع الأرباح. وقد تقوم الإدارة بالتعامل مع الفجوات التي تزيد عن سنه بالقيام بعملية التحوط من وقت لآخر حسب مآثره مناسباً.

التحوط من تقلبات معدل الربح

تقتض الشركة بشكل رئيسي على أساس متوسط الأجل (قروض من 3 إلى 5 سنوات) وبمعدل عائد عائم (SIBOR +) من البنوك المحلية. نظراً لطبيعة هيكله هذه القروض، تعتمد الشركة في الأغلب على أدوات التحوط مثل مقايضات معدل الربح (Profit Rate Swaps) للتحوط ضد التغير في سعر السايبر (SIBOR) للفجوات التي تتجاوز آجالها سنة واحدة.

تقدم الشركة تمويل طويل الأجل للشركات (ويشمل العملاء من الشركات والأفراد ذوي الملاءة المالية) بالإضافة إلى عقود المرابحة والتي تكون بمعدل ربح ثابت مما يعرض الشركة لمخاطر معدل الربح. تتحوط الشركة من هذا الخطر عن طريق مقايضات معدل الربح (Profit Rate Swaps) وذلك لأن تكاليف الاقتراض تستند على معدل ربح عائم (SIBOR +) بينما تقرض الشركة من خلال عقود المرابحة والإجارة عملائها من الشركات (ويشمل العملاء من الشركات والأفراد ذوي الملاءة المالية) بمعدل ربح ثابت.

وتشتمل القيمة العادلة الموجبة/السلبية للمشتقات بشكل رئيسي على مقايضات معدل الربح (Profit Rate Swaps) لأغراض التحوط ضد التعرض لمخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتمويل طويل الأجل. كما تمنح الشركة سعر الفائدة الثابت بناءً على الاتفاقية المبرمة مع بعض العملاء وتدفع الشركة للبنوك الإقراض بمعدل عائد عائم (SIBOR). يتم الإبلاغ عن أي مكاسب أو خسائر ناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في حقوق المساهمين من خلال دخل شامل آخر ويتم الاعتراف به كاحتياطي تحوط تدفق نقدي.

السيولة

تقوم الإدارة بمراقبة محفظة الاستحقاقات لضمان توفر السيولة الكافية.

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

يعرض الجدول أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات وفقاً للتاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2018م:

الجدول (90): الموجودات والمطلوبات وفقاً للتاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2018م

الموجودات	2018م (آلاف الريالات السعودية)	تاريخ استحقاق محدد				بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
		خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرًا	1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات		
النقد وما في حكمه	-	-	-	-	-	15,965	15,965
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	11,591	-	893	12,484
نعم مديني عقود مربحة، صافي	10,784	33,581	60,467	3,424	-	-	108,256
نعم مديني عقود إجارة، صافي	209,087	548,136	1,523,132	622,466	-	-	2,902,822
نعم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	1,742	5,172	24,195	48,553	-	-	79,662
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات	-	-	1,087	-	-	-	1,087
مدفوعات مقدما وموجودات أخرى	29,664	75,968	1,048	305	-	-	106,985
استثمار في مشروعات مشتركة	3,961	3,961	-	-	-	-	7,922
ممتلكات ومعدات	480	1,440	9,534	2,734	13,650	-	27,838
إجمالي الموجودات	255,718	668,258	1,631,054	677,482	30,508	3,263,020	
المطلوبات							
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	45,243	43,049	3,794	-	-	-	92,086
زكاة وضريبة دخل مستحقة	-	3,249	-	-	-	33,541	36,790
قروض بنكية	231,004	578,732	1,184,396	-	-	-	1,994,132
منافع الموظفين	-	-	-	-	13,618	-	13,618
إجمالي المطلوبات	276,247	625,030	1,188,190	47,159	2,136,626		

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

2-6 العوامل الرئيسية التي قد تؤثر في عمليات الشركة

فيما يلي مناقشة لأهم العوامل التي أثرت أو من المتوقع أن تؤثر على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها. وتستند هذه العوامل على المعلومات المتاحة حالياً للشركة وقد لا تمثل جميع العوامل التي من الممكن أن يكون لها تأثير على أعمال الشركة. ولذلك يرجى أيضاً مراجعة قسم "عوامل المخاطرة" وقسم "إشعار هام" من هذه النشرة.

1-2-6 عوامل النمو الاقتصادية

تتأثر حركة القطاع العقاري بشكل عام بالعوامل الاقتصادية، والتي بدورها تنعكس على نشاط التمويل العقاري، وقد حققت المملكة تقدماً ملحوظاً في تنفيذ البرامج الإصلاحية كجزء من رؤية المملكة 2030 مما سينعكس بشكل إيجابي على القطاع العقاري ويدعم نمو أعمال الشركة كما أن انخفاض النمو الاقتصادي سيؤثر على أعمال الشركة بنحو سلبي. كما وتعتبر زيادة دخل الفرد أيضاً من العوامل المحفزة للطلب، والتي ترتبط بشكل مباشر بتحسين الأوضاع الاقتصادية. وعلى الرغم من أن اقتصاد المملكة يمر بكثير من التحديات، إلا أنه مع تحسن الظروف الاقتصادية جراء الإصلاحات الاقتصادية التي تقوم بها حكومة المملكة حالياً لتنويع الاقتصاد واستحداث مصادر جديدة للدخل ستساهم من زيادة قدرة الشركة في زيادة حجم أعمالها، كما أن القطاع التجاري سينمو وبالتالي سيؤثر على حجم أعمال الشركة من خلال زيادة حصتها السوقية.

2-2-6 الدعم الحكومي

من خلال مبادرات الحكومة ووزارة الإسكان التي تساهم بشكل فعال في تنمية السوق العقاري، وبالرغم من أن المسكن يعتبر من أساسيات الاحتياجات للفرد إلا أن التحديات الاقتصادية وارتفاع تكاليف المعيشة التي من شأنها أن تؤثر على أولويات ومعدل انفاق الفرد في المملكة بما في ذلك قدرة الفرد الائتمانية على الحصول على تمويل عقاري لشراء مسكن، وتجدر الإشارة إلى أن حكومة المملكة العربية السعودية قد قدمت العديد

من المبادرات مثل تحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة عما لا يزيد عن 850 ألف ريال من سعر شراء المسكن الأول بموجب الأمر الملكي رقم 86/ وتاريخ 1439/4/18 هـ. هذا بالإضافة إلى مبادرات وزارة الإسكان التي قامت بدور فعال وجلي لتسهيل تملك المواطنين لمساكن، من خلال تقديم منتجات تمويلية ميسرة وكذلك دعم قطاع التمويل العقاري بمنحه تسهيلات ائتمانية بتكلفة منخفضة عن طريق الشركة السعودية لإعادة التمويل، وعند استمرار الدعم الحكومي بنفس الوتيرة الحالية فإن ذلك سيؤثر في زيادة عمليات التمويل العقاري وبالتالي سيؤثر إيجابياً على الأنشطة التمويلية للشركة.

3-2-6 التغير في سعر الاقتراض بين البنوك

إن الارتفاع في معدل الإقراض (سايبور) يؤثر بشكل مباشر على تكلفة التمويل للشركة وبالتالي ينعكس بالارتفاع على معدل هامش الربح المطلوب من العملاء مما يقلل الإقبال على طلب التمويل العقاري وبالتالي قد ينعكس سلباً على الشركة، وحين ينخفض معدل الإقراض فإن ذلك يساهم في زيادة الطلب على التمويل العقاري وبالتالي سيؤثر إيجابياً على الشركة.

4-2-6 النمو السكاني

بلغ عدد سكان المملكة في عام 2017م 32.55 مليون نسمة وغالبية السكان من الفئة العمرية الشابة وموزعين على جميع مناطق المملكة والتي تحتاج أن تؤمن المسكن لها ولعائلاتها، وهذا الاحتياج يعزز النمو في القطاع العقاري ويشجع المطورين العقاريين على إنشاء وحدات سكنية جديدة بمختلف أنواعها، هذا بالإضافة إلى احتياج الشركات ورجال الأعمال للتوسع في أنشطتهم التجارية على مستوى المملكة والذي يتطلب شراء عقارات وأراضي وتطويرها، وهذا يعزز مكانة الشركة للتوسع في أعمالها.

5-2-6 التغير في اللوائح التنظيمية

إن السياسات الحكومية تساهم في زيادة الطلب على التمويل العقاري من خلال الدعم المباشر وغير المباشر للمستفيد، كما أن تطبيق سياسات معينة بخصوص حجم الدفعة المقدمة، ونسبة التمويل للضمان، وتقديم ضمانات للممولين العقاريين قد تساهم في زيادة أو انخفاض الطلب على منتجات التمويل العقاري مما يؤثر سلباً أو إيجاباً على أنشطة الشركة.

6-2-6 العوامل الموسمية

تمول الشركة شركات وأفراد يعملون في قطاعات مختلفة قد يتأثر القطاع الذي يعمل به العميل بالوضع الإقتصادي العام والتطورات التقنية والعلمية، وتعمل الشركة على مراجعة قطاعات الأعمال بصفة سنوية للتأكد من قدرة العميل على سداد التزاماته.

القطاع العقاري كغيره من القطاعات التجارية التي تتأثر بعوامل العرض والطلب، والتي تتفاوت حسب الدورات الموسمية حيث أن الطلب على تمويل شراء العقار ينخفض عادةً في موسم الاجازات الصيفية وكذلك خلال شهر رمضان وبالتالي تقل طلبات الحصول على تمويل عقاري من الشركة، ويكون الإنتعاش وزيادة الطلب خلال الربع الأول والربع الثاني والأخير من العام ولا تتأثر أرباح الشركة بهذه العوامل الموسمية بل تتأثر ارصدة التمويلات.

7-2-6 العوامل التنافسية

بلغ عدد شركات التمويل العقاري حتى نهاية 2018م ست (6) شركات وتستحوذ شركة أملاك على 34% من الحصة السوقية في صافي الدخل حتى نهاية 2018م، وقد يشهد القطاع دخول منافسين جدد خلال السنوات القادمة قد يستحوذون على حصة من قطاع التمويل العقاري، كما أن خروج أي من تلك الشركات قد يساهم في زيادة الحصة المتاحة للشركة من حجم السوق.

3-6 نتائج العمليات

1-3-6 قائمة الدخل

الجدول (91): قوائم الدخل المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر و2016م و2017م و2018م

معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م	2018م مراجعة	2017م مراجعة	2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
(35.3%)	16,370	29,759	39,085	دخل عقود مرابحة
5.9%	236,590	224,139	210,994	دخل عقود إجارة
(6.1%)	6,398	7,646	7,262	دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة
59.3%	7,725	5,870	3,046	دخل الأتعاب والعمولات
1.3%	267,083	267,414	260,387	الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
لا ينطبق	(1,581)	(1,422)	-	مصروفات أتعاب
3.8%	(88,087)	(91,755)	(81,809)	تكلفة تسهيلات اقترض وأعباء
(0.3%)	177,415	174,237	178,578	صافي الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

(آلاف الريالات السعودية)	2016م معدلة	2017م مراجعة	2018م مراجعة	معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م
إيرادات أخرى	-	-	226	لا ينطبق
الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة	12,797	-	-	لا ينطبق
أتعاب ترتيب	530	-	-	لا ينطبق
مكاسب مبيعات محفظة	133	-	-	لا ينطبق
صافي الإيرادات التشغيلية	192,038	174,237	177,641	(3.8%)
استهلاك وشطب	-	(2,054)	(3,044)	لا ينطبق
مصاريف عمومية وإدارية	(64,627)	(65,046)	(66,802)	1.7%
مصاريف بيع وتسويق	(8,920)	(8,955)	(8,208)	(4.1%)
خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات	-	(2,905)	(2,100)	لا ينطبق
مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي	(9,451)	(1,434)	98	لا ينطبق
صافي المصاريف التشغيلية	(82,998)	(80,394)	(5680,0)	(1.8%)
صافي الدخل التشغيلي	109,040	93,843	97,585	(5.4%)
الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة	-	8,911	(240)	لا ينطبق
أتعاب ترتيب	-	500	268	لا ينطبق
الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل	109,040	103,254	97,613	(5.4%)
زكاة وضريبة الدخل*	-	-	-	لا ينطبق
صافي ربح السنة	109,040	103,254	97,613	(5.4%)
الدخل الشامل الآخر				
بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:				
صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي	(614)	(1,456)	707	لا ينطبق
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع	(324)	1,899	-	لا ينطبق
بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:				
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	(1,296)	لا ينطبق
ربح اكتواري من برامج المنافع المحددة	-	268	(929)	لا ينطبق
صافي الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى	(938)	711	(1,518)	(27.2%)
صافي الدخل الشامل	108,102	103,965	96,095	(5.7%)
كنسبة مئوية من الإيرادات				نقطة مئوية 2016م-2018م
مجمّل الربح	68.6%	65.2%	66.4%	(2.2)
صافي الإيرادات التشغيلية الأخرى	5.2%	0.0%	0.1%	(5.1)
مصروفات عمومية وإدارية	24.8%	24.3%	25.0%	0.2
صافي المصاريف التشغيلية	31.9%	30.1%	30.0%	(1.9)
الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل	41.9%	38.6%	36.6%	(5.3)
صافي ربح السنة	41.9%	38.8%	36.8%	(5.1)
صافي الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى	(0.4%)	0.3%	(0.6%)	(0.2)
مؤشرات الأداء الرئيسية				
متوسط العائد على عقود التمويل	8.8%	8.4%	8.3%	(0.5)
متوسط تكلفة التمويل	4.1%	4.4%	4.3%	0.2
متوسط هامش التمويل	4.6%	4.0%	4.0%	(0.6)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و 2017م و 2018م والشركة.

* اعتباراً من 1 يناير 2017م، وتماشياً مع تعميم مؤسسة النقد، عدلت الشركة سياساتها المحاسبية المتعلقة بالزكاة وضريبة الدخل وبدأت في إثبات الزكاة وضريبة الدخل ضمن حقوق الساهمين محملة على الأرباح المبقاة. وكانت الزكاة وضريبة الدخل تحمل سابقاً على قائمة الدخل. وإبتداءً من القوائم المالية للربع الثاني من العام 2019م، وتماشياً مع أحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد بتاريخ 17 يوليو 2019م، قامت الشركة بتعديل الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل إلى قائمة الدخل.

تأسست شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري وبدأت نشاطها كشركة سعودية مساهمة مقفلة عام 2007م، واتخذت من مدينة الرياض مقراً رئيسياً لها وذلك برأس مال مدفوع قدره 1,000 مليون ريال سعودي، واستمرت الشركة العمل برأس مال مدفوع يبلغ 900 مليون ريال سعودي من العام 2012م وحتى العام 2016م وتم زيادته نتيجة تطبيق برنامج منح اسهم لعدد من الموظفين، فتم في العام 2017م زيادته بمبلغ 3 مليون ريال سعودي ليصبح رأس المال المدفوع 903 مليون ريال سعودي، كما تم زيادة رأس المال في عام 2018م بمبلغ 3 مليون ريال سعودي ليصبح رأس المال المدفوع 906 مليون ريال سعودي، مقسم إلى 90.6 مليون سهم بقيمة اسمية قدرها 10 ريالات سعودية لكل سهم.

وفقاً لمعايير وأحكام الشريعة الإسلامية من خلال مراجعة واعتماد اللجنة الشرعية في الشركة. تتمثل الأهداف الرئيسية للشركة في تقديم وتوفير حلول التمويل العقارية المبتكرة لقطاعي الأفراد والشركات من خلال إدارتها وقطاعات أعمالها وفروعها في المملكة العربية السعودية.

إيرادات شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري تتكون من أربعة مصادر رئيسية: عقود مرابحة (6.1% من إجمالي الإيرادات في عام 2018م، و11.1% في عام 2017م، و15.0% في عام 2016م)، عقود إجارة (88.6% من إجمالي الإيرادات في عام 2018م، و83.8% في عام 2017م، و81.0% في عام 2016م)، عقود إجارة موصوفة في الذمة (2.4% من إجمالي الإيرادات في عام 2018م، و2.9% في عام 2017م، و2.8% في عام 2016م)، والأتعاب والعمولات (2.9% من إجمالي الإيرادات في عام 2018م، و2.2% في عام 2017م، و1.2% في عام 2016م). حيث يتم إثبات الدخل من عقود المرابحة والإجارة وعقود إجارة موصوفة في الذمة على أساس معدل الربح الفعلي، ويتم تسجيل الدخل من مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة على أساس معدل الربح الفعلي بعد تسليم العقار محل التمويل، ويتم تسجيل مديني العقود الأخرى من تاريخ تنفيذ عقد التمويل كما تتحصل الشركة على إيرادات تشغيلية أخرى من الاستثمارات والمشاريع المشتركة واتعاب الترتيب ومكاسب بيع المحافظ سيرد نكرها في قسم الإيرادات التشغيلية الأخرى.

الدخل من عقود مرابحة، عقود إجارة وعقود إجارة موصوفة في الذمة والأتعاب والعمولات

ارتفع إجمالي الدخل من عقود مرابحة وعقود إجارة وعقود إجارة موصوفة في الذمة والأتعاب والعمولات وتقييم بنسبة طفيفة قدرها 2.7% من 260.4 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 267.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع الدخل من عقود الإجارة من 211.0 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 224.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة تغيير استراتيجية الشركة بتحويل التركيز من عقود المرابحة إلى عقود الإجارة لإحتمالية الإعفاء من الزكاة نظراً لطبيعة هذه العقود وصاحبه ارتفاع في الأرباح المعلقة (الأرباح التي تم تسجيلها في قائمة الدخل للعملاء المتعثرين في السداد لفترة تزيد عن 90 يوم) خلال الفترة. وانخفض الدخل من عقود مرابحة من 39.1 مليون ريال سعودي إلى 29.8 مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

بقي الدخل مستقرًا نسبياً بما يعادل 267.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م (انخفض بنسبة 0.1% من 267.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 267.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م) ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض في الدخل من عقود المرابحة بنسبة 45.0% من 29.8 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 16.4 مليون ريال سعودي في عام 2018م تماشيًا مع انخفاض حجم محفظة عقود مرابحة بفارق 10 عقود خلال الفترة ذاتها نتيجة تغيير استراتيجية الشركة بتحويل التركيز من عقود المرابحة إلى عقود الإجارة نتيجة اعتمادها على معدل الربح المتغير المتصل بمعدل السايبور (انظر إلى 3-4 للمزيد من التفاصيل حول طبيعة عقود الإجارة) وكذلك لإحتمالية خصم عقود الإجارة من الوعاء الزكوي نظراً لطبيعة هذه العقود، ويقوم هذا الافتراض على ما يلي:

- عند احتساب الزكاة، تقوم الشركة بخصم الأصول من الوعاء الزكوي مما يؤدي إلى انخفاض مصاريف الزكاة، ونظراً إلى أن عقود الإجارة تقتضي إمتلاك الأصول من قبل الشركة حتى انتهاء العقد (انظر إلى 3-4 لتفاصيل حول طبيعة عقود الإجارة)، فإن هذه الأصول من الممكن أن تخصص من الوعاء الزكوي للشركة.
- بالمثل، أدى ذلك إلى ارتفاع الدخل من عقود الإجارة من 224.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 236.6 مليون ريال سعودي في عام 2018م وذلك بسبب تحسن العوائد من عقود التمويل للعملاء بزيادة 29 قرص خلال الفترة ذاتها.

تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء

تتعلق تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء بالتكاليف المرتبطة مباشرة بالعمل التشغيلي اليومي للشركة. إن التمويلات من البنوك تكون على أساس تمويل متوسط الأجل بمدة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات بتكلفة سعر الإقراض بين البنوك السعودية (سايبور) متغير أو ثابت بالإضافة إلى معدل فائدة، وباستخدام هذه التسهيلات الممنوحة من 9 بنوك محلية (كما في 2019/3/31م) اعتماداً على الأسعار المقدمة من قبل كل بنك. وأبرمت الشركة اتفاقيات أدوات تحوط تتمثل في مقايضات معدل الربح (Profit Rate Swaps) لجزء من التعرض مع البنوك.

ارتفعت تكلفة التسهيلات البنكية وأعباء الإقتراض بنسبة 12.2% من 81.8 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 91.8 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع معدل سعر الفائدة التي تتقاضاها البنوك من شركة أملاك كتكلفة على التسهيلات البنكية وأعباء الإقتراض للبنوك في عام 2016م وإستقرارها في عام 2017م، بالإضافة إلى ارتفاع حجم الإقتراض للشركة في عام 2017م تماشيًا مع ارتفاع حجم المحفظة التمويلية خلال الفترة.

انخفضت تكلفة التسهيلات البنكية وأعباء الإقتراض بنسبة 4.0% من 91.8 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 88.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة بيع محفظة تمويلية بمبلغ 104.7 مليون ريال سعودي مع الشركة السعودية لإعادة التمويل خلال العام مما أدى إلى الإنخفاض في التسهيلات البنكية للشركة بنسبة 3.8% من 2.1 مليار ريال سعودي إلى 2.0 مليار ريال سعودي على التوالي.

مؤشرات الأداء الرئيسية

- متوسط العائد على عقود التمويل: انخفض متوسط العائد على عقود التمويل من 8.80% في عام 2016م إلى 8.30% في عام 2018م، ويتأثر هذا المؤشر من عدة عوامل من ضمنها التغير في نسبة السايبور وعدد العقود التمويل الجديدة خلال الفترة وطبيعة العقود لدى الشركة خلال الفترة والتغيرات على المحفظة نتيجة بيع العقود لشركات أخرى ومتوسط مبالغ القروض خلال السنة
- متوسط تكلفة التمويل: ارتفع متوسط تكلفة التمويل من 4.10% في عام 2016م إلى 4.30% في عام 2018م. ويتأثر هذا المؤشر من عدة عوامل من أهمها التغير في نسبة السايبور وهامش ربح البنوك المقرضة ومتوسط مبالغ الإقتراض خلال السنة.

- متوسط هامش التمويل: انخفض متوسط هامش التمويل من 4.6% إلى في عام 2016م إلى 4.0% في عام 2018م. ويحسب المؤشر عن طريق خصم متوسط تكلفة التمويل للفترة من متوسط العائد على عقود التمويل للفترة نفسها.
- ولمزيد من المعلومات عن كيفية احتساب المؤشرات المالية الرجاء الاطلاع على القسم (6-14) "تفاصيل احتساب المؤشرات المالية".

الإيرادات التشغيلية الأخرى

الدخل من مصادر أخرى

بلغ الدخل من مصادر أخرى 226 ألف ريال سعودي في عام 2018م ويتعلق بحصة الشركة من إيرادات من المشروعات المشتركة المتعلقة بمبيعات بعض الأصول (المبينة ضمن مدفوعات مقدمة والموجودات الأخرى).

مكاسب مبيعات محفظة

تتكون مكاسب مبيعات محفظة من معاملة واحدة مع البنك السعودي للإستثمار متعلقة ببيع محفظة تمويلية بقيمة 10.6 مليون ريال سعودي والذي يشمل 14 عقد تمويل من فئة الأفراد كما في 28 يونيو 2016م. وحصلت الشركة مقابل ذلك على رسوم مكاسب مبيعات محفظة بلغت قيمتها 133 ألف ريال سعودي في عام 2016م والتي تم تحصيله كدفعة واحدة من قبل الشركة.

وفي عام 2017م لم تقوم الشركة ببيع أي محفظة ولم تحصل الشركة على أي مكاسب مبيعات محفظة ولكنها حصلت على رسوم أخرى تتعلق بالمحافظ التي تم بيعها.

قد قامت الشركة ببيع محفظة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بقيمة 104.7 مليون ريال سعودي والذي يشمل 168 عقد تمويل من فئة الأفراد كما في 11 مايو 2018م. ولم تحصل الشركة على رسوم مكاسب مبيعات محفظة من بيع المحفظة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري. حصلت الشركة على رسوم أخرى تتعلق بالمحافظ التي تم بيعها.

الجدول (92): المحفظة المباعة مع البنك السعودي للإستثمار في 28 يونيو 2016م

(آلاف الريالات السعودية)	إجمالي المحفظة	صافي المحفظة
إجارة	10,768	7,399
إجارة موصوفة بالذمة	4,880	3,227
الإجمالي	15,648	10,626

المصدر: معلومات الإدارة.

الجدول (93): المحفظة المباعة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في 11 مايو 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	إجمالي المحفظة	صافي المحفظة
إجارة	110,366	77,659
إجارة موصوفة بالذمة	39,246	27,021
الإجمالي	149,612	104,680

المصدر: معلومات الإدارة.

الجدول (94): قيمة المحفظة المباعة كما في 31 ديسمبر 2018م

31 ديسمبر 2018م (آلاف الريالات السعودية)	البنك السعودي للإستثمار	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	الإجمالي
8,106			
96,257			
104,363			

المصدر: معلومات الإدارة.

إستهلاك وشطب

ارتفعت تكاليف الإستهلاك والشطب بنسبة 5.0% من 2.0 مليون ريال سعودي في عام 2016م (مشمولة في المصاريف العمومية والإدارية في القوائم المالية للسنة المنتهية 2016/12/31م) إلى 2.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة الإضافات إلى معدات نظم المعلومات بمقدار 1.4 مليون ريال سعودي. ارتفعت تكاليف الإستهلاك والشطب بنسبة 48.2% من 2.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 3.0 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة شطب أصول بقيمة صافية تعادل 788 ألف ريال سعودي خلال الفترة ناتها.

المصاريف التشغيلية

مصاريف عمومية وإدارية

بلغت المصاريف العمومية والإدارية 66.8 مليون ريال سعودي في العام 2018م وتكونت بشكل رئيسي من رواتب وتكاليف الموظفين (49.2 مليون ريال سعودي) وتكاليف الإيجار (3.2 مليون ريال سعودي). ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة 0.6% من 64.6 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 65.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة الارتفاع في رواتب وتكاليف الموظفين من 46.6 مليون ريال سعودي إلى 49.9 مليون ريال سعودي على التوالي نتيجة زيادة عدد الموظفين، بالإضافة إلى الارتفاع في أتعاب أعضاء مجلس الإدارة من 2.9 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 3.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م. كما ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة 2.7% من 65.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 66.8 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة الارتفاع في مصاريف الأتعاب الاستشارية (+1.1 مليون ريال سعودي).

مصاريف بيع وتسويق

بلغت مصاريف البيع والتسويق 8.2 مليون ريال سعودي في عام 2018م وتكونت من مصاريف تسويق (3.2 مليون ريال سعودي) وتكاليف الاستعانة بمصادر خارجية (توظيف) (2.5 مليون ريال سعودي) ومصاريف تأمين (2.5 مليون ريال سعودي).

ارتفعت مصاريف البيع والتسويق ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.4% من 8.9 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 9.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع مصاريف التأمين من 2.3 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 3.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م وذلك نتيجة الزيادة في حجم المحفظة التمويلية مما أدى إلى ارتفاع مصاريف التأمين خلال عام 2017م، وقابله انخفاض في المصاريف التسويقية الأخرى.

انخفضت مصاريف البيع والتسويق بنسبة 8.3% من 9.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 8.2 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة انخفاض مصاريف التأمين من 3.0 مليون ريال سعودي إلى 2.5 مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها والمتعلقة بتأمين العملاء نتيجة انخفاض الإحتياج التأميني للشركة خلال الفترة ذاتها.

مخصص خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات

قامت الشركة خلال عام 2018م بإثبات خسائر انخفاض في قيمة أراضي بمبلغ 2.1 مليون ريال سعودي (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م: 2.9 مليون ريال سعودي) وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية. نتيجة إجراء التقييم في كلا العامين 2017م و2018م للأرض المملوكة من قبل الشركة في شمال الرياض حي الصحافة طريق الملك فهد لغرض بناء مقر الشركة الرئيسي بتكلفة إجمالية 18.7 مليون ريال لتصبح القيمة الدفترية (إثر تقييم عام 2017م) في نهاية 2017م مبلغ 15.8 مليون ريال وفي نهاية 2018م بمبلغ 13.7 مليون ريال بسبب التقييم في 2018م الذي أدى إلى مخصصات إضافية، حيث قامت الشركة بتأجيل خطة بناء المقر وتم استئجار مقر رئيسي للإدارة العامة خلال العام 2018م. تم إجراء التقييم في كلا العامين 2017م، حيث أوضح التقرير انخفاضاً في قيمة الأرض نتيجة الانخفاض في أسعار العقارات في المنطقة التي تقع فيها الأرض. للمزيد من المعلومات يرجى مراجعة القسم (6-4-8) ("ممتلكات ومعدات").

مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان

يشمل مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان مخصص لكل من نم المراقبة، الإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة، حيث قامت الشركة، قبل العام 2017م، باتباع المعايير الدولية وبما يتوافق مع قوانين مؤسسة النقد السعودي والتي تقتضي على تخصيص ما لا يقل عن 1% من قيمة العقد كمخصص عام، كما قامت الشركة باتباع نموذج الخسارة المتكبدية والذي يقتضي أن تقوم الإدارة بمعاينة الذمم المدينة عند نهاية الفترة ودراسة أي أحداث تاريخية قد تؤثر على التحصيل مستقبلاً. في العام 2018م، بدأت الشركة بتبني المعيار الدولي للتقرير المالي 9 والذي يتطلب من الشركة احتساب المخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على جميع الذمم المدينة (الأصول المالية) حيث يستند هذا المخصص إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبة باحتمالية التعثر في السداد في غضون الاثني عشر شهراً القادمة ما لم يكن هناك زيادة كبيرة في المخاطر الائتمانية منذ نشأتها. 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.

انخفض مخصص خسائر الائتمان بنسبة 84.8% من 9.5 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 1.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة عدم ارتفاع المحفظة التمويلية بشكل كبير بين عامي 2016م و2017م.

في العام 2018م، تم عكس مصروف مخصص خسائر الائتمان بقر 98 ألف ريال سعودي حيث أن الشركة كوت مخصص كافٍ تماشياً مع تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 والذي تبنته الشركة في 1 يناير 2018م والذي يتطلب من الشركة احتساب المخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على جميع الذمم المدينة (الأصول المالية)، إما على أساس 12 شهراً أو مدى الحياة. ووفقاً للأحكام الانتقالية من أجل التطبيق المبدئي للمعايير الدولية للتقارير المالية (معياري رقم 9)، يُسمح للشركة بالاعتراف بأي فرق بين المبالغ السابقة المسجلة بحسب معيار المحاسبة الدولي (39) والقيمة المحتسبة وفقاً للمعيار رقم 9 في بداية التطبيق في حساب الأرباح المبقاة. وبناءً على ذلك، تم خفض رصيد الأرباح المبقاة بقيمة 37.8 مليون ريال سعودي كما في 1 يناير 2018م، وزيادة مخصص الخسارة الائتمانية إلى 88 مليون ريال سعودي.

الجدول (95): إجمالي الذمم المدينة المتقادمة بعد خصم العائد الغير المكتسب كما في 31 ديسمبر 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	90 يوم - 120 يوم	120 يوم - 180 يوم	180 يوم - 220 يوم	أكثر من 220 يوم	الإجمالي
قطاع الشركات	-	3,238	-	144,685	147,923
قطاع الأفراد	1,748	760	2,728	14,284	19,520
الأفراد ذوي الملاءة المالية	-	-	-	8,165	8,165
الإجمالي	1,748	3,998	2,728	167,134	175,608

المصدر: معلومات الإدارة.

تشمل الذمم المدينة المتقادمة عقود مرابحة وعقود إجارة المتقادمة لأكثر من 90 يوم بعد تاريخ الاستحقاق. تطبق الشركة سياسة التحصيل من العملاء عن طريق:

- 1- تذكير العميل بمدة 10 أيام قبل تاريخ الاستحقاق،
- 2- تذكير العميل في يوم تاريخ الاستحقاق،
- 3- تذكير العميل بعد 15 يوم من تاريخ الاستحقاق.

كما تقوم الشركة بتحويل الطلب إلى القسم القانوني في الشركة في حال تم التأخر أكثر من ذلك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بتخفيض التصنيف الائتماني الذي يتأخر في السداد لأكثر من مرة، ولا تقوم الشركة بتخفيض التصنيف الائتماني لمن يقوم بالتأخر في السداد لمرة واحدة فقط وتكتفي بإصدار إشعار استحقاق للعميل. وتقوم الشركة بعرض خيار إعادة هيكلة القرض للعملاء الذين يواجهون مشاكل مالية.

الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة

انخفضت الحصة في صافي الخسارة/الدخل من المشروعات المشتركة خلال الفترة 2016م إلى 2018م نتيجة توجه الشركة نحو التخرج من الاستثمارات المشتركة بما يتوافق مع نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية (المادة الثالثة) التي تمنع شركات التمويل العقاري من الدخول في استثمارات عقارية من العام 2014م. وقد منحت مؤسسة النقد لشركة أملاك خطاب عدم ممانعة بالإستمرار في العقود الموقعة مسبقاً لحين إنتهاء تلك المشاريع. انخفض مبلغ وعدد الإستثمارات للشركة من 10 إستثمارات في عام 2016م إلى إستمارين في عام 2018م مما أدى إلى انخفاض الإيرادات من حصة الشركة في دخل المشاريع المشتركة خلال هذه الفترة.

انخفضت الحصة في صافي الدخل من المشروعات المشتركة بنسبة 30.4% من 12.8 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 8.9 مليون ريال سعودي في عام 2017م بسبب انخفاض آخر في عدد الإستثمارات (3 - إستثمارات) خلال السنة وذلك بالإضافة إلى قرار الشركة خلال السنة 2017م تصفية ثلاث من المشروعات المشتركة، مما أدى إلى انخفاض إجمالي الإيرادات من حصة الشركة في دخل المشاريع المشتركة.

انخفضت الحصة في صافي الخسارة/الدخل من المشروعات المشتركة من 8.9 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى -240 ألف ريال سعودي في عام 2018م نتيجة التخرج من 4 مشاريع مشتركة خلال الفترة.

أتعاب ترتيب

تتعلق أتعاب الترتيب برسوم بقيمة 250 ألف ريال سعودي تدفع كل ستة أشهر (أتعاب ثابتة) من قبل شركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة مقابل خدمات إدارية متعلقة بصندوق استثماري لبرج سرايا للتطوير العقاري، بالإضافة إلى أتعاب إدارة المحافظ المباشرة الشهرية (أتعاب متغيرة).

زكاة وضريبة الدخل

ابتداءً من 1 يناير 2017م، تماشياً مع التعميم الذي أصدرته مؤسسة النقد العربي السعودي، قامت الشركة بتعديل سياستها المحاسبية المتعلقة بالزكاة وضريبة الدخل، وبدأت في تسجيل الزكاة وضريبة الدخل خصماً من الأرباح المبقاة. في السابق، كان يتم تحميلها على قائمة الدخل. نتيجة ذلك، يتم اظهار مصروف الزكاة وضريبة الدخل في قائمة حقوق المساهمين في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م. وابتداءً من القوائم المالية للربع الثاني من العام 2019م، وتماشياً مع أحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد بتاريخ 17 يوليو 2019م، قامت الشركة بتعديل الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل إلى قائمة الدخل.

الدخل الشامل الآخر

صافي الحركة في تغطية مخاطر تدفق نقدي

بلغ صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي -1.5 مليون ريال سعودي في عام 2017م و707 ألف ريال سعودي في عام 2018م ويتكون من الأدوات المالية لتقليل تعرض الشركة لمخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتمويلات الطويلة الأجل. تقوم الشركة بحمل هامش الربح بناءً على اتفاقية الشركة مع العميل، ويقوم البنك بتحصيل هامش الربح المرتبط بمعدل سعر الإقراض بين البنوك السعودية (سايبور). وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للمستقات مباشرة في قائمة الربح والخسارة، فيما عدا الجزء الفعال من تغطية التدفقات النقدية، حيث يتم إثباته ضمن حقوق المساهمين.

انخفض صافي الحركة في تغطية التدفق النقدي من -614 ألف ريال سعودي في عام 2016م إلى -1.5 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع معدل سعر الفائدة بين البنوك خلال الفترة ذاتها.

ارتفع صافي الحركة في تغطية التدفقات النقدية من -1.5 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 707 ألف ريال سعودي في عام 2018م نتيجة انتهاء عقود المشتقات المالية ذات القيمة السالبة مع استمرار عقود مشتقات مالية ذات القيمة الموجبة وأسعار الربح للشركة خلال الفترة ذاتها.

التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع

تتكون التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة بشكل رئيسي من استثمارات مع البنك السعودي للإستثمار متعلقة بصندوق برج سرايا للتطوير العقاري، والذي يمثل صندوق تطوير عقاري مقفل يتم إدارته من قبل الإستثمار كابيتال بلا تاريخ استحقاق، ويتم تقييمه كل ستة أشهر. ارتفع التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع من -324 ألف ريال سعودي في عام 2016م إلى 1.9 مليون ريال في عام 2017م سعودي نتيجة إعادة تقييم الصندوق خلال السنة. انخفض التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع من 1.9 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى -1.3 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة انخفاض الأرباح المحققة خلال الفترة ذاتها.

من الجدير بالذكر أن الشركة قامت بالاعتراف بالأرباح/الخسائر من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر في العام 2018م ضمن بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة، نظراً إلى أن الشركة ستقوم بالتخارج من هذه الإستثمارات بنهاية عام 2020م وفقاً لقوانين مؤسسة النقد، ولهذا، تم فصلها عن الإستثمارات المتاحة للبيع وتسجيلها كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في قائمة المركز المالي ابتداءً من العام 2018م (يرجى الاطلاع على قائمة الدخل الشامل وقائمة المركز المالي).

خسارة/ربح من برامج المنافع المحددة

تتكون خسارة/ربح من برامج المنافع المحددة من الأرباح الإكتوارية الناتجة من برنامج المزايا المحددة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر وبلغت -929 ألف ريال سعودي في العام 2018م.

2-3-6 الإيرادات بحسب العقود

الجدول (96): الإيرادات بحسب العقود للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م	2018م معلومات إدارة	2017م معلومات إدارة	2016م معلومات إدارة	(آلاف الريالات السعودية)
				دخل عقود مرابحة
(35.0%)	15,865	28,754	37,558	قطاع الشركات
(28.6%)	157	239	308	قطاع الأفراد
(46.5%)	349	766	1,219	رسوم الدخل
(35.3%)	16,370	29,759	39,085	إجمالي دخل عقود مرابحة
				دخل عقود إجارة
5.6%	150,199	133,559	134,810	قطاع الشركات
4.4%	72,156	76,044	66,150	قطاع الأفراد
30.5%	9,956	9,955	5,843	إستصناع قطاع الشركات
1.0%	4,279	4,582	4,191	رسوم الدخل
5.9%	236,590	224,139	210,994	إجمالي دخل عقود إجارة
				دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة
(6.1%)	6,398	7,646	7,263	قطاع الأفراد
(6.1%)	6,398	7,646	7,263	إجمالي دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة
42.0%	6,144	4,448	3,046	الأتعاب والعمولات، صافي*
1.0%	265,502	265,992	260,387	الدخل من عقود مرابحة وإجارة وإجارة موصوفة في الذمة
نقطة مئوية 2016م-2018م				كنسبة مئوية من الإيرادات
(8.9)	6.1%	11.1%	15.0%	دخل عقود مرابحة
8.1	89.1%	84.3%	81.0%	دخل عقود إجارة
(0.4)	2.4%	2.9%	2.8%	دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة
1.1	2.3%	1.7%	1.2%	أتعاب والعمولات، صافي

المصدر: معلومات الإدارة *يشمل هذا البند صافي دخل الأتعاب والعمولات ويختلف عن بند إجمالي دخل لأتعاب والعمولات في القوائم المالية.

دخل عقود مرابحة

اتفاقية المrabحة هي اتفاقية تقوم بموجبها الشركة ببيع أصل للعميل ويتضمن سعر البيع التكلفة بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه، ويتضمن إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقد المrabحة مجموع دفعات البيع المستقبلية المتعلقة بعقد المrabحة.

ويتكون دخل عقود المrabحة من: قطاع الشركات (بلغ 96.9% من إجمالي إيرادات عقود المrabحة في عام 2018م) وقطاع الأفراد (بلغ 1.0% من إجمالي إيرادات عقود المrabحة في عام 2018م).

انخفض دخل عقود المrabحة بنسبة 23.9% من 39.1 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 29.8 مليون ريال سعودي في عام 2017م تماشياً مع انخفاض إيرادات قطاع الشركات من 37.6 مليون ريال سعودي إلى 28.8 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتها نتيجة التباطؤ الاقتصادي العام وتقنين الإنفاق الحكومي خلال الفترة.

انخفض دخل عقود المrabحة بنسبة 45.0% من 29.8 مليون ريال سعودي في العام 2017م إلى 16.4 مليون ريال سعودي في العام 2018م نتيجة انخفاض إيرادات قطاع الشركات من 28.8 مليون ريال سعودي إلى 15.9 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتها تماشياً مع انخفاض حجم محفظة العقود بسبب إستراتيجية الإدارة بتحويل التركيز من عقود المrabحة إلى عقود الإجارة نتيجة اعتماد عقود الإجارة على معدل الربح المتغير المتصل في معدل السايبور (انظر إلى 3-4 للمزيد من التفاصيل حول طبيعة عقود الإجارة) وكذلك لإحتمالية خصم عقود الإجارة من الوعاء الزكوي نظراً لطبيعة هذه العقود، ويقوم هذا الافتراض على ما يلي:

عند احتساب الزكاة، تقوم الشركة بخصم الأصول من الوعاء الزكوي مما يؤدي إلى انخفاض مصاريف الزكاة، ونظراً إلى أن عقود الإجارة تقتضي إمتلاك الأصول من قبل الشركة حتى انتهاء العقد (انظر إلى 3-4 لتفاصيل حول طبيعة عقود الإجارة)، فإن هذه الأصول من الممكن أن تخصص من الوعاء الزكوي للشركة.

بلغت رسوم دخل عقود المrabحة 349 ألف ريال سعودي في عام 2018م وتتكون بشكل رئيسي من رسوم إدارية مدفوعة مقدماً يتم إطفاءها على مدى الفترة المالية كجزء من العائد الفعلي للموجودات المالية (بحد أقصى 1% من قيمة التمويل).

دخل عقود إجارة

تمثل الدخل من عقود الإجارة وعقود الإستصناع من قطاع الشركات، وعقود الإجارة من قطاع الأفراد. ارتفع دخل عقود الإجارة من 211.0 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 224.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة تحويل التركيز من عقود المrabحة إلى عقود الإجارة للتقليل من مخاطر تقلبات السوق للشركة في معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) من خلال تقديم أربعة أنواع مختلفة من التمويل؛ (أ) معدل تمويلي متغير (يكون أقل خطورة حيث يرتبط الربح بحركة معدل سعر الإقراض بين البنوك السعودية (سايبور))؛ (ب) الحد الأدنى لمعدل التمويل المتغير (مما يعني أن معدل الربح المحقق طوال فترة التمويل لا يمكن أن يقل عن سعر محدد مسبقاً (السعر الأدنى) على الرغم من الانخفاض في معدل سعر الإقراض بين البنوك السعودية (سايبور))؛ (ج) الحد الأعلى لمعدل تمويلي متغير (مما يعني أن معدل الربح المحقق طوال فترة التمويل مغطى بطريقة حيث أن سعر القسط الإجمالي لا يزيد عن 5%)؛ (ت) يعتمد على تمويل بمعدل ثابت (الأرباح المدفوعة على التمويل ليست عرضة للتغيير).

وفقاً لضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية من خلال مراجعة واعتماد اللجنة الشرعية في الشركة، تعمل الشركة على اتخاذ إحدى الإجراءات عند إنتهاء عقد الإجارة:

- 1- استرجاع الأصل من المستأجر،
- 2- تجديد عقد الإجار،
- 3- تأجير الأصل لمستأجر آخر،
- 4- بيع الأصل إلى المستأجر الأساسي أو طرف ثالث،
- 5- تقديم الأصل كهبة للمستأجر

ارتفع دخل عقود الإجارة بنسبة 6.2% من 211.0 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 224.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع إيرادات قطاع الأفراد من 66.1 مليون ريال سعودي إلى 76.0 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتها نتيجة استراتيجية الشركة بتحويل التركيز من عقود المrabحة إلى عقود الإجارة من أجل التخفيف من أعباء الزكاة المحتملة. كما ذكر مسبقاً، بالإضافة إلى الاستفادة من معدلات الربح المتغيرة على عقود الإجارة. بالإضافة إلى ارتفاع الدخل من عقود الإستصناع من 5.8 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 10.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع حجم المحفظة التمويلية ومعدل التمويل. وقابل ذلك انخفاضاً في إيرادات قطاع الشركات من 134.8 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 133.6 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة الارتفاع في الإيراد بما يعادل 6.3 مليون ريال سعودي ومن ناحية أخرى ارتفعت حسابات الربح المعلق، والتي تمثل إيرادات تم استحقاقها ولم يتم تحصيلها بعد، بما يعادل 7.5 مليون ريال سعودي وذلك نتيجة الزيادة في الحسابات المتأخرة في السداد نتيجة إلى تأخر بعض العملاء في السداد.

ارتفع دخل عقود الإجارة بنسبة 5.6% من 224.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 236.6 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة ارتفاع إيرادات قطاع الشركات من 133.6 مليون ريال سعودي إلى 150.2 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتها تماشياً مع إستراتيجية الشركة بتحويل التركيز إلى عقود الإجارة لذات الأسباب المذكورة مسبقاً. وقابل ذلك انخفاضاً في إيرادات قطاع الأفراد من 76.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م

إلى 72.2 مليون ريال سعودي في عام 2018م بسبب انخفاض حجم المحفظة التمويلية نتيجة بيع محفظة تمويلية تتكون من عقود إجارة وإجارة موصوفة في الذمة خلال الفترة ذاتها. في حين استقر الدخل من عقود الإستصناع على 10.0 مليون ريال سعودي خلال العام 2018م.

بلغ الدخل من رسوم عقود الإجارة 4.3 مليون ريال سعودي في العام 2018م وتتكون بشكل رئيسي من رسوم إدارية مدفوعة مقدماً (بعد أقصى 1% من قيمة التمويل لعقود العملاء من الشركات) يتم إطفائها على مدى الفترة المالية كجزء من العائد الفعلي للموجودات المالية.

دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة

تتعلق عقود إجارة موصوفة في الذمة بمشاريع عقارية قيد الإنشاء مع مطورين عقاريين لدى الشركة، يتعاقد العميل على شراء الوحدة قيد الإنشاء على دفعات مستقبلية شبيهة بالمنتجات الأخرى التي تقدمها الشركة.

ارتفع دخل عقود الإجارة موصوفة في الذمة بنسبة 5.3% من 7.3 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 7.6 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة الارتفاع في حجم المحفظة (+13 عقد)، بالإضافة إلى الارتفاع في الأرباح المعلقة بما يعادل 695 ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

انخفض دخل عقود الإجارة موصوفة في الذمة بنسبة 16.3% من 7.6 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 6.4 مليون ريال سعودي في عام 2018م تماشياً مع انخفاض حجم المحفظة (39- عقد)، بالإضافة إلى بيع محفظة تمويلية مع الشركة السعودية لإعادة التمويل خلال الفترة ذاتها بقيمة صافية 104.7 مليون ريال سعودي.

صافي الأتعاب والعمولات

الجدول (97): صافي الأتعاب والعمولات كما في 31 ديسمبر و2016م و2017م و2018م

معلومات إدارة	معلومات إدارة	معلومات إدارة	(آلاف الريالات السعودية)
2018م	2017م	2016م	
7,725	5,870	4,581	دخل الأتعاب والعمولات
(1,581)	(1,422)	(1,535)	مصروفات أتعاب
6,144	4,448	3,046	صافي الأتعاب والعمولات

المصدر: معلومات الإدارة.

إن الشركة تستخدم صافي الأتعاب والعمولات في تحليلها بدلاً من إجمالي دخل الأتعاب والعمولات كما هو في القوائم المالية المراجعة للشركة للأعوام 2017م و2018م.

تتكون أتعاب تسيير معاملات وتقييم من الرسوم الإدارية لغرض إدارة محفظة العملاء ورسوم تقييم الممتلكات. تختلف الرسوم باختلاف العقد واختلاف القطاع المخصص، في حين تبلغ الرسوم في قطاع الأفراد قيمة 3 آلاف ريال سعودي لعقود الإجارة والمرابحة (منها ألفين ريال رسوم تقييم وألف ريال سعودي رسوم إدارية). والرسوم لعقود الإستصناع تبلغ 4 آلاف ريال سعودي (ألفين ريال سعودي رسوم تقييم وألفين ريال سعودي رسوم إدارية). وتبلغ الرسوم على العملاء في قطاع الشركات بحد أقصى 1% من قيمة التمويل مقسمة لرسوم إدارية لإدارة محفظة العملاء وتقييم الممتلكات. وتمثل مصروفات الأتعاب بشكل رئيسي من تكلفة تقييم العقارات، وهي الرسوم التي تدفعها الشركة لمقيمين مستقلين لغرض إجراء التقييم العقاري للعقار أو العقارات المشمولة في عقد التمويل لكل عميل.

ارتفع صافي الأتعاب والعمولات بنسبة 45.2% من 3.1 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 4.5 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع عدد ومبالغ العقود خلال الفترة ذاتها.

ارتفع صافي الأتعاب والعمولات بالصافي بنسبة 35.6% من 4.5 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 6.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة ارتفاع رسوم الخدمة التي تم الحصول عليها من القروض التي تم بيعها كجزء من بيع المحفظة، المشار إليها سابقاً، في عام 2018م.

من الجدير بالذكر أن الارتفاع في دخل الأتعاب والعمولات من 3.1 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 5.9 مليون ريال في عام 2017م و7.7 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتج بشكل أساسي من إعادة تصنيف مصروفات الأتعاب والعمولات من قبل مراجع الشركة. حيث قامت الشركة سابقاً بخفض المصروفات من الدخل بشكل مباشر وتم إظهار صافي الدخل في قائمة الربح والخسارة. في العامين 2017م و2018م، قامت الشركة بإظهار الدخل والمصروفات بشكل منفصل في قائمة الدخل والخسارة.

3-3-6 الإيرادات بحسب قطاع الأعمال

الجدول (98): الإيرادات بحسب قطاع الأعمال كما في 31 ديسمبر و2016م و2017م و2018م

معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م	معلومات إدارة 2018م	معلومات إدارة 2017م	معلومات إدارة 2016م	(آلاف الريالات السعودية)
				الإيرادات:
(0.6%)	183,043	180,408	185,222	قطاع الشركات
4.7%	82,459	85,584	75,165	قطاع الأفراد
1.0%	265,502	265,992	260,387	إجمالي الإيرادات*
				التكلفة:
2.5%	(57,741)	(60,175)	(54,934)	قطاع الشركات
7.5%	(27,026)	(27,568)	(23,387)	قطاع الأفراد
(2.4%)	(3,320)	(4,012)	(3,488)	تكلفة الإستثمارات
3.8%	(88,087)	(91,755)	(81,809)	إجمالي التكلفة
				الربح:
(1.9%)	125,302	120,233	130,288	قطاع الشركات
3.5%	55,432	58,016	51,778	قطاع الأفراد
(0.3%)	177,414	174,237	178,578	إجمالي الربح
				كنسبة مئوية من الإيرادات
نقطة مئوية 2016م-2018م				
(2.2)	68.9%	67.8%	71.1%	قطاع الشركات
2.2	31.1%	32.2%	28.9%	قطاع الأفراد
				هامش إجمالي الربح
(1.9)	68.5%	66.6%	70.3%	قطاع الشركات
(1.7)	67.2%	67.8%	68.9%	قطاع الأفراد
(1.8)	66.8%	65.5%	68.6%	إجمالي

المصدر: معلومات الإدارة.

* تم تحضير التحليل بناء على صافي الأتعاب والعمولات بدلا عن إجمالي الأتعاب والعمولات المستعملة في القوائم المالية للشركة

قطاع الشركات

يتضمن قطاع الشركات كلا من الشركات الخاصة والأفراد ذوي الملاءة المالية وهم الأفراد الذين لهم عقد مع الشركة بقيمة لا تقل عن 5 مليون ريال سعودي، حيث تم إدراج إيرادات الأفراد ذوي الملاءة المالية ضمن إيرادات قطاع الشركات بسبب تشابه أهدافهم الاستثمارية ومحدودية الأنظمة التقنية للشركة. مثلت إيرادات قطاع الشركات 68.4% من إجمالي الإيرادات في عام 2016م، و67.8% في عام 2017م، و68.9% في عام 2018م.

انخفضت إيرادات قطاع الشركات بنسبة 2.6% من 185.2 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 180.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة لانخفاض عمليات التمويل للتباطؤ الاقتصادي العام.

ارتفعت إيرادات قطاع الشركات بنسبة 1.4% من 180.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 183 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة الإرتفاع في إيرادات عقود الإجارة لقطاع الشركات (من 133.6 مليون ريال سعودي إلى 150.2 مليون ريال سعودي) نتيجة الزيادة في عدد العقود (+24 عقد جديد) تماشياً مع تغيير استراتيجية الشركة للتركيز على عقود الإجارة كما ذكر مسبقاً، قابل ذلك انخفاضاً في عقود المراجعة لقطاع الشركات (من 28.8 مليون ريال سعودي إلى 15.9 مليون ريال سعودي) لذات السبب المذكور آنفاً والذي يتعلق بشكل أساسي باعتمادها على معدل الربح المتغير المتصل في معدل السايور (انظر إلى 3-4-1 للمزيد من التفاصيل حول طبيعة عقود الإجارة) وكذلك لإحتمالية خصم عقود الإجارة من الوعاء الزكوي نظراً لطبيعة هذه العقود، وفقاً للافتراض المذكور سابقاً.

ارتفعت تكاليف قطاع الشركات بنسبة 9.5% من 54.9 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 60.2 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة إرتفاع معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايور) بالإضافة إلى الزيادة في أسعار سايور+ التي تتقاضاها البنوك خلال الفترة الماضية والتي تمثل تكاليف التسهيلات البنكية وأعباء إقتراض للشركة.

انخفضت تكاليف قطاع الشركات بنسبة 4.2% من 60.2 مليون ريال سعودي في العام 2017م إلى 57.7 مليون ريال سعودي في العام 2018م نتيجة الانخفاض في تكاليف التسهيلات البنكية تماشياً مع الانخفاض في حجم المحفظة والذي نتج عن بيع محفظة تمويلية المذكورة آنفاً، كما وتم سداد مبالغ الإقتراض المرتبطة بهذه القروض عند اتمام بيع المحفظة التمويلية.

ارتفع إجمالي الربح لقطاع الشركات بنسبة 7.7% من 130.3 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 120.2 مليون ريال سعودي في عام 2017م بسبب الإرتفاع في معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايور) بالإضافة إلى الزيادة في أسعار سايور+ التي تتقاضاها البنوك كما ذكر سابقاً.

ارتفع إجمالي الربح لقطاع الشركات بنسبة 4.2% من 120.2 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 125.3 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة للزيادة في العائد على الأصول بمقدار 0.3 نقطة مئوية بالإضافة إلى الانخفاض في أعباء التسهيلات البنكية في الفترة ذاتها.

قطاع الأفراد

الجدول (99): إيرادات قطاع الأفراد بحسب الفروع كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	2016م معلومات إدارة	2017م معلومات إدارة	2018م معلومات إدارة	معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م
الرياض	39,748	41,098	38,382	(1.7%)
جدة	21,946	27,742	27,900	12.8%
الدمام	13,471	16,744	16,177	9.6%
إجمالي الإيرادات	75,165	85,584	82,459	4.7%
كثافة مؤوية من الإيرادات				نقطة مؤوية 2016م-2018م
الرياض	52.9%	48.0%	46.6%	(6.3)
جدة	29.2%	32.4%	33.8%	4.6
الدمام	17.9%	19.6%	19.6%	1.7

المصدر: معلومات الإدارة.

ينقسم قطاع الأفراد إلى إيرادات من فروع الشركة في مناطق الرياض والخبر وجدة. مثلت إيرادات قطاع الأفراد 28.9% في عام 2016م، و32.2% في عام 2017م، و31.1% في عام 2018م. من الجدير بالذكر أن جميع عقود قطاع الأفراد خاضعة لمعدل ربح عائم (باستثناء عقود المراجعة) المعتمد على معدل سايبور+.

ارتفعت إيرادات قطاع الأفراد بنسبة 13.9% من 75.2 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 85.6 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة زيادة حجم المحفظة التمويلية.

انخفضت إيرادات قطاع الأفراد بنسبة 3.6% من 85.6 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 82.5 مليون ريال سعودي في عام 2018م ويرجع ذلك أساساً إلى بيع محفظة تمويلية مع الشركة السعودية لإعادة التمويل التي اقتضت على بيع جزء من محفظة مالية بقيمة 104.7 مليون ريال سعودي مما أدى إلى الانخفاض في إيرادات قطاع الأفراد.

ارتفعت تكاليف قطاع الأفراد بنسبة 19.7% من 23.4 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 28.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة الإرتفاع في معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) بالإضافة إلى الزيادة في أسعار سايبور+ التي تتقاضاها البنوك خلال الفترة ذاتها.

انخفضت تكاليف قطاع الأفراد بنسبة 1.8% من 28.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 27.5 مليون ريال سعودي في عام 2018م تماشياً مع الانخفاض في حجم المحفظة التمويلية مما أدى إلى انخفاض حجم الإقتراض خلال الفترة ذاتها.

ارتفع صافي الربح لقطاع الأفراد بنسبة 12.0% من 51.8 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 58.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة إرتفاع عدد ومبالغ العملاء الذين يعملون لحسابهم الخاص، وقابله زيادة في تكاليف تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض (+4.2 مليون ريال سعودي).

انخفض إجمالي الربح لقطاع الأفراد بنسبة 4.4% من 58.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 55.4 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة الإرتفاع في متوسط تكاليف الإقتراض تماشياً مع الارتفاع في معدل سايبور+.

4-3-6 تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء

الجدول (100): تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	2016م معلومات إدارة	2017م معلومات إدارة	2018م معلومات إدارة	معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م
البنك السعودي للاستثمار	27,817	29,786	24,366	(6.4%)
بنك الخليج الدولي	10,883	12,257	14,530	15.8%
مجموعة سامبا المالية	10,199	13,508	13,757	16.1%
البنك الأول	11,718	8,556	12,208	2.1%
بنك الجزيرة	4,379	8,004	9,368	46.3%
البنك السعودي البريطاني	6,035	6,310	6,628	4.8%
بنك الراجحي	3,208	6,017	4,871	23.2%
بنك البلاد	7,936	6,155	2,216	(47.2%)
(مكاسب)/ خسائر مشتقات	(366)	1,164	144	-
إجمالي	81,809	91,755	88,087	3.8%

المصدر: معلومات الإدارة.

تتعلق تكلفة تسهيلات إقتراض وأعباء بالتكاليف المتعلقة بالعمل التشغيلي اليومي للشركة والتي يتم استخدامها لتمويل أنشطة الشركة. يمثل التمويل من البنوك - بشكل أساسي - من قروض متوسطة الأجل تتراوح بين 3 إلى 5 سنوات بهامش ربح متغير من بنوك محلية مختلفة اعتماداً على الأسعار المقدمة من قبل كل بنك. بالنظر إلى طبيعة هيكل التمويل، تعتمد الشركة على أدوات تحوط مثل مقايضات معدل الربح (Profit Rate Swaps) إذا دعت الحاجة، وتحويل هذه المدفوعات بهامش ربح متغير إلى دفعات ذات تكلفة ثابتة، حيث أن أغلبية معاملات الإقتراض تتم على إعادة سداد بقيمة ثابتة.

ارتفعت تكلفة تسهيلات إقتراض وأعباء بنسبة 12.2% من 81.8 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 91.8 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور)، وارتفاع معدل الفائدة التي تتقاضاها البنوك من الشركة كتكلفة على التسهيلات البنكية من بعض البنوك.

انخفضت تكلفة تسهيلات إقتراض وأعباء بنسبة 4.0% من 91.8 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 88.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى الانخفاض في السايبور وكذلك الانخفاض في معدل الاقراض من البنوك.

(مكاسب) / خسائر مشتقات

تتكون (مكاسب) / خسائر مشتقات من دفعات من الشركة أو استلامات للشركة متعلقة بمقايضات أسعار الربح، ويعتمد الربح أو الخسارة على الفارق بين المعدل الثابت الذي وافقت عليه الشركة مع مزود القرض ومعدل سعر الربح بين البنوك السعودية (سايبور). السبب الرئيسي من دخول الشركة في مقايضات أسعار الربح هو التقليل من المخاطر الناتجة عن تقلبات السوق. تظهر هذه المكاسب/الخسائر كجزء من تكلفة التسهيلات البنكية. تقوم الشركة بزيادة تكلفة التسهيلات البنكية بقيمة خسائر المشتقات، وتقليل تكلفة التسهيلات البنكية بقيمة مكاسب المشتقات، حيث أن مكاسب المشتقات تسجل كحساب دائن يخفض رصيد التكلفة.

انخفضت (مكاسب) / خسائر مشتقات من مكاسب تعادل (366) ألف ريال سعودي في عام 2016م إلى خسائر بلغت 1.2 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة انخفاض في معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) خلال الفترة ذاتها، بالإضافة إلى انخفاض عدد مقايضات أسعار الربح للشركة مقارنة بالعام 2016م.

انخفضت (مكاسب) / خسائر مشتقات من خسائر بلغت 1.2 مليون ريال سعودي في 2017م إلى خسائر بلغت 144 ألف ريال سعودي في العام 2018م نتيجة انتهاء العقود ذات التأثير السالب.

5-3-6 المصاريف العمومية والإدارية

الجدول (101): المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	2016م معدلة	2017م مراجعة	2018م مراجعة	معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م
رواتب وتكاليف موظفين	46,640	49,863	49,184	2.7%
إيجار	2,766	2,899	3,241	8.2%
أنعاب مهنية	3,196	2,043	3,134	(1.0%)
استهلاك *	2,030	-	-	(100.0%)
أنعاب ومصروفات أعضاء مجلس الإدارة	2,900	3,424	2,461	(7.9%)
مصاريف تقنية معلومات	2,339	2,082	2,259	(1.7%)
مصاريف سفر	850	879	1,122	14.9%
اتصالات	683	798	756	5.2%
مصاريف صيانة	519	552	687	15.1%
أخرى	2,704	2,506	3,958	21.0%
إجمالي المصاريف العمومية والإدارية	64,627	65,046	66,802	1.7%
كنسبة مئوية من الإيرادات				نقطة مئوية 2016م-2018م
رواتب وتكاليف موظفين	17.9%	18.6%	18.4%	0.5
إيجار	1.1%	1.1%	1.2%	0.1
أنعاب مهنية	1.2%	0.8%	1.2%	-
استهلاك	0.8%	-	-	(0.8)
أنعاب ومصروفات أعضاء مجلس الإدارة	1.1%	1.3%	0.9%	(0.2)
مصاريف تقنية معلومات	0.9%	0.8%	0.8%	(0.1)
مصاريف سفر	0.3%	0.3%	0.4%	0.1
اتصالات	0.3%	0.3%	0.3%	-

(آلاف الريالات السعودية)	2016م معدلة	2017م مراجعة	2018م مراجعة	معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م
مصاريف صيانة	0.2%	0.2%	0.3%	0.1
أخرى	1.0%	0.9%	1.5%	0.5
إجمالي	% 24.8	24.3%	25.0%	0.2

المصدر: القوائم المالية المدققة والمراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و 31 ديسمبر 2017م و 31 ديسمبر 2018م.

* اختلفت طريقة عرض الاستهلاك في الأعوام 2017م و 2018م بحيث تم فصلها عن المصاريف العمومية والإدارية ووضعها في بند مستقل في قائمه الدخل

رواتب وتكاليف موظفين.

تتكون رواتب وتكاليف الموظفين بشكل رئيسي من رواتب، مزايا ومكافآت أخرى. ارتفعت رواتب وتكاليف الموظفين بنسبة 6.9% من 46.6 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 49.9 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع عدد الموظفين من 101 موظف إلى 109 موظف خلال الفترة ذاتها.

انخفضت رواتب وتكاليف الموظفين بنسبة 1.4% من 49.9 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 49.2 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة الانخفاض في مصروفات فوائد نهاية الخدمة بمقدار 2.2 مليون ريال تماشياً مع استقالة أحد موظفي الإدارة، والذي لن يتم استبداله مستقبلاً.

أنتاب أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان

تتعلق أنتاب أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان الأخرى بشكل رئيسي بالنفقات المدفوعة فيما يتعلق برسوم أعضاء مجلس الإدارة وحوافز لحضور اجتماعات مجلس الإدارة. تنص سياسة الشركة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2016م ما يلي: حضور 75% من الاجتماعات خلال السنة يخضع العضو للحصول على المكافأة كاملة، حضور أقل من 75% من إجمالي الاجتماعات السنوية يخضع العضو للحصول على مكافأة تعادل مجموع الاجتماعات التي حضرها العضو. تم تغيير سياسة الشركة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان في عام 2017م لتصبح المكافأة تعادل مجموع عدد حضور العضو للاجتماعات. انخفضت أنتاب أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان بمعدل نمو سنوي مركب نسبته 7.9% بين أعوام 2016م و 2018م.

وانخفضت أنتاب أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان بنسبة 28.1% من 3.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 2.5 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة عكس مصروف أنتاب أعضاء مجلس الإدارة المستحق المتعلقة بسنوات سابقة.

مصاريف الإيجار

يتعلق الإيجار بالمبالغ المدفوعة لإستئجار المقر الرئيسي، والفروع، والمياه، والكهرباء ونفقات الأمن. ارتفعت مصاريف الإيجار ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 4.8% من 2.8 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 2.9 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع تكاليف التشغيل.

ارتفعت مصاريف الإيجار بنسبة 11.8% من 2.9 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 3.2 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة ارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة والتي تحسب كجزء من مصاريف الإيجار.

أنتاب مهنية

تتكون الأنتاب المهنية من مصاريف مدفوعة لشركات أو مستشارين بهدف تقديم خدمات للشركة تشمل على سبيل المثال لا الحصر الخدمات القانونية أو المالية أو التدقيق حسب احتياجات الشركة خلال العام. انخفضت الأنتاب المهنية بنسبة 36.1% من 3.2 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 2.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة انخفاض قيمة الأنتاب الإستشارية والقانونية بـ 2.7 مليون ريال سعودي، وقابلها زيادة في الرسوم المهنية الأخرى بقيمة 1.4 مليون ريال سعودي.

ارتفعت الأنتاب المهنية بنسبة 53.4% من 2.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 3.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة زيادة المصروفات القانونية من عكس مصروف بمبلغ 889 ألف ريال سعودي في عام 2017م إلى 262 ألف ريال سعودي في عام 2018م والذي يتعلق برسوم قضية قانونية، تم تصفيتهما ضد رسوم تأخير مدفوعة، تماشياً مع تعليمات الشريعة.

مصاريف تقنية معلومات

انخفضت مصاريف تقنية معلومات بنسبة 11.0% من 2.3 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 2.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م. وارتفعت مصاريف تقنية معلومات بنسبة 8.5% من 2.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 2.3 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة الزيادة في مصاريف صيانة البرامج والدعم الأمني لبرامج التشغيل.

مصاريف السفر

تتعلق مصاريف السفر بمصاريف رحلات عمل الموظفين ويتم صرفها شهرياً كجزء من راتب الموظف. بقت مصاريف السفر ثابتة نسبياً على 868 ألف ريال سعودي بين الأعوام 2016م و2017م. ارتفعت مصاريف السفر بنسبة 27.6% من 879 ألف ريال سعودي في عام 2017م إلى 1.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة الزيادة في رحلات العمل خلال الفترة ذاتها المتعلقة بفرض جديدة والسفر المتكرر لمندوبي الشركة خلال الفترة لإستكمال إجراءات الإفراج في أنحاء المملكة.

مصاريف اتصالات

تتكون تكاليف الاتصالات من تكلفة الإنترنت والتليفون وأخرى. ارتفعت مصاريف الاتصالات ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 16.8% من 683 ألف ريال سعودي في عام 2016م إلى 798 ألف ريال سعودي في عام 2017م نتيجة تحسينات في خطوط الإنترنت والتليفون خلال الفترة ذاتها. وانخفضت مصاريف الاتصالات انخفاضاً طفيفاً بنسبة 5.3% من 798 ألف ريال سعودي في عام 2017م إلى 756 ألف ريال سعودي في عام 2018م، وبقيت ثابتة كنسبة من الإيرادات على 0.3% خلال الفترة ذاتها.

مصاريف الصيانة

تشمل تكاليف الصيانة نوعين من التكاليف: (أ) تكاليف مشتركة مع شركة أوركس (Orix) و(ب) تكاليف خاصة للشركة. تتعلق التكاليف المشتركة مع شركة أوركس إلى تكاليف صيانة للمساحات المشتركة بين الشركتين كالرواق والمصاعد وأخرى. ارتفعت مصاريف الصيانة ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 6.4% من 519 ألف ريال سعودي في عام 2016م إلى 552 ألف ريال سعودي في عام 2017م متعلقة بتكاليف مواد الصيانة نتيجة تقليل الخدمات المتخذة من قبل شركة الصيانة والتي كانت تغطي تكاليف مواد الصيانة في العقد السابق. وارتفعت مصاريف الصيانة بنسبة 24.5% من 552 ألف ريال سعودي في عام 2017م إلى 687 ألف ريال سعودي عام 2018م نتيجة صيانة فرع الشركة في الرياض والذي تم إفتتاحه في عام 2017م.

مصاريف أخرى

تكونت مصاريف أخرى من أتعاب بنكية (بلغت 38.7% من إجمالي مصاريف أخرى في عام 2017م)، وتدريب موظفين (بلغت 15.9% من إجمالي مصاريف أخرى في عام 2017م)، وتأجير معدات (بلغت 12.9% من إجمالي مصاريف أخرى في عام 2017م)، ومصاريف أخرى. انخفضت المصاريف الأخرى بنسبة 7.3% من 2.7 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 2.5 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة الانخفاض في رسوم الاشتراكات ومصاريف تدريب الموظفين، قابله ارتفاعاً في المصروفات البنكية خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة 57.9% من 2.5 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 4.0 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة زيادة المصاريف البنكية (+720 ألف ريال سعودي) المتعلقة بخطابات الضمان، بالإضافة إلى الارتفاع في تكاليف تدريب الموظفين تماشياً مع الزيادة في عدد الموظفين خلال الفترة.

6-3-6 مصاريف البيع والتسويق

الجدول (102): مصاريف البيع والتسويق للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م	2018م مراجعة	2017م مراجعة	2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
(10.6%)	3,200	3,021	4,000	مصاريف تسويق
(2.6%)	2,463	2,883	2,595	تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية
4.6%	2,545	3,051	2,325	مصاريف تأمين
(4.1%)	8,208	8,955	8,920	الإجمالي
نقطة مئوية 2016م-2018م	2018م مراجعة	2017م مراجعة	2016م معدلة	كنسبة مئوية من الإيرادات
(0.3)	1.2%	1.1%	1.5%	مصاريف تسويق
(0.1)	0.9%	1.1%	1.0%	تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية
0.1	1.0%	1.1%	0.9%	مصاريف تأمين
(0.3)	3.1%	3.4%	3.4%	إجمالي

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

مصاريف تسويق

انخفضت مصاريف التسويق بنسبة 24.5% من 4.0 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 3.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة انخفاض تكاليف الأنشطة التسويقية وإنهاء عقد التوكيل مع وكالة التسويق الخاصة بهم، تماشياً مع انخفاض النشاط الاقتصادي في السوق.

ارتفعت مصاريف التسويق بشكل طفيف بنسبة 5.9% من 3.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 3.2 مليون ريال سعودي في عام 2018م، وشملت بشكل رئيسي الرسوم المدفوعة للتسويق الرقمي (+285 ألف ريال سعودي)، والرسوم المدفوعة لوكالة إعلانات (+117 ألف ريال سعودي). قابل ذلك انخفاضاً في مصاريف رعاية المعارض (-293 ألف ريال سعودي).

تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية (توظيف)

تتكون تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية من توظيف موظفين لغرض تشغيل أنشطة البيع لفروع الشركة في الرياض (1.1 مليون ريال سعودي)، جدة (882 ألف ريال سعودي) والخبر (479 ألف ريال سعودي) في عام 2018م. انخفضت تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية بنسبة 14.6% من 2.9 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 2.5 مليون ريال سعودي في عام 2018م تماشياً مع انخفاض تكاليف البيع في فرع مكتب الرياض (-386 ألف ريال سعودي) خلال الفترة ناتها نتيجة التراجع في النشاط التسويقي.

مصاريف التأمين

بلغت مصاريف التأمين 2.5 مليون ريال سعودي في عام 2018م وتتكون من تأمين حياة وتأمين ممتلكات المخصصة للعملاء. ارتفعت مصاريف التأمين بنسبة 31.2% من 2.3 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 3.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع مصاريف تأمين الحياة تماشياً مع ارتفاع زيادة عمليات ومبالغ التمويل خلال عام 2017م.

انخفضت مصاريف التأمين بنسبة 16.6% من 3.0 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 2.5 مليون ريال سعودي في عام 2018م بنسبة 59.6% نتيجة الانخفاض في عدد المعاملات لقطاع الأفراد (حجم المحفظة التمويلية) بالإضافة إلى بيع محفظة تمويلية للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والبنك السعودي للاستثمار خلال الفترة ذاتها.

7-3-6 صافي خسارة / ربح السنة

الجدول (103): صافي خسارة / ربح للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

معدل النمو السنوي المركب 2016م-2018م	2018م	2017م	2016م	(آلاف الريالات السعودية)
(95.4%)	28	9,411	13,460	صافي الإيرادات التشغيلية الأخرى
(1.8%)	(80,056)	(80,394)	(82,998)	صافي مصاريف التشغيلية
(5.4%)	97,613	103,254	109,040	الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
(5.4%)	97,613	103,254	109,040	صافي ربح السنة

المصدر: معلومات الإدارة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

صافي الإيرادات التشغيلية الأخرى

تتعلق صافي الإيرادات التشغيلية الأخرى بشكل أساسي من أتعاب ترتيب وحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة ومكاسب مبيعات محفظة. بلغ صافي الإيرادات التشغيلية الأخرى 13.5 مليون ريال سعودي في عام 2016م، 9.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م و28 ألف ريال سعودي في عام 2018م.

المصاريف التشغيلية

بلغت المصاريف التشغيلية 80.0 مليون ريال سعودي في عام 2018م وتتكون بشكل رئيسي من مصاريف عمومية وإدارية (66.8 مليون ريال سعودي)، ومصاريف بيع وتسويق (8.2 مليون ريال سعودي)، كما وتشمل مخصص خسائر الائتمان والذي يمثل مخصص الذمم المدينة التي لم يتم سدادها لأكثر من 90 يوم، كما وتشمل غرامات بقيمة 250 ريال سعودي لكل يوم تأخير إبتداءً من اليوم الـ 16 بعد تاريخ الاستحقاق، حيث تقوم الشركة بالتبرع بمبالغ الغرامات للجمعيات الخيرية أو تقوم بإعفاء العملاء منها. في العام 2018م، بدأت الشركة بتبني المعيار الدولي للتقرير المالي 9 والذي يتطلب من الشركة احتساب المخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على جميع الذمم المدينة (الأصول المالية) حيث يستند 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. 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.

انخفضت المصاريف التشغيلية بنسبة 3.1% من 83.0 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 80.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة انخفاض مخصص خسائر الائتمان من 9.5 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 1.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م تماشياً مع التباطؤ في الزيادة في حجم المحفظة بين العامين 2016م و2017م. وقابل ذلك ارتفاعاً طفيفاً في المصاريف العمومية والإدارية تماشياً مع ارتفاع عدد الموظفين خلال الفترة بالإضافة إلى الزيادة السنوية في الرواتب.

انخفضت المصاريف التشغيلية بنسبة 0.4% من 80.4 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 80.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة الانخفاض في مخصص خسائر الائتمان من 1.4 مليون ريال سعودي إلى عكس مصروف يعادل 98 ألف ريال سعودي حيث أن الشركة كونت مخصصاً كافياً تماشياً مع سياسة الخسائر الائتمانية المتوقعة.

صافي ربح السنة

انخفض صافي ربح السنة بنسبة 5.2% من 109.0 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 103.3 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة ارتفاع الإيرادات ارتفاعاً طفيفاً تماشياً مع التباطؤ الإقتصادي خلال الفترة ناتجاً بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف تسهيلات إقتراض وأعباء وانخفاض العائد من الاستثمارات المشتركة. كما انخفض صافي ربح السنة بنسبة 5.5% من 103.3 مليون ريال سعودي في عام 2017م إلى 97.6 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة الانخفاض في أرباح الشركة من مشروعات مشتركة خلال الفترة ناتجاً، كما ذكر مسبقاً.

4-6 نتائج قائمة المركز المالي المدققة

الجدول (104): قائمة المركز المالي المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

الموجودات	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة	النمو السنوي المركب 2016م-2018م
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	9,347	29,634	15,965	30.7%
مدينو عقود مرابحة، صافي	432,042	260,749	108,256	(49.9%)
مدينو عقود إجارة، صافي	2,537,413	2,744,421	2,902,822	7.0%
مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	120,218	116,696	79,662	(18.6%)
استثمارات متاحة للبيع	10,988	12,887	-	لا ينطبق
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)	-	-	12,484	لا ينطبق
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات	2,582	1,046	1,087	(35.1%)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	34,921	103,218	106,985	75.0%
زكاة وضريبة	-	-	-	لا ينطبق
استثمارات في مشروعات مشتركة	112,824	29,530	7,922	(73.5%)
ممتلكات ومعدات، صافي	29,182	28,899	27,838	(2.3%)
إجمالي الموجودات	3,289,517	3,327,080	3,263,020	(0.4%)
المطلوبات وحقوق المساهمين				
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	40,392	68,312	92,086	51.0%
زكاة وضريبة دخل مستحقة	4,003	3,722	36,790	203.2%
قروض بنكية	2,102,270	2,072,175	1,994,132	(2.6%)
القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية	746	666	-	لا ينطبق
مناقص الموظفين	8,834	12,909	13,618	24.2%
إجمالي المطلوبات	2,156,245	2,157,784	2,136,626	(0.5%)
حقوق المساهمين				
رأس المال	900,000	903,000	906,000	0.3%
احتياطي نظامي	41,329	51,654	61,415	21.9%
احتياطي استثمارات متاحة للبيع	(1,012)	887	-	لا ينطبق
احتياطي القيمة العادلة	(409)	-	-	لا ينطبق
احتياطي تحوط تدفق نقدي	1,836	380	1,087	(23.1%)

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة	النمو السنوي المركب 2016م-2018م
أرباح مبقاة	191,119	213,375	158,301	(9.0%)
إجمالي حقوق الملكية	1,133,272	1,169,296	1,126,394	(0.3%)
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	3,289,517	3,327,080	3,263,020	(0.4%)
مؤشرات الأداء الرئيسية				نقطة مئوية 2016م-2018م
العائد على الموجودات	3.3%	3.1%	3.0%	(0.3)
العائد على حقوق الملكية	9.6%	8.8%	8.7%	(0.9)

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

1-4-6 إجمالي الموجودات

الجدول (105): الموجودات كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	9,347	29,634	15,965
مدينو عقود مباحة، صافي	432,042	260,749	108,256
مدينو عقود إجارة، صافي	2,537,413	2,744,421	2,902,822
مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	120,218	116,696	79,662
استثمارات متاحة للبيع	10,988	12,887	-
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)	-	-	12,484
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات	2,582	1,046	1,087
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	34,921	103,218	106,985
زكاة وضريبة	-	-	-
استثمارات في مشروعات مشتركة	112,824	29,530	7,922
ممتلكات ومعدات، صافي	29,182	28,899	27,838
إجمالي الموجودات	3,289,517	3,327,080	3,263,020

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

2-4-6 أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق

الجدول (106): أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة
رصيد لدى البنك	9,324	29,611	15,940
نقد في الصندوق	23	23	25
إجمالي أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	9,347	29,634	15,965

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

بلغت الأرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق 16.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وتكونت بشكل أساسي من أرصدة الشركة لدى البنوك والتي تتكون من تسهيلات ممنوحة أو توفير سيولة لدفعها خلال الفترة، بالإضافة إلى إيداعات تمويلات العملاء وفق لجدول السداد المتفق عليه. شملت سياسة الشركة تحديد حد أدنى من النقد في الصندوق بقيمة ثابتة قدرها 23 ألف ريال سعودي خلال الفترة التاريخية ولغاية 31 ديسمبر 2017م للحفاظ على حد أدنى من رصيد النقد لغرض المصروفات النثرية. وارتفع النقد في الصندوق إلى 25 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة زيادة العهدة النقدية لفرع الشركة بالرياض.

أرتفع الرصيد لدى البنوك من 9.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 29.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م، قبل أن يعود وينخفض إلى 16.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م متأثراً بتغير احتياجات الشركة المالية خلال الفترة.

3-4-6 مدينو عقود مرابحة، صافي

الجدول (107): مدينو عقود مرابحة، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

31 ديسمبر 2018م مراجعة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
131,985	296,843	512,957	إجمالي مدينو عقود بيع بالمرابحة
(18,519)	(33,321)	(73,548)	ناقصا: العائد غير المكتسب
113,466	263,522	439,409	إجمالي مدينو عقود المرابحة (بعد خصم العائد غير المكتسب)
(5,210)	(2,773)	(7,367)	ناقصا: مخصص خسائر الائتمان
108,256	260,749	432,042	مدينو عقود المرابحة، صافي
12	12	11	معدل دوران الذمم المدينة (سنة)

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م والشركة.

الجدول (108): مدينو عقود مرابحة بحسب قطاع الأعمال، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

31 ديسمبر 2018م معلومات إدارة	31 ديسمبر 2017م معلومات إدارة	31 ديسمبر 2016م معلومات إدارة	(آلاف الريالات السعودية)
50,151	168,227	320,364	قطاع الشركات
62,057	93,356	116,352	الأفراد ذوي الملاءة المالية
1,257	1,939	2,693	قطاع الأفراد
113,466	263,522	439,409	إجمالي مدينو عقود مرابحة
(5,210)	(2,773)	(7,367)	ناقصا: مخصص خسائر الائتمان
108,256	260,749	432,042	مدينو عقود مرابحة، صافي

المصدر: معلومات إدارة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

مدينو عقود مرابحة، صافي

اتفاقية المرابحة هي إتفاقية تقوم بموجبها الشركة ببيع أصل للعميل بعد أن تكون الشركة قد قامت بشراؤه، بناءً على وعد من العميل بشراء هذا الأصل من الشركة. يتضمن سعر البيع التكلفة بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه. تتضمن إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقد المرابحة مجموع دفعات البيع المستقبلية المتعلقة بعقد المرابحة كما تتراوح قيمة الدفعة المقدمة ما بين 0.5% و1% من قيمة العقد، ويتم إطفائها خلال مدة العقد. انخفض صافي مدينو عقود المرابحة من 432.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 260.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م ويعود ذلك إلى الإنخفاض في مدينو عقود المرابحة من الشركات من 320.4 مليون ريال سعودي إلى 168.2 مليون ريال سعودي على التوالي نتيجة إستحقاق 9 تمويلات خلال الفترة بالإضافة إلى إستراتيجية الإدارة بتحويل التركيز من عقود المرابحة إلى عقود الإجارة للإستفادة من الإرتفاع في السايبور بسبب طبيعة عقد الإجارة المتميزة بارتباط العائد منها بالسايبور بدل أن تكون ثابتة كما هي حال عقود المرابحة وإحتمالية الإعفاء من الزكاة. إضافة إلى ذلك، انخفض مدينو عقود المرابحة من الأفراد ذوي الملاءة المالية من 116.4 مليون ريال سعودي في 2016م إلى 93.4 مليون ريال سعودي في 2017م نتيجة التسوية المبكرة لقرض واحد (قبل تاريخ استحقاقه) في عام 2016م.

انخفض صافي مدينو عقود المرابحة من 260.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 108.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الإنخفاض في مدينو عقود المرابحة من الشركات من 168.2 مليون ريال سعودي إلى 50.1 مليون ريال سعودي نتيجة استحقاق 7 قروض خلال الفترة، بالإضافة إلى الإنخفاض في مدينو عقود المرابحة من الأفراد ذوي الملاءة المالية من 93.4 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 62.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة إنخفاض عدد القروض من 11 في 2017م إلى 8 في 2018م بسبب سداد مبكر لـ 4 قروض وتسجيل عقد مرابحة واحد جديدة خلال الفترة. ويعود إجمالي الإنخفاض في مدينو عقود المرابحة خلال الفترة التاريخية إلى تحويل تركيز الشركة من عقود المرابحة إلى عقود الإجارة نتيجة:

(1) التحوط ضد أي تقلبات محتملة في السايبور (سعر الفائدة بين البنوك السعودية) من خلال التركيز على بيع عقود الإجارة طبقاً لطبيعة عقد الإجارة التي تشمل تحمل العميل نسبة معينة متفق عليها في بداية العقد بالإضافة إلى السايبور المحدد عن طريق البنك المركزي (سايبور+).

بالإضافة إلى (2) احتمالية إدراجها كأصل ضمن الوعاء الضريبي للشركة مما قد يؤدي إلى منافع زكوي تكون مغفأة من الزكاة، حيث تقوم هذه الافتراضية على ما يلي، كما ذكر مسبقاً: عند احتساب الزكاة للشركة، تقوم الشركة بخصم بعض أصول الشركة من الوعاء الزكوي مما يؤدي إلى انخفاض مصاريف الزكاة، ونظراً أن طبيعة عقود الإجارة تقتضي على إمتلاك الأصول من قبل الشركة حتى انتهاء العقد (انظر إلى قسم 1-3-4 - مدينو عقود الإجارة للتفاصيل حول طبيعة عقود الإجارة)، فإن هناك احتمالية أن يتم خصم هذه العقود كأصول من الوعاء الزكوي للشركة في حال موافقة الهيئة العامة للزكاة والدخل على ذلك، مما يجعل عقود الإجارة خياراً استراتيجياً أكثر للشركة.

انخفض مخصص خسائر ائتمان عقود مرابحة من 7.4 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 2.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م، وارتفع إلى 5.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م كما هو موضح في الجدول التالي.

كانت حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود المرافحة على النحو التالي:

الجدول (109): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود المرافحة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م	31 ديسمبر 2017م	31 ديسمبر 2018م
الرصيد في بداية السنة	5,813	7,367	2,773
إضافات	1,554	(4,594)	2,437
الرصيد في نهاية السنة	7,367	2,773	5,210

المصدر: معلومات الإدارة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

* في عام 2017م، قامت الشركة بتحويل مبلغ يعادل 4.6 مليون ريال سعودي من رصيد مخصص عقود مرافحة إلى مخصص عقود إجارة، تبعاً لاحتساب مخصص محدد بناءً على المعيار المحاسبي الدولي 39، ليصل رصيد مخصص عقود مرافحة إلى 2.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م.

بلغ رصيد مخصص خسائر ائتمان عقود مرافحة 5.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م، حيث تقوم الشركة باحتساب المخصص تماشياً مع حركة المحفظة التمويلية خلال السنة. قامت الشركة باحتساب المخصص إلى نسبة 1.55% في عام 2016م، ساهم النمو في حجم المحفظة التمويلية في زيادة المخصص خلال الفترة ناتها. في العام 2017م، تم إعادة تصنيف ما يعادل 4.6 مليون ريال سعودي من رصيد مخصص عقود مرافحة ليتم إضافتها إلى مخصص عقود إجارة تبعاً لاحتساب مخصص محدد بناءً على المعيار المحاسبي الدولي 39، ليصل رصيد مخصص عقود مرافحة إلى 2.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م.

ابتداءً من 1 يناير 2018م قامت الشركة بتبني المعيار الدولي للتقرير المالي (9) والذي يتطلب من الشركة القيام بتسجيل مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على جميع سندات الدين والقروض الأخرى والموجودات المالية غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع التزامات القرض وعقود الضمانات المالية (ان 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، عندئذٍ يستند المخصص إلى التغير في الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى عمر الموجودات. أدى ذلك إلى الارتفاع في مخصص مديني عقود مرافحة بما يعادل 2.4 مليون ريال سعودي ليصل الرصيد إلى 5.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م.

فيما يلي جدول استحقاق عقود المرافحة كما في 31 ديسمبر 2018م:

الجدول (110): استحقاق عقود المرافحة كما في 31 ديسمبر 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	أقل من سنة	سنة - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
إجمالي مدينو عقود بيع المرافحة	54,144	73,734	4,107	131,985
ناقصا: العائد غير المكتسب	(7,699)	(10,305)	(515)	(18,519)
إجمالي مدينو عقود المرافحة (بعد خصم العائد غير المكتسب)	46,445	63,429	3,592	113,466
ناقصا: مخصص خسائر الائتمان	-	-	-	(5,210)
مدينو عقود المرافحة، صافي	-	-	-	108,256

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

4-4-6 مدينو عقود إجارة، صافي

الجدول (111): مدينو عقود إجارة، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة
إجمالي مدينو عقود بيع الإجارة	3,330,111	3,609,120	3,948,092
ناقصا: العائد غير المكتسب	(752,993)	(818,541)	(962,803)
إجمالي مدينو عقود إجارة (بعد خصم العائد غير المكتسب)	2,577,118	2,790,579	2,985,289
ناقصا: مخصص خسائر الائتمان	(39,705)	(46,158)	(82,467)
مدينو عقود الإجارة، صافي	2,537,413	2,744,421	2,902,822

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

الجدول (112): مدينو عقود إجارة بحسب قطاع الأعمال، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معلومات إدارة	31 ديسمبر 2017م معلومات إدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات إدارة
قطاع الشركات	1,112,025	1,227,883	1,378,665
قطاع لأفراد	819,875	888,520	910,769
الأفراد ذوي الملاءة المالية	645,218	674,176	965,855
إجمالي مدينو عقود إجارة	2,577,118	2,790,579	2,985,289
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان	(39,705)	(46,158)	(82,467)
مدينو عقود إجارة، صافي	2,537,413	2,744,421	2,902,822

المصدر: معلومات الإدارة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

مدينو عقود إجارة، صافي

تمثل نهم مديني عقود إجارة موجودات بموجب عقد تأجير إسلامي. كما تتمثل عقود الإجارة أما بعقود إجارة منتهية بالتملك عن طريق تحويل ملكية الأصل الذي تم تأجيره للمستأجر كهبة عند نهاية العقد، أو عقود الإستصناع والتي تمثل عقود تمويل المشاريع، كما يتم تحويل ملكية الأصل عند استكماله وإنهاء العقد إلى المستأجر كهبة. ويتم احتساب رسوم مدفوعة مقدماً على عملاء قطاع الشركات والأفراد ذوي الملاءة المالية بما يعادل 1% من قيمة العقد، ويتم إطفائها خلال مدة العقد. وتتكون هذه الرسوم من رسوم تقييم لغرض تقييم الممتلكات ورسوم إدارية لإدارة محفظة العملاء مقسمة حسب معدل العائد الداخلي. بلغت الرسوم المحتسبة على عملاء قطاع الأفراد 3,000 ريال سعودي مقسمة إلى رسوم تقييم (2,000 ريال سعودي) ورسوم إدارية (1,000 ريال سعودي). بلغت الرسوم المحتسبة على عملاء عقود الإستصناع 4,000 ريال سعودي مقسمة إلى رسوم تقييم (2,000 ريال سعودي) ورسوم إدارية (2,000 ريال سعودي) تسجل كإيرادات في نفس العام.

بالإضافة إلى ذلك، وكما ذكر سابقاً، إن الشركة تتبع معايير وأحكام الشريعة الإسلامية المراجعة والمعتمدة من قبل اللجنة الشرعية في الشركة، حيث تقوم بتقديم الأصل كهبة للمستأجر (العميل) عند إنتهاء عقد الإجارة.

ارتفع صافي مدينو عقود الإجارة من 2.5 مليار ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 2.7 مليار ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة الارتفاع في حجم العقود لقطاع الشركات (تشمل إضافة 21 عقد جديد، وقابله استحقاق 4 عقود وتسوية مبكرة (قبل تاريخ استحقاقه) لعقدين خلال الفترة نائهما)، بالإضافة إلى قطاع الأفراد (تشمل إضافة 133 عقد جديد تماشياً مع استراتيجية الشركة بتحويل التركيز إلى عقود الإجارة من أجل الإحتياط من تقلبات السايبور بالإضافة إلى إحتماية التخفيف من أعباء الزكاة).

ارتفع صافي مدينو عقود الإجارة من 2.7 مليار ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 2.9 مليار ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الارتفاع في حجم العقود لقطاع الشركات +24 عقد جديد، قابله استحقاق وتسوية مبكرة لـ 17 عقد خلال الفترة نائهما)، بالإضافة إلى الارتفاع في حجم العقود لقطاع الأفراد (+305 عقد جديد، قابله استحقاق وتسديد 202 عقد خلال الفترة نائهما). قابل ذلك الارتفاع بيع محفظة تمويلية إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بقيمة صافية قدرها 104.7 مليون ريال سعودي كما في 11 مايو 2018م (تاريخ بيع المحفظة). كما قابل ذلك الارتفاع إرتفاعاً في مخصص خسائر عقود الإجارة من 46.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 82.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الزيادة في المخصص وفقاً لتبني المعيار الدولي للتقرير المالي (9) ابتداءً من 1 يناير 2018م، كما ذكر مسبقاً.

كانت حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة على النحو التالي:

الجدول (113): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة
الرصيد في بداية السنة	32,172	39,705	46,158
إضافات	7,533	6,453	36,309
الرصيد في نهاية السنة	39,705	46,158	82,467

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

بلغ رصيد مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة 82.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م. ارتفع رصيد المخصص من 39.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 46.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م وذلك يعود إلى إضافة 6.5 مليون ريال سعودي من المخصص نتيجة تحويل جزء من مخصص المراجعة (4.6 مليون ريال سعودي) ومخصص الإجارة الموصوفة في الزمة (0.6 مليون ريال سعودي) إلى مخصص الإجارة بناءً على احتساب مخصص محدد. ارتفع رصيد مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة إلى 82.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) في 1 يناير 2018م والذي يتطلب من الشركة تسجيل الخسارة الائتمانية المتوقعة على جميع سندات الدين والقروض والذمم المدينة التجارية، إما على أساس 12 شهراً أو مدى الحياة.

الجدول (114): استحقاق عقود إجارة كما في 31 ديسمبر 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	أقل من سنة	سنة - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
عقود إجارة	1,011,366	2,048,796	887,930	3,948,092
العائد غير المكتسب	(234,500)	(481,066)	(247,237)	(962,803)
عقود إجارة (بعد خصم العائد غير المكتسب)	776,867	1,567,730	640,693	2,985,289
مخصص خسائر الائتمان	-	-	-	(82,467)
عقود إجارة، صافي	-	-	-	2,902,822

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

5-4-6 مدينو عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

الجدول (115): مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة
إجمالي مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة	201,174	187,232	131,864
ناقصا: العائد غير المكتسب	(79,071)	(69,269)	(51,973)
إجمالي مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة (بعد خصم العائد غير المكتسب)	122,103	117,963	79,891
ناقصا: مخصص خسائر الائتمان	(1,885)	(1,267)	(229)
مدينو عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي	120,218	116,696	79,662

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

إن الإجارة الموصوفة في الذمة عبارة عن منتج تمويلي مصمم لتمويل العقارات قيد الإنشاء للأفراد حيث يتم شراء العقار من المالك (المطور) عن طريق عقد شراء بالاستصناع على دفعات مرتبطة بالمرحلة الانشائية ونسبة الانجاز في البناء، وتأجيله على العميل إجارة موصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة في نهاية المدة التأجيلية.

انخفض مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة من 120.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 116.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة استحقاق 22 عقد لدى الشركة بالإضافة إلى انخفاض مبالغ وعدد القروض بسبب التباطؤ الاقتصادي العام والذي أثر على مستويات الإقراض والسوق العقاري في المملكة، قابل ذلك إبرام 9 عقود جديدة خلال الفترة ناتها.

انخفض رصيد مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة من 116.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 79.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة انخفاض حجم المحفظة التمويلية (43 عقد) نتيجة بيع محفظة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بقيمة 104.7 مليون ريال سعودي تتكون من عقود مديني إجارة وإجارة موصوفة في الذمة، بالإضافة إلى استحقاق 55 عقد خلال الفترة ناتها. وقابل ذلك، إبرام 16 عقد جديد كما في تاريخ بيع المحفظة التمويلية أي 11 مايو 2018م في الفترة ناتها.

كانت حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة على النحو التالي:

الجدول (116): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة
الرصيد في بداية السنة	1,549	1,885	1,267
إضافات	336	(618)	(1,038)
الرصيد في نهاية السنة	1,885	1,267	229

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

* في عام 2017م، قامت الشركة بإعادة تصنيف مبلغ يعادل 618 ألف ريال سعودي من رصيد مخصص عقود إجارة موصوفة في الذمة إلى مخصص عقود إجارة، استناداً إلى طريقة احتساب المخصص المحدد وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي 39.

بلغ رصيد مخصص خسائر ائتمان مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة 229 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م انخفض رصيد المخصص من 1.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 1.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م ويعود ذلك إلى إعادة تصنيف مبلغ 618 ألف ريال سعودي إلى مخصص خسائر مدينو عقود الإجارة استناداً إلى طريقة احتساب المخصص المحدد وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 39.

وانخفض المخصص من 1.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 229 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م تماشياً مع انخفاض حجم المحفظة التمويلية نتيجة بيع محفظة تمويلية خلال الفترة ناتها كما ذكر آنفاً.

الجدول (117): استحقاق عقود إجارة موصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	أقل من سنة	سنة - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
عقود إجارة موصوفة في الذمة	12,608	43,780	75,476	131,864
العائد غير المكتسب	(5,674)	(19,515)	(26,784)	(51,973)
عقود إجارة موصوفة في الذمة (بعد خصم العائد غير المكتسب)	6,934	24,265	48,692	79,891
مخصص خسائر عقود الإئتمان				(229)
عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي				79,662

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

الجدول (118): الذمم المتقدمة كما في 31 ديسمبر 2016م، 2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2017م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة	مخصص خسائر إئتمان كنسبة من الذمم المتقدمة 31 ديسمبر 2018م	مخصص خسائر إئتمان 31 ديسمبر 2018م
قطاع الشركات	131,099	184,991	147,923	54.1%	80,077
قطاع الأفراد	11,439	15,533	19,520	17.1%	3,335
الأفراد ذوي الملاءة المالية	7,600	8,051	8,165	55.0%	4,494
إجمالي	150,138	208,575	175,608	50.1%	87,906

المصدر: معلومات الإدارة.

ارتفعت مبالغ الذمم المتقدمة من 142.1 مليون ريال كما في نهاية 2016م إلى 191.2 مليون ريال سعودي كما في نهاية 2017م بسبب زيادة استحقاقات العملاء المتأخرة في ظل تباطؤ في الوضع الإقتصادي العام. كما في نهاية 2018م انخفضت الذمم المتقدمة إلى 151.4 مليون ريال من 191.2 مليون ريال سعودي كما في نهاية 2017م بسبب تحسن الوضع الاقتصادي العام واستهداف الشركة لقطاعات محددة لعملائها من الشركات.

تشمل الذمم المدينة المتقدمة عقود مرابحة وعقود إجارة المتقدمة لأكثر من 90 يوم بعد تاريخ الاستحقاق. تطبق الشركة سياسة التحصيل من العملاء عن طريق:

- 1- تذكير العميل بمدة 10 أيام قبل تاريخ الاستحقاق،
- 2- تذكير العميل في يوم تاريخ الاستحقاق،
- 3- تذكير العميل بعد 15 يوم من تاريخ الاستحقاق.

كما وتقوم الشركة بتحويل الطلب إلى القسم القانوني في الشركة في حال تم التأخر أكثر من ذلك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بتخفيض التصنيف الائتماني للعميل الذي يتأخر في السداد لأكثر من مرة تلقائياً، ولا تقوم الشركة بتخفيض التصنيف الائتماني لمن يقوم بالتأخر في السداد لمرة واحدة فقط وتكتفي بإصدار إشعار استحقاق للعميل. وتقوم الشركة بعرض خيار إعادة هيكلة القرض للعملاء الذين يواجهون عقبات مالية. قامت الشركة بإعادة هيكلة 60 قرص بمبلغ 821.9 مليون ريال خلال الفترة من 2016م إلى 2018م.

يتم تفصيل المحافظ المباعة على النحو التالي:

الجدول (119): العقود في المحفظة المباعة كما في 11 مايو 2018م (تاريخ بيع المحفظة) و31 ديسمبر 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	11 مايو 2018م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة
إجارة	110,366	109,886
إجارة موصوفة في الذمة	39,246	37,667
إجمالي المحفظة	149,612	147,553
إجارة	77,659	78,340
إجارة موصوفة في الذمة	27,021	26,023
المحفظة، صافي	104,680	104,363

المصدر: معلومات الإدارة.

6-4-6 الاستثمارات المتاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الجدول (120): حركة الاستثمارات المتاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

31 ديسمبر 2018م مراجعة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
12,000	12,000	12,000	التكلفة في بداية السنة
893	-	-	إضافات خلال السنة
			الأرباح غير محققة:
887	(1,012)	(688)	في بداية السنة
(1,296)	1,899	(324)	(خسارة) ربح إعادة تقييم خلال السنة
(409)	887	(1,012)	في نهاية السنة
12,484	12,887	10,988	صافي الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والآخر

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

* في عام 2017م قامت الشركة بتحويل اثنين من المشروعات المشتركة (مشروع دار وإعمار ومشروع ثراء للاستثمار العقاري) إلى رصيد الموجودات الأخرى. قامت الشركة بهذا التحويل نتيجة قرارها للتخارج من هذين المشروعين.

بلغت الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 12.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وتتكون من استثمارات مع شركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة (الإستثمار كابيتال) متعلقة بصندوق برج سرايا للتطوير العقاري الاستثماري، والذي يمثل صندوق تطوير عقاري مقفل يتم إدارته من قبل الإستثمار كابيتال بدون تاريخ استحقاق، ويتم تقييمه كل ستة أشهر. يتم تحميل أرباح وخسائر إعادة التقييم من هذا الإستثمار على قائمة حقوق المساهمين، كما وتبني الشركة تصفية هذا الإستثمار خلال عام 2019م والاعتراف بأية أرباح وخسائر كجزء من الإيرادات/الخسائر الأخرى. ارتفع صافي القيمة الدفترية للاستثمارات المتاحة للبيع من 11.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 12.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم الصندوق خلال السنة (1.9 مليون ريال سعودي).

انخفض صافي القيمة الدفترية للإستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من 12.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 12.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة إعادة تقييم الصندوق خلال الفترة (نتج عنه خسارة بقيمة 1.3 مليون ريال سعودي). من الجدير بالذكر أن الشركة قامت بالاعتراف بالأرباح/الخسائر من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر في العام 2018م ضمن بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة، ولهذا، تم فصلها عن الاستثمارات المتاحة للبيع وتسجيلها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في قائمة المركز المالي ابتداءً من العام 2018م (يرجى الاطلاع على قائمة الدخل الشامل).

وتمتلك الشركة حصة تعادل 120 وحده في صندوق برج سرايا للتطوير العقاري الاستثماري تبلغ القيمة الأولية للوحدة 100 ألف ريال، وسيتم تسوية هذا الإستثمار بعد بيع جميع الوحدات العقارية المطورة خلال عام 2019م.

القيمة العادلة الإيجابية/السلبية للمشتقات المالية

احتفظت الشركة بمقايضات معدلات الأرباح بقيمة إسمية قدرها 100 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م (مقارنة بـ 200 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م) للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتمويل والتأجير طويل الأجل، بتاريخ استحقاق في عام 2020م. يتم احتساب أي أرباح/خسائر من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المالية في الأرباح المبقاة كجزء من الدخل/الخسارة الشامل الآخر. ارتفع رصيد القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات المالية من 1.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 1.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة اقتراب تاريخ الاستحقاق.

7-4-6 مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

الجدول (121): حركة مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

31 ديسمبر 2018م مراجعة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
84,951	88,237	-	موجودات عقارية أخرى
4,784	8,540	28,286	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
965	1,295	1,882	أرباح مستحقة عن المشتقات
3,619	669	669	إيجار مدفوع مقدماً
4,613	-	-	ضريبة القيمة المضافة مدينة
8,053	4,477	4,084	أخرى
106,985	103,218	34,921	صافي المصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

موجودات عقارية أخرى

تمثل الموجودات العقارية الأخرى عقارات في مشروعات مشتركة تم التخرج منها من خلال إستحواذ الشركة عليها. بلغت موجودات عقارية أخرى 88.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م و85.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م حيث قامت الشركة بتحويل اثنين من المشروعات المشتركة (مشروع دار وإعمار ومشروع ثراء للاستثمار العقاري والتي تمثل فلل وشقق سكنية في مدينة الخبر) إلى موجودات أخرى خلال عام 2017م، وتم التسوية العينية للموجودات الأساسية للمشروعات المشتركة بحسب حصة كل شريك، وتعتبر الشركة هذه الموجودات على أنها متاحة للبيع وتسجل كأصل بالتكلفة أو بالقيمة العادلة للممتلكات ذات العلاقة ناقصاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة

تتعلق المبالغ المستحقة من مشروعات مشتركة بمبالغ لم يتم تحصيلها من استثمارات الشركة في مشاريع مشتركة مع شركات أخرى للتطوير العقاري (فلل، مجمعات سكنية وغيره). انخفض رصيد المبالغ المستحقة من مشروعات مشتركة من 28.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 8.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة تحصيل الذمم المدينة خلال الفترة. وانخفض رصيد المبالغ المستحقة من مشروعات مشتركة من 8.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 4.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة تحصيل الذمم المدينة، بالإضافة إلى الانخفاض في معاملات المشاريع المشتركة خلال الفترة ذاتها.

أرباح مستحقة عن المشتقات

تتعلق الأرباح المستحقة عن المشتقات بالأرباح المتراكمة لمدة ثلاثة أشهر المتعلقة بمقايضات معدلات الأرباح للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتمويل والتأجير طويل الأجل، والتي يتم صرفها كل 3 شهور. انخفض رصيد الأرباح المستحقة عن المشتقات من 1.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 1.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة انخفاض حجم عقود المشتقات لدى الشركة خلال الفترة ذاتها. وانخفض رصيد الأرباح المستحقة عن المشتقات ليصل إلى 965 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م للسبب ذاته.

إيجار مدفوع مقدماً

تتعلق مصاريف الإيجار المدفوعة مقدماً بمبنى الشركة الرئيسي بالإضافة إلى فروعها. ثبت رصيد الإيجار المدفوع مقدماً على 669 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م. ارتفع رصيد الإيجار المدفوع مقدماً إلى 3.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة تغيير موقع المكتب الرئيسي في الرياض إلى موقع أفضل ولكن ذات إيجار أعلى. وسيتم الانتقال إليه في عام 2019م، ويضم عقد الإيجار مدة سماح تعادل 4 أشهر.

ضريبة القيمة المضافة مدينة

بلغ رصيد ضريبة القيمة المضافة مدينة 4.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وتتعلق بضريبة القيمة المضافة المدينة من وزارة الإسكان، والتي تم تطبيقها ابتداءً من 1 يناير 2018م، حيث تتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول للمواطنين (العملاء الأفراد) من ضريبة القيمة المضافة عند اقتنائهم منزل سكني لأول مرة (بقيمة أكثر من 850 ألف ريال سعودي). بما أن الشركة تقوم بشراء الأصل (المنزل السكني) نيابة عن العملاء، فإن الشركة تقوم بدفع الضريبة للهيئة العامة للزكاة والدخل ومن ثم يتم استرجاعها من وزارة الإسكان.

أخرى

تتعلق المصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى بالاستثمارات المشتركة لدى الشركة بالإضافة إلى تكاليف مسابقة الدفع والسلف للموظفين خلال فترة التحليل. ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى من 4.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 4.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م. وارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى من 4.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 8.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م ويتعلق هذا الإرتفاع بمصاريف الاكتتاب المحتملة من قبل الشركة نيابة عن المساهمين البائعين والتي تعادل 3.3 مليون ريال سعودي في نهاية العام.

زكاة وضريبة مؤجلة

اعتباراً من 1 يناير 2017م، وتماشياً مع تعميم مؤسسة النقد، عدلت الشركة سياستها المحاسبية المتعلقة بالزكاة وبدأت في تسجيل الزكاة ضمن حقوق المساهمين، محملة على الأرباح المبقة، والتي كانت تحمل سابقاً على قائمة الدخل والخسارة. وهذا التعديل أدى إلى الإنخفاض في رصيد زكاة وضريبة مؤجلة إلى صفر كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م. وابتداءً من القوائم المالية للربع الثاني من العام 2019م، وتماشياً مع أحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد بتاريخ 17 يوليو 2019م، قامت الشركة بتعديل الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل إلى قائمة الدخل.

استثمارات في مشروعات مشتركة

تتكون الإستثمارات في مشروعات مشتركة من شراكات مع أكثر من شركة بناء عقاري (فلل، مجمعات، إلخ) وتستهدف عملاء قطاع الأفراد. وتتكون هذه الإستثمارات من نوعين من إتفاقيات: (أ) إتفاقية الاستثمار المشترك مع المساهم، و(ب) إتفاقية تطوير العقار مع المطور العقاري. يتم استحقاق عقود المطورين يتم استحقاقها بمجرد الانتهاء من البناء وقبل أن يتم بيع العقارات. في حين تستمر إتفاقية الإستثمار المشترك حتى يتم تحصيل المبالغ المستحقة من بيع الإستثمارات.

في العام 2014م، تنص أنظمة التمويل العقاري الصادرة من مؤسسة النقد السعودي تمنع شركات التمويل بالقيام بأية استثمارات عقارية، ولكن سمحت باستكمال المشاريع القائمة حتى تاريخ الاستحقاق. ولهذا، انخفض رصيد الاستثمارات في المشروعات المشتركة خلال الفترة التاريخية نتيجة استكمال المشاريع وبيع الأصول.

انخفضت الإستثمارات في مشروعات مشتركة من 112.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 29.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م بسبب الإنتهاء من الاستثمارات وتحصيل مبالغ من العملاء، وكذلك قامت الشركة خلال السنة بتصفية أحد المشاريع وتحويل اثنين من المشروعات المشتركة إلى أصول أخرى بعد انتقال ملكيتها للشركة. انخفضت الإستثمارات في مشروعات مشتركة إلى 7.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الإنتهاء من الاستثمارات وتحصيل مبالغ من العملاء حتى يتم إكمال المشاريع وبيع الأصول وتصفية هذه الإستثمارات بناءً على قرار مؤسسة النقد.

الجدول (122): الإستثمارات في مشروعات مشتركة كما في 31 ديسمبر 2018م

اسم المشروع (ألف ريال سعودي)	الموقع	النسبة المئوية للمساهمة	الرصيد الإفتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح	السحوبات	الرصيد الختامي
دار وإعمار العليا	العليا، الخبر	50%	11,218	-	-	(11,218)	-
دار وإعمار الرحبة	الرحبة، الخبر	90%	9,280	-	(240)	(3,990)	5,050
عبدالعزیز القاسم، الملقا 3	الملقا، الرياض	40%	9,032	1,235	-	(7,395)	2,872
المجموع			29,530	1,235	(240)	(22,603)	7,922

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

الجدول (123): الإستثمارات في مشروعات مشتركة كما في 31 ديسمبر 2017م

اسم المشروع (ألف ريال سعودي)	الموقع	النسبة المئوية للمساهمة	الرصيد الإفتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح	السحوبات	الرصيد الختامي
دار وإعمار العليا	العليا، الخبر	50%	39,725	5,072	4,609	(38,188)	11,218
دار وإعمار الرحبة	الرحبة، الخبر	90%	17,488	-	650	(8,858)	9,280
عبدالعزیز القاسم، الملقا 3	الملقا، الرياض	40%	27,482	718	3,135	(22,303)	9,032
ثراء للإستثمار العقاري	المروج، الخبر	50%	8,595	46,440	-	(55,035)	-
المشروعات الأولى	الياسمين، الرياض	60%	14,125	-	517	(14,642)	-
سعودي كايان 3	النورس، الخبر	60%	5,409	-	-	(5,409)	-
المجموع			112,824	52,230	8,911	(144,435)	29,530

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2017م.

8-4-6 ممتلكات ومعدات

الجدول (124): ممتلكات ومعدات كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(ألف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة
الأراضي	18,655	15,750	13,650
الأعمال تحت التنفيذ	3,893	7,074	10,018
معدات نظم المعلومات	4,128	4,012	2,831
تحسينات المباني المستأجرة	1,778	1,417	1,148
الأثاث والتركيبات	509	417	10
المعدات المكتبية	219	229	181
إجمالي القيمة الدفترية الصافية	29,182	28,899	27,838

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

خلال عام 2018م، قامت الشركة باستبعاد أصول بقيمة 1.8 مليون ريال سعودي وتكونت من تحسينات على المباني المستأجرة، الأثاث والتركيبات ومعدات مكتبية، وذلك نظراً لخطة نقل المقر الرئيسي للشركة خلال الربع الثاني من عام 2019م.

بلغت قيمة الممتلكات والمعدات 27.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وتكونت بشكل رئيسي من الأراضي (13.7 مليون ريال سعودي)، الأعمال تحت التنفيذ (10.0 مليون ريال سعودي) ومعدات نظم المعلومات (2.8 مليون ريال سعودي) والتي مثلت مجتمعة 95.2% من إجمالي القيمة الدفترية الصافية للممتلكات والمعدات. انخفضت الممتلكات والمعدات بشكل طفيف من 29.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 28.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م وذلك نتيجة الإنخفاض في قيمة أرض تملكها الشركة وتقع في شمال الرياض بهدف بناء المبنى الرئيسي للشركة بمقدار 2.9 مليون ريال سعودي بناءً على دراسة تقييمية أظهرت انخفاضاً في القيمة السوقية نتيجة التغيرات في ظروف السوق خلال الفترة ذاتها. من الجدير بالذكر أنه تم تأجيل خطة بناء مبنى الشركة على هذه الأرض وتم استئجار مبنى خلال العام. وقابله ارتفاعاً في الأعمال تحت التنفيذ نتيجة الإضافات بقيمة 3.2 مليون ريال سعودي متعلقة بتعزيز نظام العمليات الأساسي للشركة. وانخفضت الممتلكات والمعدات إلى 27.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة خسارة ناتجة عن تقييم الأرض المملوكة من قبل الشركة مجدداً في عام 2018م والذي تسبب في انخفاض قيمة الأرض بما يعادل 2.1 مليون ريال سعودي، قابل ذلك ارتفاعاً في مشاريع تحت التنفيذ بما يعادل 1.1 مليون ريال سعودي بما يتعلق بتطبيق نظام إدارة التمويل الإسلامي (T24) والإضافات إلى المعدات الالكترونية بقيمة 488 ألف ريال سعودي متعلقة بأنظمة محاسبية خلال الفترة ذاتها.

الأراضي

بلغت قيمة الأراضي 13.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وتعلقت بالأرض المملوكة من الشركة. انخفضت قيمة الأراضي من 18.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 15.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة انخفاض قيمة الأرض المملوكة من قبل الشركة وتقع في شمال الرياض (وكانت لغرض بناء مبنى المقر الرئيسي للشركة، حيث قامت الشركة بتغيير الخطة وتم استئجار المبنى خلال العام 2019م) بما يعادل 2.9 مليون ريال سعودي اعتماداً على دراسة أجرتها الشركة خلال الفترة ذاتها. كما وانخفضت قيمة الأراضي إلى 13.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة إعادة إجراء الدراسة مرة أخرى، ونتج عنها إنخفاض آخر في القيمة بما يعادل 2.1 مليون ريال سعودي. تم ذكر في الجدول رقم ([124]) الأعمال تحت التنفيذ وتحسينات المباني المستأجرة والتي تتضمن الأصول المستأجرة ولا يتم تسجيل المباني المستأجرة ضمن مباني ومعدات الشركة.

الأعمال تحت التنفيذ

ارتفعت قيمة الأعمال تحت التنفيذ من 3.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 7.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة الإضافات المتعلقة بتعزيز نظام العمليات الأساسي للشركة. من الجدير بالذكر أن سياسة الشركة تنص على رسملة ما يزيد قيمته عن 500 ريال سعودي. ارتفعت قيمة الأعمال تحت التنفيذ إلى 10.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الإضافات بقيمة 2.9 مليون ريال سعودي والمتعلقة بتطبيق نظام إدارة التمويل الإسلامي (T24).

نظراً للتوسع في أعمال الشركة، وحيث أن المقر الحالي للشركة لا يواكب التطورات المتوقعة لحجم أعمال الشركة، قررت الشركة الانتقال إلى مقر يتناسب مع تطلعات الشركة، ويوفر بيئة مناسبة لأعمالها فقد تم استئجار مبنى بديل للمقر الحالي للإدارة العامة بقيمة إيجار سنوية تعادل 2.5 مليون ريال سعودي للخمسة سنوات الأولى بقيمة إيجار سنوية تعادل 2.75 مليون ريال سعودي في حال استمرار العقد لمدة خمس سنوات إضافية. يتم حالياً تجهيز المقر الإداري الجديد، وسيتم الانتهاء من التجهيز خلال النصف الأول من العام 2019م. وقد خصص مبلغ يعادل 6 مليون ريال سعودي لتكاليف التجهيز والتأثيث، وسيتم إضافة تكاليف التجهيز إلى الأصول الثابتة عند استكمال المقر، حيث سيتم تقدير مصروفات الاستهلاك على فترة خمس سنوات حسب السياسة المتبعة في الشركة، وسيتم إخلاء وتسليم مقر الإدارة العامة الحالي بعد استكمال أعمال التجهيز

معدات نظم المعلومات

بلغت قيمة معدات نظم المعلومات 2.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وتعلقت بالمعدات والبرمجيات المتعلقة بنظم المعلومات. انخفضت قيمة معدات نظم المعلومات من 4.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 4.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة الإستهلاكات. انخفضت قيمة معدات نظم المعلومات إلى 2.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الإستهلاك للفترة (1.7 مليون ريال سعودي) وبلغت الإضافات (551 ألف ريال سعودي) خلال الفترة ذاتها.

تحسينات المباني المستأجرة

تعلقت تحسينات المباني المستأجرة بتعديلات على المكاتب والمبنى الإداري للشركة. انخفضت قيمة تحسينات المباني المستأجرة من 1.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 1.4 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة احتساب الإستهلاك خلال الفترة ذاتها. انخفضت تحسينات المباني المستأجرة إلى 1.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة إستهلاك الفترة بما يعادل 386 ألف ريال سعودي، بالإضافة إلى الاستبعادات (776 ألف ريال سعودي) المتعلقة بنقل المقر الرئيسي للشركة.

الأثاث والتركيبات

انخفضت قيمة الأثاث والتركيبات من 509 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 417 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة الإستهلاك خلال الفترة ناتها. كما انخفضت قيمة الأثاث والتركيبات إلى 10 آلاف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة قيمة الإستهلاك (137 ألف ريال سعودي) والاستبعادات (690 ألف ريال سعودي)، وقابل ذلك إضافات بقيمة 72 ألف ريال سعودي المتعلقة بفرع الشركة في الرياض والذي تم إفتتاحه في عام 2017م.

المعدات المكتبية

ارتفعت قيمة المعدات المكتبية، والمتعلقة بصناديق الحفظ والخزائن، من 219 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 229 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة الإضافات بما يعادل 80 ألف ريال سعودي خلال الفترة ناتها. انخفضت قيمة المعدات المكتبية إلى 181 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة قيمة الإستهلاكات البالغة 68 ألف ريال سعودي خلال الفترة ناتها.

9-4-6 العائد على الموجودات

انخفض معدل العائد على الموجودات بنسبة طفيفة من 3.3% كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 3.0% كما في 31 ديسمبر 2017م مدفوعًا بالتباطؤ في ارتفاع الأرضة المستحقة (+32.2 مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى انخفاض صافي الدخل (5.5- مليون ريال سعودي) نتيجة الانخفاض بشكل رئيسي في إيرادات الاستثمارات في مشروعات مشتركة وزيادة تكاليف التمويل خلال الفترة. كما وانخفض معدل العائد على الموجودات بشكل طفيف ليصل إلى 2.9% كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الانخفاض في صافي الدخل (5.6- مليون ريال سعودي)، حيث قابل الانخفاض انخفاض في المدينون (31.1- مليون ريال سعودي).

10-4-6 إجمالي المطلوبات

الجدول (125): إجمالي المطلوبات كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

31 ديسمبر 2018م مراجعة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
92,087	68,312	40,392	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
36,790	3,722	4,003	زكاة وضريبة دخل مستحقة
1,994,132	2,072,175	2,102,270	قروض بنكية
-	666	746	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
13,618	12,909	8,834	منافع الموظفين
2,136,626	2,157,784	2,156,245	إجمالي المطلوبات

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

11-4-6 مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

الجدول (126): مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

31 ديسمبر 2018م مراجعة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
21,163	28,073	590	تمويل مقدم لعملاء
10,205	13,705	14,654	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
8,857	7,820	11,985	مبلغ مستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة
6,330	7,932	8,930	مصروفات مستحقة
26,278	-	-	مستحق لوزارة الإسكان
19,253	10,782	4,233	أخرى
92,086	68,312	40,392	المجموع

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

تمويل مقدم لعملاء

يتعلق بتمويل مقدم لعملاء بشكل أساسي بالعقود المبرمة في آخر أيام السنة المالية ولكن لم يتم استكمال الإجراءات الإدارية الخاصة بها بما يتعلق بالإفراغ العقاري. ارتفع رصيد تمويل مقدم لعملاء من 590 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 28.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة شيك لم يتم دفعه إلى أحد العملاء بسبب عدم استكمال الإجراءات الإدارية الخاصة بعد، بقيمة 17.0 مليون ريال سعودي خلال عام 2017م. وانخفض رصيد تمويل مقدم لعملاء إلى 21.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة دفع مبلغ الشيك الذي تم صرفه كما في 31 ديسمبر 2017م.

رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين

تتعلق بحوافز ومكافآت الموظفين ومصاريف ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة. انخفضت الرواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين من 14.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 13.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة الإنخفاض في مكافأة الإدارة مستحقة الدفع (1.1 - مليون ريال سعودي) والتي تتعلق بشكل رئيسي بمصاريف حضور الاجتماعات للمجلس. وانخفضت الرواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين إلى 10.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وتعلق بانخفاض المكافآت المستحقة للموظفين بما يعادل 2.3 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتها.

مبلغ مستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة

مبلغ مستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة هي عبارة عن الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء قبل تاريخ الاستحقاق. انخفض المبلغ المستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة من 12.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 7.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة استحقاق الأرصدة للعملاء المدفوعة مقدماً وتعود بشكل رئيسي لعملاء الشركات. ارتفع المبلغ المستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة إلى 8.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة ارتفاع عدد المبالغ المستلمة من العملاء بسبب التسوية المبكرة لأكثر من عقد خلال الفترة ناتها.

مصروفات مستحقة

تتعلق بشكل رئيسي بفواتير تم استلامها وتشمل فواتير متعلقة بالخدمات الإدارية، المالية ونظم المعلومات. انخفضت مصروفات مستحقة من 8.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 7.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة الانخفاض في النفقات المستحقة الأخرى (487 - ألف ريال سعودي) خلال الفترة ناتها. انخفضت مصروفات مستحقة إلى 6.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الإنخفاض في المشاريع المتوقعة ومتطلبات الشركة خلال الفترة ناتها.

مستحق لوزارة الإسكان

بلغ المستحق لوزارة الإسكان 26.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م والذي يتعلق بقروض مقدمة للعملاء لتمويل عقارات مدومة من وزارة الإسكان.

أخرى

ارتفعت المبالغ الدائنة الأخرى من 4.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 10.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة ارتفاع رسوم التأخر في سداد المبالغ المستحقة من العملاء (من 2.8 مليون ريال سعودي إلى 8.4 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتها). كما وارتفعت المبالغ الدائنة الأخرى من 10.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م إلى 19.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة الزيادة في رسوم التأخر في سداد المبالغ من 8.3 مليون ريال سعودي إلى 14.7 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتها.

12-4-6 زكاة وضريبة دخل مستحقة

تم احتساب الزكاة على أساس الوعاء الزكوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م والمتعلقة بالمساهمين السعوديين والخليجيين. وبقيت الزكاة وضريبة الدخل المستحقة بمتوسط 2.8 مليون ريال سعودي بين 31 ديسمبر 2016م و2017م، بلغت زكاة وضريبة دخل مستحقة 36.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة زيادة المخصص بما يعادل 33.5 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتها نتيجة مخصص بقيمة 33.5 مليون ريال سعودي خلال العام استناداً إلى التطورات الجارية مع الجهات التنظيمية مؤخراً والذي استند بشكل أساسي إلى ما يلي:

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2007م حتى 2017م.

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ريوطا زكوية للسنوات من 2007م إلى 2012م وطالبت بزكاة إضافية وفرق ضريبة دخل بمبلغ 83.9 مليون ريال سعودي متضمنة غرامات التأخير. وقد نتجت الفروقات أساساً من عدم خصم الإجارة والمراجعة والاستثمار في مشاريع مشتركة والخسائر المتراكمة والمكافآت.

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ريوطا زكويّاً للسنوات من 2013م إلى 2016م وطالبت بزكاة إضافية وفروقات ضريبة دخل بمبلغ 151.4 مليون ريال سعودي متضمنة غرامات تأخير. وقد نتجت الفروقات في معظمها من عدم خصم الإجارة والمراجعة والاستثمار في مشاريع مشتركة وقروض.

عند احتساب التزام الزكاة للسنتين 2017م و2018م، 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 55 مليون ريال سعودي و48 مليون ريال سعودي على التوالي.

يتم إعداد اقرارات الشركة الزكوية وفق آراء شرعية تؤيد طريقة الشركة في عملية الإحتساب، ووفق طرق إحتساب تطبيقها الهيئة في عدد من الأنشطة غير المالية، ويتم سداد الزكاة المستحقة وفق إحتساب الشركة إلى الهيئة في المدد المحددة حسب النظام، سجلت الشركة مخصص زكاة إضافية بمبلغ 33.5 مليون ريال سعودي كأفضل تقدير لها.

إضافة إلى ذلك، كما في 2019/3/31م لقد تم تخفيض التعرض الزكوي استناداً إلى الإتفاقية التسوية التي تمت مع الهيئة العامة للزكاة والدخل وقرار لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبة في الهيئة العامة للزكاة والدخل كما يلي:

- تأكيد وجوب تسديد مطلوبات زكوية تعادل 33.7 مليون ريال سعودي مقابل التعرض الزكوي بقيمة 254.3 مليون ريال سعودي للسنوات من 2013م إلى 2017م
- تأكيد وجوب تسديد مطلوبات زكوية تعادل 9.5 مليون ريال سعودي مقابل التعرض الزكوي بقيمة 48.0 مليون ريال سعودي في عام 2018م.
- تأكيد وجوب تسديد مطلوبات زكوية تعادل 12.4 مليون ريال سعودي وتأكيده وجوب تسديد مطلوبات ضريبة الدخل تعادل 205.1 ألف ريال سعودي مقابل التعرض الزكوي ودخل بقيمة 83.6 مليون ريال سعودي للسنوات من 2007م إلى 2012م بالإضافة إلى غرامة عدم تقديم إقرار تعادل 20 ألف ريال سعودي.

الجدول (127): مبالغ إتفاقية تسوية الزكاة عن الأعوام 2013م - 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م
مبلغ التسوية الزكاة في الفترة*	21,635	5,389	5,389	5,389	5,389

المصدر: معلومات الشركة.

*تم تضمين المطالبات الإضافية عن العام 2018م.

الجدول (128): مبالغ تسوية لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبة عن الأعوام 2007م - 2012م

(آلاف الريالات السعودية)	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م
مبلغ التسوية الزكاة في الفترة	12,397	-	-	-	-
مبلغ تسوية ضريبة الدخل في الفترة	205	-	-	-	-
غرامة عدم تقديم إقرار في الفترة	20	-	-	-	-
الإجمالي	12,622				

المصدر: معلومات الشركة.

6-4-13 قروض بنكية

الجدول (129): القروض البنكية كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معدلة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2018م مراجعة
القسط المتداول من القروض البنكية	810,678	861,375	809,736
القسط غير المتداول من القروض البنكية	1,291,592	1,210,800	1,184,396
إجمالي القروض البنكية	2,102,270	2,072,175	1,994,132

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

الجدول (130): القروض البنكية لكل بنك كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

(آلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2017م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة
البنك السعودي للاستثمار	675,224	596,504	442,478
البنك السعودي البريطاني	175,776	166,079	153,129
البنك الأول	178,603	233,607	364,925
البنك الخليج الدولي	255,745	398,924	226,330
مصرف الراجحي	117,613	113,543	88,590
بنك البلاد	193,110	99,023	15,642
مجموعة سامبا المالية	344,214	267,775	442,351
بنك الجزيرة	161,985	196,720	260,688
الإجمالي	2,102,270	2,072,175	1,994,132

المصدر: معلومات الشركة.

الجدول (131): تسديد القروض كما في 31 ديسمبر 2018م

(آلاف الريالات السعودية)	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	الإجمالي
البنك السعودي للاستثمار	160,775	130,622	70,330	51,167	29,583	442,478
مجموعة سامبا المالية	167,257	136,688	82,000	56,406	-	442,351
بنك الخليج الدولي	108,580	89,958	26,958	833	-	226,330
البنك الأول	160,800	133,542	67,667	2,917	-	364,925

(آلاف الريالات السعودية)	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	الإجمالي
بنك الجزيرة	75,838	74,900	56,950	34,250	18,750	260,688
البنك السعودي البريطاني	62,254	60,625	30,250	-	-	153,129
مصرف الراجحي	58,590	26,819	3,181	-	-	88,590
بنك البلاد	15,642	-	-	-	-	15,642
الإجمالي	809,737	653,153	337,336	145,573	48,333	1,994,132

المصدر: معلومات الشركة.

*ملاحظة: جميع الأرباح مستحقة خلال عام 2019م.

الجدول (132): تفاصيل قروض الشركة كما في 31 ديسمبر 2018م

البنك	الرصيد المستخدم (آلاف ريال سعودي)	الأرباح المتراكمة	الإجمالي	النوع	أهم الضمانات والالتزامات
البنك السعودي للاستثمار	441,740	737	442,477	تمويل استثمارات طويلة الأجل	1- أن لا تتعدى نسبة الرفع المالي للعميل عن 1:3 2- الحد الأدنى الإجمالي لنسبة كفاية رأس المال لأصول المخاطر هو 8% 3- الحد الأدنى الإجمالي لنسبة كفاية رأس المال لأصول مخاطر الدرجة الأولى هو 4% 4- الامتناع عن شراء أو استرداد أي أسهم صادرة أو تخفيض رأسماله أو بيع أو توزيع الأصول 5- تنازل عام لصالح البنك عن الذمم المدينة للعميل والمقبولة للبنك تغطي قيمتها 125% من إجمالي المبالغ القائمة تحت التسهيلات.
البنك السعودي البريطاني	152,125	1,004	153,129	تسهيل ائتماني	1- يجب أن لا تتجاوز نسبة إجمالي الديون لصافي حقوق الملكية الملموسة 3:1
البنك الأول	362,958	1,967	364,925	تسهيل ائتماني	1- يجب ألا يزيد صافي الديون/الذمم المدينة (قصير+طويل) عن 80% وذلك طيلة مدة سريان التسهيلات 2- أن لا تتجاوز نسبة الرفع المالي (إجمالي المطلوبات على صافي الحقوق الملموسة) 3 مرة وذلك طيلة سريان التسهيلات 3- يتعهد العميل بأن لا تقل نسبة الأصول المتداولة إلى نسبة الخصوم المتداولة عن 1 مرة طيلة مدة سريان التسهيلات
بنك الخليج الدولي	224,667	1,663	226,330	تسهيل ائتماني غير ملتزم به	1- أن يحافظ العميل على نسبة تغطية العقود المتنازل عنها لصالح البنك بالنسبة للمبالغ القائمة تحت التمويل بحد أدنى يعادل 120% 2- أن يقوم بسداد الدفعات ربع السنوية بصرف النظر عن مبالغ التحصيل ربع السنوية 3- إذا انخفضت النسبة إلى أقل من 120%، أن يقوم بزيادة مبلغ العقود المتنازل عنها لصالح البنك أو سداس المبكر لجزء من التمويل القائم 4- أن لا تتجاوز مدة المبالغ المستحقة 90 يوماً من التاريخ الفعلي للاستحقاق
مصرف الراجحي	87,672	918	88,590	تسهيل ائتماني	1- أن لا تزيد نسبة إجمالي القروض إلى حقوق الملكية الملموسة 5 مرات. 2- أن لا يقل معدل تغطية الفوائد عن 2 مرتان 3- أن لا تزيد نسبة التغير في الملاك عن 5% من الملكية
بنك البلاد	15,494	148	15,642	تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية	1- المحفظة التمويلية المتنازل عنها يتم اختيارها استناداً إلى أفضل العملاء في محفظة العميل التمويلية المتوفرة ولمدة تمويل لا تتجاوز فترة تمويل تسهيلات البنك وأن تغطي إيرادات المحفظة المتنازل عنها على الأقل 50% من إجمالي أقساط كل سنة من عمر التمويل على أن يقوم العميل بتزويد البنك بقائمة محدثة للعملاء المتنازل عنهم بصفة نصف سنوية وأن تعكس نسبة تغطية 125% على الأقل للتمويل القائم.
مجموعة سامبا المالية	440,154	2,197	442,351	رهن عقاري	1- لن تقوم الشركة ببيع أو تحويل أو تأجير أو تنازل عن أو التعامل مع أو التصرف في كل أو (أي جزء) من أعماله أو أصوله (أو يوافق على أي مما سبق) سواء بصفة فردية أو بعدد من الصفقات سواء كانت مرتبطة ببعضها أم لا، باستثناء بيع الذمم المدينة الناشئة عن عقود التمويل العقاري السكني في معرض أعماله الإعتيادية. 2- لن تقوم الشركة بتأسيس أو الإستحوز على أي شركة تابعة أو تستثمر في أي خص آخر، أو تقدم تمويل لأي شخص آخر باستثناء أولاد، عن طريق الائتمان التجاري في معرض أعماله العادية. 3- لن تقوم الشركة بشكل جوهري بتغير طبيعة نطاق أعمالها. 4- لن تقوم الشركة بأخذ تسهيلات ائتمانية من أي بنك أو مؤسسة مالية أخرى لغرض توزيع أنصبة أرباح فقط.

البنك	الرصيد المستخدم (ألف ريال سعودي)	الأرباح المتراكمة	الإجمالي	النوع	أهم الضمانات والالتزامات
بنك الجزيرة	259,750	938	260,688	1- تسهيل ائتماني	يجب أن لا يزيد إجمالي المبالغ المستغلة من الحدود عن مبلغ وقدره 330 مليون ريال سعودي في أي وقت من الأوقات.
الإجمالي	1,984,560	9,573	1,994,132		

المصدر: معلومات الشركة.

بلغت القروض البنكية للشركة 2.0 مليار ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م، وتتعلق بقروض تمويل المراجعة متوسطة الأجل (تتراوح من 3 إلى 5 سنوات) المتوافقة مع أحكام الشريعة. تستند معدلات الربح المرتبطة بالقروض على معدل السايبور+ اعتماداً على المفاوضات مع البنوك. تسدد القروض وفقاً للإتفاقيات مع البنوك وعلى أساس ربع سنوي.

تقدم بعض البنوك فترة سماح (مدة إمهال دفع الأقساط) تتراوح بين 6 أشهر وستين اعتماداً على البنك، حيث يتم تأجيل المبالغ الأساسية ويتم دفع معدلات الربح على أساس الاتفاق.

المساهم الرئيسي في القروض البنكية للشركة هو البنك السعودي للاستثمار وهو أيضاً طرف ذو علاقة ومساهم رئيسي في الشركة. وتمثل علاقة الشركة مع البنك السعودي للاستثمار علاقة تجارية يتم تحديدها عن طريق السوق حيث أنها لا تقدم أي أسعار تفضيلية لشركة أملاك مقارنة بالبنوك الأخرى. ارتفع معدل سايبور+ خلال عام 2016م تماشياً مع التغيرات في السوق، وانخفض معدل سايبور+ في عام 2017م وعام 2018م. استخدمت الشركة 52.0% من التسهيلات المتوفرة كما في 31 ديسمبر 2018م مع فترة سماح (مدة إمهال دفع الأقساط) مدتها سنتين وتشمل رسوم الإلتزام على متوسط الجزء غير المستخدم من التسهيلات. بالإضافة إلى ذلك، تشمل الاتفاقية تغطية محددة على المبلغ المستحق وتمثل نسبة محددة من رصيد الإقتراض مستحق القبض كضمان، حيث يحق للبنك السعودي للاستثمار الحصول على القيمة ذاتها من مستحقات أملاك إذا لم تتمكن من سداد القرض.

استخدمت الشركة 86.9% من التسهيلات المتوفرة من البنك السعودي البريطاني (ساب) كما في 31 ديسمبر 2018م مع مدة حيازة عقارية مدتها 3 سنوات وفترة سماح (مدة إمهال دفع الأقساط) لمدة سنة واحدة. وتشمل الإتفاقية مع بنك ساب رسوم إدارية لكل معاملة. كما أنها تشمل نسبة تغطية محددة على المبلغ المستحق من رصيد الإقتراض كضمان، حيث يحق لبنك ساب الحصول على القيمة ذاتها من مستحقات الشركة إذا لم تتمكن من سداد القرض.

قام البنك الأول بزيادة تكلفه الإقتراض خلال السنة المالية 2016م خلال الفترة مما أدى إلى توقف الشركة عن الإقتراض من البنك خلال الفترة. ونتيجة ذلك، انخفض الحد الأعلى للإقتراض بمبلغ 150.0 مليون ريال سعودي اعتباراً من 1 يناير 2017م. وسيتم تطبيق دفع إقتراضي سنوياً على المبلغ المستحق في حالة التأخير أو عدم سداد المدفوعات عند استحقاقها. وبالمثل، تشمل الإتفاقية تغطية محددة على المبلغ المستحق تبلغ نسبة محددة من رصيد الإقتراض مستحق القبض. قام البنك الأول بتخفيض تكلفة الإقتراض كما في 31 ديسمبر 2018م والذي أدى الشركة إلى زيادة الحد الأعلى للتسهيلات بمبلغ 450.0 مليون ريال سعودي وقامت بزيادة نسبة استخدام التسهيلات المتوفرة من البنك مقارنة بالبنوك الأخرى.

بلغت نسبة استخدام التسهيلات المتوفرة في بنك الخليج الدولي 54.0% كما في 31 ديسمبر 2018م مع فترة سماح مدتها 6 أشهر، والدفع الإقتراضي على المبالغ الغير المدفوعة. طبقاً للعقد التمويلي المتفق عليه مع بنك الخليج الدولي.

كان معدل استخدام التسهيلات في مصرف الراجحي أقل من 35.1% كما في 31 ديسمبر 2018م. ووفقاً للعقد، لم تكن هناك أي رسوم التزام أو فترة سماح وفقاً للعقد. وتشمل الإتفاقية رسوم إقتراض على كل سحب خلال السنة.

كان معدل استخدام التسهيلات في بنك البلاد 10.3% كما في 31 ديسمبر 2018م. ووفقاً للعقد المتفق عليه مع بنك البلاد، لا يوجب على الشركة دفع رسوم إلتزام ولا يوجد فترة سماح خلال مدة العقد. تضمنت الإتفاقية رسوم محددة وتغطية محددة على المبالغ المستحقة تبلغ نسبة مدينة من رصيد الإقتراض المستحق. ويجب أن تغطي العوائد من المبالغ المستحقة 50% من الأقساط السنوية لكل قرض، ويجب ألا يتجاوز كل عقد 25% من إجمالي المبالغ المدينة.

استخدمت الشركة 86.6% من التسهيلات من بنك الجزيرة كما في 31 ديسمبر 2018م مع قيمة سداد 15% سنوياً من الدفعة المستحقة في حالة التأخير أو التخلف عن سداد المدفوعات. وشملت الإتفاقية رسوم وكالة لكل معاملة ورسوم سمسرة محددة أو نسبة من قيمة المبلغ الإقتراض أيهما أكثر. تضمنت الإتفاقية تغطية محددة على المبالغ المستحقة بنسبة معينة من رصيد الإقتراض مستحق القبض.

استفادت الشركة من 92.7% من تسهيلات مجموعة سامبا المالية مع حد إئتماني قدره 350.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م والذي تم زيادته بمبلغ 150.0 مليون ريال سعودي في السنة المالية 2016م. وتضمنت الاتفاقية سداداً مستحقاً بنسبة 15% على المبالغ غير المدفوعة وتغطية معينة على المبالغ المدينة بنسبة محددة من رصيد الإقتراض المستحق. بالإضافة إلى ذلك، تلتزم شركة أملاك في جميع الأوقات بعدم السماح للقروض البنكية (مستحق الدفع للدائنين والسحب على المكشوف والقروض قصيرة وطويلة الأجل) بتمويل أكثر من 85% من صافي محفظة المبالغ مستحقة القبض.

14-4-6 منافع الموظفين

الجدول (133): الحركة في القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

31 ديسمبر 2018م مراجعة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
12,909	8,834	7,839	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة
2,495	4,509	1,583	المخصص المثبت في قائمة الربح أو الخسارة:
2,082	4,123	1,347	تكلفة الخدمة الحالية
413	386	236	تكلفة التمويل
-	-	-	الاثبات الفوري لتكلفة الخدمة السابقة
929	(268)	-	(الخسائر) الأرباح الاكتوارية الناتجة عن خطة المنافع المحددة المثبتة في قائمة الدخل
(2,715)	(166)	(588)	الشامل الآخر
			منافع مدفوعة
13,618	12,909	8,834	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

ارتفعت القيمة الحالية لمطلوبات منافع الموظفين المحددة من 8.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 12.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م تمثيلاً مع الزيادة في عدد الموظفين (+8) لنفس الفترة، بالإضافة إلى الزيادات السنوية في الرواتب خلال الفترة ذاتها. وتتم حسبة المخصص على حسب سياسة الشركة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي IAS 19. حيث ينص معيار المحاسبة الدولي 19 "منافع الموظف" إجراء تقدير اكتواري لقياس الالتزامات الواقعة على عاتق شركة فيما يخص استحقاقات الموظفين. كما ارتفع مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين بشكل طفيف إلى 13.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وذلك نتيجة زيادة عدد الموظفين من 109 موظف في عام 2017م إلى 117 موظف في عام 2018م.

5-6 حقوق المساهمين

الجدول (134): حقوق المساهمين المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

31 ديسمبر 2018م مراجعة	31 ديسمبر 2017م مراجعة	31 ديسمبر 2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
906,000	903,000	900,000	رأس المال
61,415	51,654	41,329	الاحتياطي النظامي
-	887	(1,012)	أرباح وخسائر غير محققة من استثمارات متاحة للبيع
(409)	-	-	احتياطي القيمة العادلة
1,087	380	1,836	احتياطي التدفقات المالية
158,301	213,375	191,119	أرباح مبقاة
1,126,394	1,169,296	1,133,272	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في 31 ديسمبر 2016م و31 ديسمبر 2017م و31 ديسمبر 2018م.

تكونت حقوق المساهمين من رأس المال (906.0 مليون ريال سعودي المدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2018م) وأرباح مبقاة (158.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م). ارتفع رأس المال من 900.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 903.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة إصدار الشركة 300,000 سهم بقيمة إسمية تبلغ 10 ريال سعودي كمكافأة تحفيزية للموظفين. كما وارتفع رأس المال إلى 906.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة إصدار الشركة 300,000 سهم إضافي كمكافأة تحفيزية للموظفين.

ارتفعت الأرباح المبقاة من 191.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م إلى 213.4 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م نتيجة صافي الدخل الحاصل خلال السنة (+103.3 مليون ريال سعودي)، وقابله توزيع أرباح بقيمة 0.75 ريال سعودي لكل سهم مما يعادل 67.7 مليون ريال سعودي في كل من عام 2016م و2017م. وانخفضت الأرباح المبقاة إلى 158.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م نتيجة اتباع المعيار المحاسبي IFRS 9 والذي يقتضي على الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة وخصمها من الأرباح المبقاة (37.8 مليون ريال سعودي) ومخصص الزكاة المتعلق بتقييم الهيئة العامة للزكاة والدخل (33.5 مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى توزيع أرباح بقيمة 67.7 مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

6-6 قائمة التدفق النقدي المدققة

الجدول (135): قائمة التدفق النقدي المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م

2018م مراجعة	2017م مراجعة	2016م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
97,613	103,254	109,040	صافي ربح العام
تعديلات لـ:			
3,044	2,054	2,030	الإستهلاك
2,100	2,905	-	خسائر انخفاض قيمة الممتلكات
88,087	91,755	81,809	تكلفة القروض
2,495	4,509	1,583	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(98)	1,434	9,422	مخصص خسائر الإئتمان
(268)	-	-	رسوم الترتيب
(226)	-	-	إيرادات أخرى
240	(8,911)	(12,797)	حصة الأرباح من الشراكات الأخرى
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
150,056	175,694	(17,789)	مدينو عقود المراجعة
(194,710)	(213,461)	(259,414)	مدينو عقود الإجارة
38,072	4,140	(9,695)	مدينو عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
1,165	(68,297)	18,409	مصاريف مدفوعة مقدما وإيرادات مستحقة وأخرى
26,774	30,920	(18,814)	الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع
214,344	125,996	(96,216)	التدفق المالي من الأنشطة التشغيلية
(87,717)	(93,019)	(77,414)	تكلفة القروض المدفوعة
(2,715)	(166)	(588)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(3,398)	(3,722)	(3,501)	الزكاة والضريبة المدفوعة
120,514	29,089	(177,719)	صافي النقد الناتج عن / المستخدم في الأنشطة التشغيلية
المستخدم في / التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(4,082)	(4,676)	(4,064)	شراء ممتلكات ومعدات
18,164	144,435	63,156	متحصلات من استثمارات في مشاريع مشتركة
(1,235)	(52,230)	(51,986)	استثمارات في مشاريع مشتركة
(893)	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,954	87,529	7,106	صافي النقد الناتج عن / المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
(1,164,513)	(846,331)	(992,586)	سداد مقابل قروض بنكية
1,086,100	817,500	1,229,700	متحصلات من قروض بنكية
(67,725)	(67,500)	(67,500)	توزيعات أرباح مدفوعة
(146,138)	(96,331)	169,614	صافي النقد الناتج عن / المستخدم في الأنشطة التمويلية
(13,669)	20,287	(999)	صافي الإنخفاض / الزيادة في النقد وما في حكمه
29,634	9,347	10,346	النقد وما في حكمه في بداية السنة
15,965	29,634	9,347	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: قوائم الدخل المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م.

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

ارتفعت التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل من -177.7 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 29.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م نتيجة إرتفاع إجمالي مدينو عقود المراجعة من -17.8 مليون ريال سعودي إلى 175.7 مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها. وارتفعت التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل إلى 120.5 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة ارتفاع التدفقات النقدية من مدينو عقود الإجارة (18.8 مليون ريال سعودي) خلال عام 2018م، وقابله انخفاضاً في التدفقات النقدية من مدينو عقود مراجعة من 175.7 مليون ريال سعودي إلى 150.1 مليون ريال سعودي تماشياً مع انخفاض المحفظة التمويلية لعقود المراجعة بسبب تغيير استراتيجية الشركة بتحويل التركيز من عقود المراجعة إلى عقود الإجارة من أجل احتمالية تخفيف أعباء الزكاة المحتمل خلال الفترة ذاتها، كما ذكر مسبقاً.

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

ارتفعت التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار بنسبة 113.8% من 7.1 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى 87.5 مليون ريال سعودي في عام 2017م بسبب ارتفاع المتحصلات من استثمارات في مشاريع مشتركة خلال السنة بمقدار 81.3 مليون ريال سعودي نتيجة استحقاق 3 من الاستثمارات والتي كان إجمالي قيمة تحصيلها 75.1 مليون ريال سعودي في عام 2017م. انخفضت التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار إلى 12.0 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة انخفاض المتحصلات من استثمارات في مشاريع مشتركة من 144.4 مليون ريال سعودي إلى 18.2 مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها تماشياً مع الإنتهاء من الاستثمارات وتحصيل المبالغ من العملاء.

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

انخفضت التدفقات النقدية من أنشطة التمويل من 169.6 مليون ريال سعودي في عام 2016م إلى عجز قدره 96.3 مليون ريال سعودي في عام 2017م وعجز قدره 146.1 مليون ريال سعودي في عام 2018م بسبب ارتفاع الأقساط المسددة للقروض البنكية خلال الفترة نتيجة ارتفاع معدل سايبور، وقابله تغيرات في مبالغ قروض الشركة خلال الفترة وتراوحت من 1.0 مليار ريال سعودي إلى 2.2 مليار ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

7-6 الارتباطات والالتزامات المحتملة

كما في 31 ديسمبر 2016م الشركة ملتزمة باستثمارات في مشاريع مشتركة بقيمة 52 مليون ريال سعودي. ولدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ ("تسهيلات معتمدة") بتاريخ إعداد القوائم المالية والتي يمكن أن تتحول إلى تمويل قدره 138 مليون ريال سعودي. أصدرت الشركة ضماناً بمبلغ 39.4 مليون ريال سعودي. في 31 ديسمبر 2017م ارتفعت التسهيلات المعتمدة من 183 مليون ريال إلى 287 مليون ريال سعودي بسبب زيادة في أعمال إنشاء التمويل والتسويق الشركة خلال 2017م وأصدرت الشركة ضماناً بمبلغ 82.9 مليون ريال سعودي تم تقديمه للهيئة العامة للزكاة والدخل بشأن الاعتراض المقدم من قبل الشركة والشركة ملتزمة بالاستثمار في مشروعات مشتركة بمبلغ 5.2 مليون ريال سعودي. كما في 31 ديسمبر 2018م انخفضت التسهيلات المعتمدة من 183 مليون ريال في 2017م إلى 96 مليون ريال بسبب انخفاض في عدد عروض التمويل في نهاية الفترة وإستمر الضمان بمبلغ 82.9 مليون ريال سعودي تم تقديمه للهيئة العامة للزكاة والدخل.

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

الجدول (136): دفعات الإيجار المستقبلية غير القابلة للإلغاء على لشركة

(ألف ريال سعودي)	31 ديسمبر 2016م	31 ديسمبر 2017م	31 ديسمبر 2018م
خلال سنة	1,900	659	3,095
أكثر من سنة لكن ليس أكثر من 5 سنوات	-	909	14,598
أكثر من 5 سنوات	-	-	12,856
المجموع	1,900	1,568	30,549

المصدر: الشركة.

8-6 نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م

1-8-6 قائمة الدخل

الجدول (137): قوائم الدخل المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م

التغيير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م	لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2018م مراجعة	لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
(58.9%)	4,102	9,976	دخل عقود مرابحة
10.6%	126,065	114,029	دخل عقود إجارة
(32.6%)	2,351	3,490	دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة
لا ينطبق	381	-	ربح من بيع محفظة
143.3%	4,662	1,916	دخل الأتعاب والعمولات
6.3%	137,561	129,411	الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
120.9%	(1,524)	(690)	مصروفات أتعاب
9.1%	(47,362)	(43,419)	تكاليف اقتراض
4.0%	88,675	85,302	صافي الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
162.4%	593	226	إيرادات أخرى
4.4%	89,268	85,528	صافي الإيرادات التشغيلية
13.5%	(1,249)	(1,100)	استهلاك وشطب
9.5%	(35,887)	(32,765)	مصاريف عمومية وإدارية
44.8%	(5,205)	(3,595)	مصاريف بيع وتسويق
لا ينطبق	1,678	-	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
1.1%	48,605	48,068	الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
			تكاليف الزكاة وضريبة الدخل
456.0%	(8,723)	(1,569)	السنة الحالية
لا ينطبق	(16,608)	-	السنة السابقة
(49.9%)	23,274	46,499	صافي ربح الفترة
			الدخل الشامل الآخر
			بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:
(538.4%)	(3,832)	874	صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي
			بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:
لا ينطبق	--	(1,680)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(462.5%)	(360)	(64)	خسارة اكتوارية من خطط المنافع المحددة
(381.8%)	(4,192)	(870)	إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى
(58.2%)	19,082	45,629	إجمالي الدخل الشامل
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات
(1.4)	64.5%	65.9%	مجمّل الربح
0.3	0.4%	0.2%	الإيرادات الأخرى
(0.8)	(26.1%)	(25.3%)	مصروفات عمومية وإدارية
(1.8)	35.3%	37.1%	الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
(19.0)	16.9%	35.9%	صافي ربح الفترة
(21.4)	13.9%	35.3%	صافي الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والشركة.

الدخل من عقود مرابحة، عقود إجارة وعقود إجارة موصوفة في الذمة والأتعاب والعمولات وربح من بيع محفظة

ارتفع إجمالي الدخل من عقود مرابحة، وعقود إجارة وعقود إجارة موصوفة في الذمة والأتعاب والعمولات وربح من بيع محفظة بنسبة 6.3% من 129.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 137.6 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع الدخل من عقود الإجارة من 114.0 مليون ريال سعودي إلى 126.1 مليون ريال سعودي في الفترة ذاتها، مما يعود بشكل رئيسي إلى الزيادة في الدخل من عقود الإجارة من الشركات بنسبة 9.3% (من 70.9 مليون ريال سعودي إلى 77.6 مليون ريال سعودي) نتيجة

تحويل التركيز من عقود المراهجة إلى عقود الإجارة للتقليل من مخاطر تقلبات السوق للشركة في معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) نظراً لطبيعة عقود الإجارة بارتباط العائد منها بالسايبور بدل أن تكون ثابتة كما هي حال عقود المراهجة. قابل هذا الارتفاع انخفاض في الدخل من عقود المراهجة من 9.9 مليون ريال سعودي إلى 4.1 مليون ريال سعودي في الفترة ناتها تماشياً مع انخفاض حجم محفظة العقود بسبب إستراتيجية الإدارة بتحويل التركيز من عقود المراهجة إلى عقود الإجارة وانخفاض في الدخل من عقود إجارة موصوفة في الذمة من 3.5 مليون ريال سعودي إلى 2.4 مليون ريال سعودي في الفترة ناتها.

مصروفات أتعاب

تمثل مصروفات الأتعاب رسوم تقييم ممتلكات وبلغت 690 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م، وارتفعت إلى 1.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الزيادة في عدد العقود (+69 عقد).

تكاليف اقتراض

ارتفعت تكاليف اقتراض بنسبة 9.1% من 43.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 47.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور)، بالإضافة إلى ارتفاع حجم إقتراض الشركة خلال الفترة ناتها.

الإيرادات التشغيلية الأخرى

إيرادات أخرى

يتعلق مبلغ الإيرادات الأخرى 226 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م بأتعاب ترتيب بقيمة 250 ألف ريال سعودي تدفع كل ستة أشهر من قبل شركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة (الاستثمار كإيبتال) مقابل خدمات إدارية متعلقة بصندوق استثماري لبرج سرايا للتطوير العقاري. قامت الشركة بتعليق استحقاقها للدخل الذي سيتم استلامه من الاستثمار كإيبتال، وبالتالي لم تسجل أي دخل مماثل في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

ويتعلق مبلغ الإيرادات الأخرى 593 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م بالاتي:

- أ- التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة بقيمة 343 ألف ريال سعودي، حيث تم تصنيفها في قائمة الدخل الشامل الأولية في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م؛
- ب- ربح محقق بقيمة 250 ألف ريال سعودي نتيجة تصفية حصة الشركة البالغة 40% في مشروع عبدالعزيز القاسم، الملقا 3، والتي بلغت 3.1 مليون ريال سعودي.

المصاريف التشغيلية

إستهلاك وشطب

ارتفعت تكاليف الإستهلاك والشطب ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 13.5% من 1.1 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 1.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الارتفاع في إضافات معدات نظم المعلومات والاتات والتركيبات.

مصاريف عمومية وإدارية

بلغت المصاريف العمومية والإدارية 35.9 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتكونت بشكل رئيسي من رواتب وتكاليف الموظفين (25.3 مليون ريال سعودي).

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة 9.5% من 32.8 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 35.9 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الارتفاع في رواتب وتكاليف الموظفين من 24.4 مليون ريال سعودي إلى 25.3 مليون ريال سعودي الناتج عن الزيادة في أعداد الموظفين من 117 موظف إلى 130 موظف خلال الفترة ناتها. بالإضافة إلى:

- أ- الارتفاع في الأتعاب المهنية من 1.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 2.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م؛
- ب- الارتفاع في أتعاب أعضاء مجلس الإدارة من 1.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 2.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

مصاريف بيع وتسويق

بلغت مصاريف البيع والتسويق 5.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتكونت من تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية (توظيف) (2.7 مليون ريال سعودي) ومصاريف تسويق (1.7 مليون ريال سعودي) ومصاريف تأمين (793 ألف ريال سعودي).

ارتفعت مصاريف البيع والتسويق بنسبة 44.8% من 3.6 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 5.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع مصاريف الاستعانة بمصادر خارجية من 1.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 2.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وذلك نتيجة إعادة تصنيف تكلفة موظفي المبيعات من مصادر خارجية من مصاريف عمومية وإدارية إلى مصاريف بيع وتسويق.

مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان

لم تقم الشركة بتكوين أي مخصص خسائر ائتمان في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م حيث إنه تم تكوين مخصص كافٍ تماشيًا مع تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) والذي تم تطبيقه في 1 يناير 2018م.

قامت الشركة بعكس مخصص خسائر الائتمان بقيمة 1.7 مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م حيث تبين أن المخصص كان أكثر مما يجب بعد إعادة تقييم الذمم المدينة (الأصول المالية).

الجدول (138): إجمالي الذمم المدينة المتقدمة بعد خصم العائد الغير المكتسب كما في 30 يونيو 2019م

(آلاف الريالات السعودية)	90 يوم - 120 يوم	120 يوم - 180 يوم	180 يوم - 220 يوم	أكثر من 220 يوم	الإجمالي
قطاع الشركات	7,629	5,642	8,082	77,475	98,828
قطاع الأفراد	4,147	2,330	-	17,471	23,948
الأفراد ذوي الملاءة المالية	-	26,285	-	8,344	34,629
الإجمالي	11,776	34,257	8,082	103,290	157,405

المصدر: معلومات الإدارة.

تشمل الذمم المدينة المتقدمة عقود مرابحة وعقود إجارة المتقدمة لأكثر من 90 يوم بعد تاريخ الاستحقاق. تطبق الشركة سياسة التحصيل من العملاء عن طريق:

تذكير العميل بمدة 10 أيام قبل تاريخ الاستحقاق،

1- تذكير العميل في يوم تاريخ الاستحقاق،

2- تذكير العميل بعد 15 يوم من تاريخ الاستحقاق.

كما تقوم الشركة بتحويل الطلب إلى القسم القانوني في الشركة في حال تم التأخر أكثر من ذلك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بتخفيض التصنيف الائتماني الذي يتأخر في السداد لأكثر من مرة، ولا تقوم الشركة بتخفيض التصنيف الائتماني لمن يقوم بالتأخر في السداد لمرة واحدة فقط وتكتفي بإصدار إشعار استحقاق للعميل. وتقوم الشركة بعرض خيار إعادة هيكلة القرض للعملاء الذين يواجهون مشاكل مالية.

زكاة وضريبة الدخل

بتاريخ 17 يوليو 2019م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعليماتها للشركة لحساب الزكاة وضرائب الدخل في قائمة الدخل. يتماشى ذلك مع المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وعليه، قامت الشركة بتغيير معالجتها المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل من خلال تعديل التسوية بأثر رجعي بما يتماشى مع المعيار المحاسبي الدولي 8.

الدخل الشامل الآخر

صافي الحركة في تغطية مخاطر تدفق نقدي

صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي يتكون من الأدوات المالية لتقليل تعرض الشركة لمخاطر أسعار العملات (سايبور) المتعلقة بالتمويلات المتوسطة والطويلة الأجل. انخفض صافي الحركة في تغطية التدفق النقدي من 874 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى -3.8 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع معدل سايبور خلال الفترة ذاتها.

التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع

يتكون التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة بشكل رئيسي من استثمارات مع البنك السعودي للإستثمار متعلقة بصندوق برج سرايا للتطوير العقاري، والذي يمثل صندوق تطوير عقاري مقفل يتم إدارته من قبل الإستثمار كابيتال بلا تاريخ استحقاق، ويتم تقييمه كل ستة أشهر. بلغت القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع 1.7 مليون ريال في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م ولم يتم تسجيل أي تغيير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

من الجدير بالذكر أن الشركة قامت بالاعتراف بالأرباح/الخسائر من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر في العام 2018م ضمن بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة، نظراً إلى أن الشركة ستقوم بالتخارج من هذه الاستثمارات بنهاية عام 2020م وفقاً لقوانين مؤسسة النقد، ولهذا، تم فصلها عن الاستثمارات المتاحة للبيع وتسجيلها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في قائمة المركز المالي ابتداءً من العام 2018م.

خسارة من برامج المنافع المحددة

تتكون خسارة من برامج المنافع المحددة من التقييم الإكتواري لبرنامج المزايا المحددة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر وبلغت -360 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

2-8-6 الإيرادات بحسب العقود

الجدول (139): الإيرادات بحسب العقود لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م

التغير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م مراجعة	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
			دخل عقود مرابحة
(58.8%)	3,984	9,681	قطاع الشركات
(34.9%)	56	86	قطاع الأفراد
(70.3%)	62	209	رسوم الدخل
(58.9%)	4,102	9,976	إجمالي دخل عقود مرابحة
			دخل عقود إجارة
9.3%	77,562	70,934	قطاع الشركات
5.5%	38,286	36,287	قطاع الأفراد
80.8%	8,572	4,741	إستصناع قطاع الشركات
(20.4%)	1,645	2,067	رسوم الدخل
10.6%	126,065	114,029	إجمالي دخل عقود إجارة
			دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة
(32.6%)	2,351	3,490	قطاع الأفراد
(32.6%)	2,351	3,490	إجمالي دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة
لا ينطبق	381	-	ربح من بيع محفظة
143.3%	4,662	1,916	دخل الأتعاب والعمولات
6.3%	137,561	129,411	الدخل من عقود مرابحة وإجارة وإجارة موصوفة في الذمة والأتعاب والعمولات وربح من بيع محفظة
			كنسبة مئوية من الإيرادات
(4.7)	3.0%	7.7%	دخل عقود مرابحة
3.5	91.6%	88.1%	دخل عقود إجارة
(1.0)	1.7%	2.7%	دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة
0.3	0.3%	0.0%	ربح من بيع محفظة
1.9	3.4%	1.5%	دخل الأتعاب والعمولات

المصدر: معلومات الإدارة.

دخل عقود مرابحة

بلغ دخل عقود المرابحة من قطاع الشركات 97.1% من إجمالي إيرادات عقود المرابحة في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وبلغ قطاع الأفراد نسبة 1.4% من إجمالي إيرادات عقود المرابحة في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م. يتضمن قطاع الشركات كلا من الشركات الخاصة والأفراد ذوي الملاءة المالية وهم الأفراد الذين لهم عقد مع الشركة بقيمة لا تقل عن 5 مليون ريال سعودي، حيث تم إدراج إيرادات الأفراد ذوي الملاءة المالية ضمن إيرادات قطاع الشركات بسبب تشابه أهدافهم الاستثمارية ومحدودية الأنظمة التقنية للشركة.

انخفض دخل عقود المرابحة بنسبة 58.9% من 10.0 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 4.1 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م تماشيًا مع انخفاض إيرادات قطاع الشركات من 9.7 مليون ريال سعودي إلى 4.0 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتجة عن انخفاض في حجم وقيمة العقارات والمشروعات الضخمة لدى الشركة، بالإضافة إلى إستراتيجية الإدارة بتحويل التركيز من عقود المرابحة إلى عقود الإجارة.

بلغ الدخل من رسوم عقود المرابحة 62 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م ويتكون بشكل رئيسي من رسوم إدارية مدفوعة مقدماً يتم إطفاءها على مدى الفترة المالية كجزء من العائد الفعلي للموجودات المالية (بحد أقصى 1% من قيمة التمويل).

دخل عقود إجارة

يمثل الدخل من عقود الإجارة وعقود الإستصناع من قطاع الشركات، وعقود الإجارة من قطاع الأفراد.

ارتفع دخل عقود الإجارة بنسبة 10.6% من 114.0 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 126.1 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م تماشيًا مع ارتفاع إيرادات قطاع الشركات من 70.9 مليون ريال سعودي إلى 77.6 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتجة عن ترويج الشركة لعقود الإجارة لعملائها للتقليل من مخاطر تقلبات السوق للشركة في معدل السايور، قابل الارتفاع في قطاع الشركات انخفاض جزئي نتيجة انخفاض في عدد القروض القائمة بتسعة قروض بين 31 ديسمبر 2018م إلى 30 يونيو 2019م.

كما وارتفع الدخل من عقود الإستصناع من 4.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 8.6 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الارتفاع في هامش ربح التمويل من 7.7% إلى 8.8% خلال الفترة ناتجة بالإضافة إلى ارتفاع محفظة تمويل الإستصناع تقريبا من 118 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 192 مليون ريال سعودي خلال الفترة ناتجة.

بلغ الدخل من رسوم عقود الإجارة 1.6 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م ويتكون بشكل رئيسي من رسوم إدارية مدفوعة مقدماً (بحد أقصى 1% من قيمة التمويل لعقود العملاء من الشركات) يتم إطفاءها على مدى فترات التمويل.

دخل عقود إجارة موصوفة في الذمة

انخفض دخل عقود الإجارة موصوفة في الذمة بنسبة 32.6% من 3.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 2.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة انخفاض في قيمة القروض القائمة من 79.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 63.9 مليون ريال سعودي كما في 30 يونيو 2019م. وتجدر الإشارة إلى أن منتج الإجارة موصوفة في الذمة هو منتج تمويلي مصمم لتمويل العقارات قيد الإنشاء للأفراد فقط

الجدول (140): صافي الأتعاب والعمولات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م

(آلاف الريالات السعودية)	لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2018م	لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2019م
دخل الأتعاب والعمولات	1,916	4,662
مصرفات أتعاب	(690)	(1,524)
صافي الأتعاب والعمولات	1,226	3,138

المصدر: معلومات الإدارة.

يمثل دخل الأتعاب والعمولات الرسوم التي تحصل عليها الشركة لغرض إدارة محافظ العملاء ورسوم التسوية المبكرة.

ارتفع دخل الأتعاب والعمولات بنسبة 143.3% من 1.9 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 4.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع عدد إجمالي القروض ب 69 قرض. ارتفع صافي الأتعاب والعمولات بنسبة 156% من 1.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 3.1 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع عدد المحافظ المباعة وعدد العقود الجديدة خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م. وتمثل مصرفات الأتعاب بشكل رئيسي من تكلفة تقييم العقارات.

ربح من بيع محفظة

يتكون الربح من بيع محفظة من معاملة واحدة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري متعلقة ببيع محفظة تمويلية بقيمة 120.6 مليون ريال سعودي والتي تشمل 157 عقد تمويل من فئة الأفراد كما في 7 مارس 2019م. وحصلت الشركة مقابل ذلك على ربح من بيع محفظة بلغت قيمتها 381 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

الجدول (141): المحفظة المباعة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في 7 مارس 2019م

(آلاف الريالات السعودية)	إجمالي المحفظة	صافي المحفظة
إجارة	164,329	101,570
إجارة موصوفة بالذمة	27,709	19,068
الإجمالي	192,038	120,638

المصدر: معلومات الإدارة.

الجدول (142): قيمة المحافظ المباعة كما في 30 يونيو 2019م

(آلاف الريالات السعودية)	
البنك السعودي للاستثمار (2016م)	7,800
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (2018م)	89,246
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (2019م)	117,087
الإجمالي	214,133

المصدر: معلومات الإدارة.

دخل الأتعاب والعمولات

يمثل دخل الأتعاب والعمولات الرسوم التي تحصل عليها الشركة لغرض إدارة محافظ العملاء ورسوم التسوية المبكرة.

ارتفع دخل الأتعاب والعمولات بنسبة 143.3% من 1.9 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 4.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع عدد إجمالي القروض ب 69 قرض.

3-8-6 الإيرادات بحسب قطاع الأعمال

الجدول (143): الإيرادات بحسب قطاع الأعمال لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م

(آلاف الريالات السعودية)	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م معلومات الإدارة	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	التغيير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م
الإيرادات			
قطاع الشركات	87,495	92,866	6.1%
قطاع الأفراد	41,226	42,790	3.8%
ربح من بيع محفظة	-	381	لا ينطبق
إجمالي الإيرادات*	128,721	136,037	5.7%
التكلفة			
قطاع الشركات	(28,701)	(31,460)	9.6%
قطاع الأفراد	(12,904)	(14,273)	10.6%
استثمار في مشروعات مشتركة	(1,814)	(1,629)	(10.2%)
إجمالي التكلفة	(43,419)	(47,362)	9.1%
الربح			
قطاع الشركات	58,794	61,406	4.4%
قطاع الأفراد	28,322	28,517	0.7%
استثمارات	(1,814)	(1,248)	(31.2%)
إجمالي الربح	85,302	88,675	4.0%

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م معلومات الإدارة	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	التغيير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م	(آلاف الريالات السعودية)
68.0%	68.3%	0.3	كنسبة مئوية من الإيرادات
32.0%	31.5%	(0.6)	قطاع الشركات
67.2%	66.1%	(1.1)	قطاع الأفراد
68.7%	66.6%	(2.1)	هامش إجمالي الربح
66.3%	65.2%	(1.1)	قطاع الشركات
			قطاع الأفراد
			إجمالي

المصدر: معلومات الإدارة.

* تم تحضير التحليل بناء على صافي الأتعاب والعمولات بدلا عن إجمالي الأتعاب والعمولات المستعملة في القوائم المالية للشركة.

قطاع الشركات

مثلت إيرادات قطاع الشركات 68.0% من إجمالي الإيرادات في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م، و68.3% في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

ارتفعت إيرادات قطاع الشركات بنسبة 6.1% من 87.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 92.9 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الارتفاع في إيرادات عقود الإجارة لقطاع الشركات (من 70.9 مليون ريال سعودي إلى 77.6 مليون ريال سعودي) نتيجة الارتفاع في هوامش ربح التمويل بالإضافة إلى ارتفاع ضئيل في عقود التمويل.

ارتفعت تكاليف قطاع الشركات بنسبة 9.6% من 28.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 31.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الزيادة في أسعار سايبور+ التي تتقاضاها البنوك خلال الفترة ذاتها والتي تمثل تكاليف التسهيلات البنكية وأعباء إقتراض للشركة. حيث أن الشركة لم تقم بتحميل العملاء قيمة الزيادة في أسعار السايبور بالكامل بسبب طبيعة المعدل الثابت لبعض عقود الشركة والحفاظ على الحصة السوقية للشركة.

ارتفع إجمالي الربح لقطاع الشركات بنسبة 4.4% من 58.8 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 61.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع الإيرادات بنسبه أكبر من التكلفة حيث الارتفاع في هوامش ربح قطاع الشركات كان أكبر من الزيادة في أسعار سايبور (التمويل من البنوك) خلال الفترة ذاتها.

قطاع الأفراد

الجدول (144): إيرادات قطاع الأفراد بحسب الفروع لفترة الستة أشهر كما في 30 يونيو 2018م و2019م

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م معلومات الإدارة	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	التغيير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م	(آلاف الريالات السعودية)
19,438	19,608	0.9%	الرياض
13,649	14,604	7.0%	جدة
8,139	8,577	5.4%	الدمام
41,226	42,790	3.8%	إجمالي الإيرادات*
47.1%	45.8%	(1.3)	كنسبة مئوية من الإيرادات
33.1%	34.1%	1.0	الرياض
19.7%	20.0%	0.3	جدة
			الدمام

المصدر: معلومات الإدارة. تم تحضير التحليل بناء على صافي الأتعاب والعمولات بدلا عن إجمالي الأتعاب والعمولات المستعملة في القوائم المالية للشركة.

ينقسم قطاع الأفراد إلى إيرادات من فروع الشركة في مناطق الرياض وجدة والدمام. مثلت إيرادات قطاع الأفراد 32.0% من إجمالي الإيرادات في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و31.5% من إجمالي الإيرادات في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

ارتفعت إيرادات قطاع الأفراد بنسبة 3.8% من 41.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 42.8 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة زيادة إيرادات الرسوم الإدارية الناتجة عن الزيادة في إجمالي عدد المحافظ المباعة

، وزيادة عقود قطاع الأفراد بعدد 69 عقد بين 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م وذلك تماشياً من إستراتيجية الشركة لزيادة عدد قروض قطاع الأفراد بقيمة أقل نسبياً وعائد أقل لتتمكن الشركة لاحقاً من بيع المحافظ للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري وفقاً لمتطلباتها.

ارتفعت تكاليف قطاع الأفراد بنسبة 10.6% من 12.9 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 14.3 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الإرتفاع في أسعار سايبور+ التي تتقاضاها البنوك خلال الفترة ناتها.

ارتفع إجمالي الربح لقطاع الأفراد ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.7% من 28.3 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 28.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م حيث قابل الارتفاع في الإيرادات ارتفاع في التكلفة بنسبة مقاربة.

4-8-6 تكاليف اقتراض

الجدول (145): تكاليف اقتراض لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م

(ألف الريالات السعودية)	لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2018م معلومات الإدارة	لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	التغير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م
البنك السعودي للاستثمار	13,340	12,315	(7.7%)
مجموعة سامبا المالية	5,851	9,681	65.5%
بنك الخليج الدولي	7,790	4,477	(42.5%)
البنك الأول	4,557	7,076	55.3%
بنك الجزيرة	3,988	6,504	63.1%
البنك السعودي البريطاني	3,121	3,725	19.4%
بنك البلاد	1,580	67	(95.7%)
بنك الراجحي	2,800	1,690	(39.7%)
البنك الأهلي التجاري	-	1,614	لا ينطبق
مصاريف المعيار الدولي للتقارير المالية 16	-	333	لا ينطبق
خسائر/ (مكاسب) مشتقات	392	(120)	(130.6%)
إجمالي	43,419	47,362	9.1%

المصدر: معلومات الإدارة.

ارتفعت تكاليف الاقتراض بنسبة 9.1% من 43.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 47.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع معدل (سايبور) خلال الفترة ناتها مما أدى إلى الزيادة في تكلفة التمويل.

مصاريف المعيار الدولي للتقارير المالية 16

بلغت مصاريف المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبلغ 333 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م وتتعلق باطفاء التزامات الإيجار المسجلة في المصاريف المستحقة الأخرى.

خسائر/ (مكاسب) مشتقات

انخفضت خسائر/ (مكاسب) مشتقات من خسائر تعادل 392 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى مكاسب تعادل 120 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع معدل سايبور خلال الفترة ناتها.

5-8-6 المصاريف العمومية والإدارية

الجدول (146): المصاريف العمومية والإدارية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م

التغيير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م مراجعة	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
3.7%	25,347	24,436	رواتب وتكاليف موظفين
64.9%	2,368	1,436	أتعاب مهنية
55.5%	2,357	1,516	أتعاب ومصروفات أعضاء مجلس الإدارة
22.1%	1,200	983	مصاريف تقنية معلومات
(29.1%)	1,055	1,488	إيجار
22.3%	615	503	مصاريف سفر
(2.8%)	379	390	مصاريف اتصالات
(19.1%)	258	319	مصاريف صيانة
36.2%	2,308	1,694	أخرى
9.5%	35,887	32,765	إجمالي المصاريف العمومية والإدارية
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات
(0.5)	18.4%	18.9%	رواتب وتكاليف موظفين
0.6	1.7%	1.1%	أتعاب مهنية
0.5	1.7%	1.2%	أتعاب ومصروفات أعضاء مجلس الإدارة
0.1	0.9%	0.8%	مصاريف تقنية معلومات
(0.4)	0.8%	1.1%	إيجار
0.0	0.4%	0.4%	مصاريف سفر
0.0	0.3%	0.3%	مصاريف اتصالات
0.0	0.2%	0.2%	مصاريف صيانة
0.4	1.7%	1.3%	أخرى
0.8	26.1%	25.3%	إجمالي

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والشركة.

رواتب وتكاليف موظفين

ارتفعت رواتب وتكاليف الموظفين بنسبة 3.7% من 24.4 مليون ريال في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 25.3 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع عدد الموظفين من 117 موظف إلى 130 موظف خلال الفترة ذاتها.

أتعاب مهنية

ارتفعت الأتعاب المهنية بنسبة 64.9% من 1.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 2.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م مدفوعة بشكل رئيسي بزيادة الرسوم المدفوعة بخصوص استشارات متعلقة بتسوية الزكاة (1.0 مليون ريال سعودي).

أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

ارتفعت أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 55.5% من 1.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 2.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة عكس مبلغ 630 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م، بالإضافة إلى الزيادة في رسوم أعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م.

مصاريف تقنية معلومات

ارتفعت مصاريف تقنية المعلومات بنسبة 22.1% من 983 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 1.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الزيادة في صيانة البرامج ودعم النظام الأمني (السيبراني) المتعلق بنظام الشركة الأساسي، وتثبيت نظام الحلول المصرفية الأساسية من شركة تيمونوس (Temenos).

مصاريف الإيجار

انخفضت مصاريف الإيجار بنسبة 29.1% من 1.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 1.1 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة لانخفاض إيجار المباني، تمشيا مع التحول إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16.

مصاريف السفر

تتعلق مصاريف السفر بمصاريف رحلات عمل الموظفين ويتم صرفها شهرياً كجزء من راتب الموظف.

ارتفعت مصاريف السفر ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 22.3% من 503 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 615 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة لرحلات عمل أكثر خلال الفترة ذاتها من أجل نقل صكوك الملكية والمتعلقة بمشاريع وزارة الإسكان، وكذلك للزيادة في عدد مقابلات العملاء في نفس الفترة.

مصاريف اتصالات

انخفضت مصاريف الاتصالات انخفاضاً طفيفاً بنسبة 2.8% من 390 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 379 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، وبقيت ثابتة كنسبة من الإيرادات على 0.3% خلال الفترة ذاتها.

مصاريف الصيانة

انخفضت مصاريف الصيانة بنسبة 19.1% من 319 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 258 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، وبقيت ثابتة كنسبة من الإيرادات على 0.2% خلال الفترة ذاتها. ويتضمن جزء من هذه المصاريف لشركة أوريكس وهي طرف ذو علاقة

مصاريف أخرى

تكونت مصاريف أخرى من أتعاب بنكية (بلغت 51% من إجمالي مصاريف أخرى في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م)، علاقات عامة (بلغت 10% من إجمالي مصاريف أخرى في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م)، ومصاريف ترفيه (بلغت 7% من إجمالي مصاريف أخرى في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م)، ومصاريف أخرى.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة 36.2% من 1.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 2.3 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الزيادة في الرسوم المصرفية (+661 ألف ريال سعودي) ويرجع ذلك أساساً إلى الزيادة في رسوم تسهيلات البنك الأهلي التجاري.

6-8-6 مصاريف البيع والتسويق

الجدول (147): مصاريف البيع والتسويق لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م و30 يونيو 2019م

(آلاف الريالات السعودية)			
التغيير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م	لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2019م مراجعة	لفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2018م معدلة	
117.8%	2,720	1,249	تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية
2.0%	1,692	1,659	مصاريف تسويق
15.4%	793	687	مصاريف تأمين
44.8%	5,205	3,595	الإجمالي
كنسبة مئوية من الإيرادات			
نقطة مئوية			
1.0	2.0%	1.0%	تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية
(0.1)	1.2%	1.3%	مصاريف تسويق
0.1	0.6%	0.5%	مصاريف تأمين
1.0	3.8%	2.8%	إجمالي

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والشركة.

تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية (توظيف)

تتكون تكاليف الإستعانة بمصادر خارجية من توظيف موظفين لغرض تشغيل أنشطة البيع لفروع الشركة في الرياض (923 ألف ريال سعودي)، جدة (856 ألف ريال سعودي) والخبر (941 ألف ريال سعودي) في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م حيث ارتفع عدد الموظفين بالفروع من 36 إلى 42 موظف خلال الفترة.

ارتفعت تكاليف الإستعانة بمصادر خارجية بنسبة 117.8% من 1.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 2.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة لإعادة تصنيف تكلفة موظفي المبيعات من مصادر خارجية من مصاريف عمومية وإدارية إلى مصاريف بيع وتسويق (صافي المبلغ 1.3 مليون ريال سعودي).

مصاريف تسويق

بقيت مصاريف التسويق ثابتة نسبياً على 1.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، وتتألف بشكل أساسي من أنشطة التسويق الرقمي (حوالي 665 ألف ريال سعودي) وتعيين وكالة إعلانات (غاري وورلد) بتكلفة 272 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

مصاريف التأمين

ارتفعت مصاريف التأمين بنسبة 15.4% من 687 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 793 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع عدد الحسابات المؤمن عليهم بالإضافة إلى ارتفاع رسوم التأمين.

7-8-6 صافي خسارة / ربح السنة

الجدول (148): صافي خسارة / ربح للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018م و2019م

الفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2018م	الفترة الستة أشهر منتهية في 30 يونيو 2019م	التغيير لفترة الستة أشهر للسنوات المالية 2018م - 2019م	(الاف الريالات السعودية)
226	593	162.4%	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(37,460)	(40,663)	8.6%	إجمالي المصاريف التشغيلية
48,068	48,605	1.1%	الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
46,499	23,274	(49.9%)	صافي ربح الفترة

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والشركة.

الإيرادات التشغيلية الأخرى

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى 593 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، وتتكون من:

- أ- التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة بقيمة 343 ألف ريال سعودي، حيث تم تصنيفها في قائمة الدخل الشامل الأولية في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م؛
- ب- ربح محقق بقيمة 250 ألف ريال سعودي نتيجة تصفية حصة الشركة البالغة 40% في مشروع عبدالعزيز القاسم، الملقا 3، والتي بلغت 3.1 مليون ريال سعودي.

إجمالي المصاريف التشغيلية

بلغت إجمالي المصاريف التشغيلية 40.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتتكون بشكل رئيسي من مصاريف عمومية وإدارية (35.9 مليون ريال سعودي)، ومصاريف بيع وتسويق (5.2 مليون ريال سعودي)، كما وتشمل مخصص الانخفاض في خسائر الإئتمان والذي يمثل مخصص الذمم المدينة التي لم يتم سدادها لأكثر من 90 يوم، كما وتشمل غرامات بقيمة 250 ريال سعودي لكل يوم تأخير ابتداءً من اليوم الـ 16 بعد تاريخ الاستحقاق.

ارتفع إجمالي المصاريف التشغيلية بنسبة 8.6% من 37.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 40.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع المصاريف العمومية والإدارية (+3.1 مليون ريال سعودي) تماشياً مع ارتفاع رواتب وتكاليف الموظفين، بالإضافة إلى ارتفاع مصاريف البيع والتسويق (+1.6 مليون ريال سعودي) نتيجة تكاليف الإستعانة بمصادر خارجية حيث تم إعادة تصنيف تكلفة موظفي المبيعات من مصادر خارجية من مصاريف عمومية وإدارية إلى مصاريف بيع وتسويق في الفترة ناتها.

صافي ربح السنة

انخفض صافي ربح السنة بنسبة 49.9% من 46.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 23.3 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع تكاليف الزكاة بالإضافة بسبب تطبيق النظام المحدث لاحتساب الوعاء الزكوي للشركات المالية بالإضافة إلى سداد مخالصات زكوية تتعلق بسنوات السابقة.

9-6 نتائج قائمة المركز المالي المدققة

الجدول (149): قائمة المركز المالي المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
		الموجودات
67,480	15,965	نقد وما في حكمه
85,824	108,256	مدينو عقود مرابحة، صافي
2,933,492	2,902,822	مدينو عقود إجارة، صافي
63,873	79,662	مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
12,827	12,484	الاستثمارات
100,763	106,984	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
453	1,087	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات المالية
509	516	موجودات ضريبية مؤجلة
5,050	7,922	استثمار في مشروعات مشتركة
56,664	27,838	ممتلكات ومعدات، صافي
3,326,935	3,263,536	إجمالي الموجودات
		المطلوبات وحقوق المساهمين
102,625	92,086	نعم دائنة ومستحقات أخرى
3,197	-	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
33,004	36,790	زكاة وضريبة دخل مستحقة
2,027,064	1,994,132	القروض
15,053	13,618	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,180,943	2,136,626	إجمالي المطلوبات
		حقوق المساهمين
906,000	906,000	رأس المال
61,415	61,415	احتياطي نظامي
-	(409)	احتياطي القيمة العادلة
(2,745)	1,087	احتياطي تحوط تدفق نقدي
181,322	158,817	أرباح مبقاه
1,145,992	1,126,910	إجمالي حقوق الملكية
3,326,935	3,263,536	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
		مؤشرات الأداء الرئيسية
2.2%	2.9%	العائد على الموجودات
6.7%	8.2%	العائد على حقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والشركة.

6-9-1 إجمالي الموجودات

الجدول (150): الموجودات كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
67,480	15,965	نقد وما في حكمه
85,824	108,256	مدينو عقود مرابحة، صافي
2,933,492	2,902,822	مدينو عقود إجارة، صافي
63,873	79,662	مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
12,827	12,484	الاستثمارات
100,763	106,984	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
453	1,087	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
509	516	موجودات ضريبية مؤجلة
5,050	7,922	استثمار في مشروعات مشتركة
56,664	27,838	ممتلكات ومعدات، صافي
3,326,935	3,263,536	إجمالي الموجودات

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والشركة.

6-9-2 نقد وما في حكمه

الجدول (151): نقد وما في حكمه كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة	(آلاف الريالات السعودية)
67,455	15,940	رصيد لدى البنك
25	25	نقد في الصندوق
67,480	15,965	إجمالي أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق

المصدر: معلومات الإدارة.

بلغ النقد وما في حكمه 67.5 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتكونت بشكل أساسي من أرصدة الشركة لدى البنوك والتي تتكون من أرصدة وودائع الشركة في البنوك المحلية خلال الفترة، بالإضافة إلى المبالغ النقدية المستلمة من العملاء والتي تمثل أقساط وفق لجدول السداد المتفق عليه.

ارتفع الرصيد لدى البنوك من 15.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 67.5 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة تأمين رصيد نقدي لسداد مبالغ تستحق بعد شهر يونيو 2019م.

6-9-3 مدينو عقود مرابحة، صافي

الجدول (152): مدينو عقود مرابحة، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
104,277	131,985	إجمالي مدينو عقود بالمرابحة
(13,992)	(18,519)	ناقصا: العائد غير المكتسب
90,285	113,466	إجمالي مدينو عقود المرابحة (بعد خصم العائد الغير مكتسب)
(4,461)	(5,210)	ناقصا: مخصص خسائر الائتمان
85,824	108,256	مدينو عقود المرابحة، صافي
12	12	معدل دوران الذمم المدينة (سنة)

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والشركة.

الجدول (153): مدينو عقود مرابحة بحسب قطاع الأعمال، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

معلومات الإدارة 30 يونيو 2019م	معلومات الإدارة 31 ديسمبر 2018م	(آلاف الريالات السعودية)
40,593	50,151	قطاع الشركات
48,479	62,057	الأفراد ذوي الملاحة المالية
1,213	1,257	قطاع الأفراد
90,285	113,466	مدينو عقود مرابحة (بعد خصم العائد الغير مكتسب)
(4,461)	(5,210)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان
85,824	108,256	مدينو عقود مرابحة، صافي

المصدر: معلومات الإدارة.

مدينو عقود مرابحة، صافي

انخفض صافي مدينو عقود المرابحة من 108.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 85.8 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الإنخفاض في مدينو عقود المرابحة من الشركات من 50.1 مليون ريال سعودي إلى 40.6 مليون ريال سعودي نتيجة استحقاق قرض واحد خلال الفترة، وسداد عقود حالية. بالإضافة إلى الإنخفاض في مدينو عقود المرابحة من الأفراد ذوي الملاحة المالية من 62.1 مليون ريال سعودي إلى 48.5 مليون ريال سعودي في نفس الفترة نتيجة استحقاق قرضين خلال الفترة، وسداد عقود حالية.

كما ان الانخفاض كان تماشياً مع إستراتيجية الإدارة بتحويل التركيز من عقود المرابحة إلى عقود الإجارة للإستفادة من الإرتفاع في معدل السايبور. انخفض مخصص خسائر ائتمان عقود مرابحة من 5.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 4.5 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م كما هو موضح في الجدول أدناه تماشياً مع الانخفاض في حجم المحفظة خلال الفترة ناتاً.

كانت حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود المرابحة على النحو التالي:

الجدول (154): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود المرابحة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

معلومات الإدارة 30 يونيو 2019م	معلومات الإدارة 31 ديسمبر 2018م	(آلاف الريالات السعودية)
5,210	2,773	الرصيد في بداية السنة
(749)	2,437	إضافات
4,461	5,210	الرصيد في نهاية السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

ابتداءً من 1 يناير 2018م قامت الشركة بتبني المعيار الدولي للتقرير المالي (9) والذي يتطلب من الشركة القيام بتسجيل مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على جميع سندات الدين والقروض الأخرى والموجودات المالية غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع التزامات القرض وعقود الضمانات المالية (ان 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، عندئذٍ يستند المخصص إلى التغير في الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى عمر الموجودات.

فيما يلي جدول استحقاق عقود المرابحة كما في 30 يونيو 2019م:

الجدول (155): استحقاق عقود المرابحة كما في 30 يونيو 2019م

إجمالي	أقل من سنة	سنة - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
49,099	51,968	3,210	104,277	إجمالي مدينو عقود المرابحة
(6,666)	(6,950)	(376)	(13,992)	ناقصاً: العائد الغير المكتسب
42,433	45,018	2,834	90,285	إجمالي مدينو عقود المرابحة (بعد خصم العائد الغير مكتسب)
-	-	-	(4,461)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان
-	-	-	85,824	مدينو عقود المرابحة، صافي

المصدر: معلومات الإدارة.

4-9-6 مدينو عقود إجارة، صافي

الجدول (156): مدينو عقود إجارة، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
4,063,921	3,948,092	إجمالي عقود الإجارة المستحقة
(1,048,804)	(962,803)	ناقصا: العائد غير المكتسب
3,015,117	2,985,289	إجمالي مدينو عقود إجارة (بعد خصم العائد الغير مكتسب)
(81,625)	(82,467)	ناقصا: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
2,933,492	2,902,822	مدينو عقود الإجارة، صافي

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والشركة.

الجدول (157): مدينو عقود إجارة بحسب قطاع الأعمال، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة	(آلاف الريالات السعودية)
1,218,392	1,378,665	قطاع الشركات
904,378	910,769	قطاع لأفراد
892,347	695,855	الأفراد ذوي الملاءة المالية
3,015,117	2,985,289	إجمالي مدينو عقود إجارة
(81,625)	(82,467)	ناقصا: مخصص خسائر الائتمان
2,933,492	2,902,822	مدينو عقود إجارة، صافي

المصدر: معلومات الإدارة.

مدينو عقود إجارة، صافي

بقى صافي مدينو عقود الإجارة ثابت نسبياً على 2.9 مليار ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م حيث قابل الارتفاع في عقود الأفراد ذوي الملاءة المالية من 695.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 892.3 مليون ريال سعودي كما فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، انخفاض في عقود قطاع الشركات من 1.4 مليار ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 1.2 مليار ريال سعودي كما فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة انخفاض عدد العقود لقطاع الشركات من 99 عقد إلى 90 عقد خلال الفترة ناتها، وكان ذلك بسبب استحقاق 17 قرض مقابل 8 عقود جديدة. وتجدر الإشارة إلى أن قيمة صافي المحفظة المبيعة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري من مدينو عقود الإجارة في 2019/03/07م بلغت 101.6 مليون ريال

كانت حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة على النحو التالي:

الجدول (158): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
82,467	46,158	الرصيد في بداية الفترة
(842)	36,309	إضافات
81,625	82,467	الرصيد في نهاية الفترة

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م .

بلغ رصيد مخصص خسائر ائتمان مديني عقود الإجارة 81.6 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

انخفض رصيد المخصص انخفاضاً طفيفاً من 82.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 81.6 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م تماشياً مع التحسن في تصنيف بعض العملاء من الفئة 3 (نسبة مخصص أعلى) إلى الفئة 2 (نسبة مخصص أقل)، حسب المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

الجدول (159): استحقاق عقود إجارة كما في 30 يونيو 2019م

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	سنة - 5 سنوات	أقل من سنة	(آلاف الريالات السعودية)
4,063,921	986,816	2,030,514	1,046,591	عقود إجارة
(1,048,804)	(271,980)	(525,085)	(251,739)	العائد غير المكتسب
3,015,117	714,836	1,505,429	794,852	إجمالي عقود إجارة (بعد خصم العائد الغير مكتسب)
(81,625)	-	-	-	مخصص خسائر الائتمان
2,933,492	-	-	-	عقود إجارة، صافي

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

5-9-6 مدينو عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

الجدول (160): مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
103,871	131,864	إجمالي مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة
(39,856)	(51,973)	ناقصا: العائد غير المكتسب
64,015	79,891	إجمالي مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة (بعد خصم العائد الغير مكتسب)
(142)	(229)	ناقصا: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
63,873	79,662	مدينو عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

انخفض صافي مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة من 79.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 63.9 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة لتسوية 23 قرصاً خلال الفترة بين يناير ويونيو 2019م، بالإضافة إلى السداد المنتظم للقروض المستحقة. وقابل هذا الانخفاض ارتفاع جزئي نتيجة مدفوعات جديدة بلغت 5.6 مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. وتجدر الإشارة إلى أن قيمة صافي المحفظة المبيعة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري من مدينو عقود إجارة موصوفة في الذمة في 2019/03/07م بلغت 19.1 مليون ريال.

كانت حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة على النحو التالي:

الجدول (161): حركة مخصص خسائر ائتمان مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة	(آلاف الريالات السعودية)
229	1,267	الرصيد في بداية الفترة
(87)	(1,038)	إضافات
142	229	الرصيد في نهاية الفترة

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

بلغ رصيد مخصص خسائر ائتمان مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة 142 ألف ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

انخفض رصيد المخصص من 229 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 142 ألف ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م تماشياً مع التحسن في تصنيف بعض العملاء من الفئة 3 (نسبة مخصص أعلى) إلى الفئة 2 (نسبة مخصص أقل)، حسب المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

الجدول (162): استحقاق عقود إجارة موصوفة في الذمة كما في 30 يونيو 2019م

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	سنة - 5 سنوات	أقل من سنة	(آلاف الريالات السعودية)
103,871	62,379	31,195	10,297	عقود إجارة موصوفة في الذمة
(39,856)	(22,607)	(12,976)	(4,273)	العائد غير المكتسب
64,015	39,772	18,219	6,024	إجمالي عقود إجارة موصوفة في الذمة (بعد خصم العائد الغير مكتسب)
(142)	-	-	-	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
63,873	-	-	-	عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

الجدول (163): الذمم المتقدمة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م	30 يونيو 2019م
قطاع الشركات	147,923	98,828
قطاع الأفراد	19,520	23,948
الأفراد ذوي الملاءة المالية	8,165	34,629
إجمالي	175,608	157,405

المصدر: معلومات الإدارة.

تشمل الذمم المدينة المتقدمة عقود مرابحة وعقود إجارة المتقدمة لأكثر من 90 يوم بعد تاريخ الاستحقاق. تطبق الشركة سياسة التحصيل من العملاء عن طريق:

- 1- تذكير العميل بمدة 10 أيام قبل تاريخ الاستحقاق،
- 2- تذكير العميل في يوم تاريخ الاستحقاق،
- 3- تذكير العميل بعد 15 يوم من تاريخ الاستحقاق.

كما وتقوم الشركة بتحويل الطلب إلى القسم القانوني في الشركة في حال تم التأخر أكثر من ذلك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بتخفيض التصنيف الائتماني للعميل الذي يتأخر في السداد لأكثر من مرة تلقائياً، ولا تقوم الشركة بتخفيض التصنيف الائتماني لمن يقوم بالتأخر في السداد لمرة واحدة فقط وتكتفي بإصدار إشعار استحقاق للعميل. وتقوم الشركة بعرض خيار إعادة هيكلة القرض للعملاء الذين يواجهون عقبات مالية حيث بلغت العقود المعاد هيكلتها 7 عقود خلال الفترة.

يتم تفصيل المحافظ المباعة على النحو التالي:

الجدول (164): العقود في المحفظة المباعة كما في 11 مايو 2018م و7 مارس 2019م (تاريخ بيع المحفظة)

معلومات الإدارة	11 مايو 2018م	7 مارس 2019م
إجارة	110,366	164,329
إجارة موصوفة في الذمة	39,246	27,709
إجمالي المحفظة	149,612	192,038
إجارة	77,659	101,570
إجارة موصوفة في الذمة	27,021	19,068
المحفظة، صافي	104,680	120,638

المصدر: معلومات الإدارة.

6-9-6 الاستثمارات المتاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الجدول (165): حركة الاستثمارات المتاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م	30 يونيو 2019م
التكلفة في بداية السنة	12,000	12,893
إضافات خلال السنة	893	-
الأرباح غير محققة:		
في بداية السنة	887	(409)
(خسارة) ربح إعادة تقييم خلال السنة	(1,296)	343
في نهاية السنة	(409)	(66)
صافي الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والآخر	12,484	12,827

المصدر: معلومات الإدارة.

بلغت الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل 12.8 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتتكون من استثمارات مع شركة الإستثمار للأوراق المالية والوساطة (الإستثمار كابيتال) متعلقة بصندوق برج سرايا للتطوير العقاري الاستثماري. كما وتنوي الشركة تصفية هذا الإستثمار خلال عام 2020م والاعتراف بأية أرباح وخسائر كجزء من الإيرادات/الخسائر الأخرى.

ارتفع صافي القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ارتفاعاً طفيفاً من 12.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 12.8 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم الصندوق خلال الفترة (343 ألف ريال سعودي).

من الجدير بالذكر أن الشركة قامت بالاعتراف بالأرباح/الخسائر من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م ضمن بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة، ولكن تم تصنيفها كجزء من الإيرادات الأخرى في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

القيمة العادلة الموجبة / السالبة للمشتقات المالية

احتفظت الشركة بمقايضات معدلات الأرباح بقيمة إسمية قدرها 300 مليون ريال سعودي كما في 30 يونيو 2019م (مقارنة بـ 100 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م) للتحوط من تعرضها لمخاطر تغير أسعار العملات المتعلقة بالتمويل.

يتم احتساب أي أرباح / خسائر من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المالية في الأرباح المبقاة كجزء من الدخل / الخسارة الشامل الآخر ضمن بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة.

انخفض رصيد القيمة العادلة الموجبة للمشتقات المالية من 1.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 453 ألف ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة انخفاض القيمة العادلة الموجبة مقارنة بـ 31 ديسمبر 2018م مع البنك السعودي للاستثمار (من 589 ألف ريال سعودي إلى 234 ألف ريال سعودي) والبنك الأول (من 498 ألف ريال سعودي إلى 219 ألف ريال سعودي) خلال الفترة.

ارتفع رصيد القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية من صفر ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 3.2 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع القيمة العادلة السالبة مع البنك الأهلي التجاري بقيمة 3.2 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

7-9-6 مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

الجدول (166): حركة المدفوعات مقدماً وموجودات أخرى كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة	(آلاف الريالات السعودية)
80,970	84,951	موجودات عقارية أخرى
2,804	4,784	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
965	965	أرباح مستحقة عن المشتقات
200	3,619	إيجار مدفوع مقدماً
9,412	4,613	ضريبة القيمة المضافة مدينة
6,412	8,053	أخرى
100,763	106,985	إجمالي

المصدر: معلومات الإدارة.

موجودات عقارية أخرى

بلغت الموجودات العقارية الأخرى 81.0 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م حيث تمثل فلل مشتراه من مشروع ثراء للاستثمار العقاري بقيمة 57.7 مليون ريال سعودي ومشروع دار وإعمار بقيمة 23.3 مليون ريال سعودي.

انخفضت الموجودات العقارية الأخرى من 85.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 81.0 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة تحصيل من مشروع دار وإعمار بقيمة 4.0 مليون ريال سعودي خلال الفترة.

مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة

انخفض رصيد المبالغ المستحقة من مشروعات مشتركة من 4.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 2.8 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة تحصيل الذمم المدينة خلال الفترة ذاتها.

أرباح مستحقة عن المشتقات

بقي رصيد الأرباح المستحقة عن المشتقات ثابتاً على 965 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

إيجار مدفوع مقدماً

انخفض رصيد الإيجار المدفوع مقدماً من 3.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 200 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م حيث طبقت الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار". ونتج عن ذلك ادراج التزام عقود إيجار بمبلغ 3.3 مليون ريال سعودي ضمن "مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى".

ضريبة القيمة المضافة مدينة

بلغ رصيد ضريبة القيمة المضافة المدينة 9.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتتعلق بضريبة القيمة المضافة المدينة من وزارة الإسكان، والتي تم تطبيقها ابتداءً من 1 يناير 2018م، حيث تتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول للمواطنين (العملاء الأفراد) من ضريبة القيمة المضافة عند اقتنائهم منزل سكني لأول مرة (بقيمة لا تزيد عن 850 ألف ريال سعودي). بما أن الشركة تقوم بشراء الأصل (المنزل السكني) نيابة عن العملاء، فإن الشركة تقوم بدفع الضريبة للهيئة العامة للزكاة والدخل ومن ثم يتم طلب استرجاعها من وزارة الإسكان.

أخرى

انخفضت المصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى من 8.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 6.4 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة انخفاض التأمين الطبي المدفوع مقدماً للعاملين من 1.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 579 ألف ريال سعودي كما في 30 يونيو 2019م، ويرجع سبب الانخفاض إلى اختلافات التوقيت في دفع مصاريف التأمين المدفوعة مقدماً للعاملين حسب العقود التأمينية. كما انخفضت رسوم التسهيلات المصرفية المدفوعة مسبقاً من 1.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 370 ألف ريال سعودي كما في 30 يونيو 2019م.

موجوبات ضريبية مؤجلة

تتعلق الموجوبات الضريبية المؤجلة بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم الناتجة عن مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة، ومصرفات استهلاك الممتلكات والمعدات ومخصص مكافأة نهاية الخدمة. وبلغت الموجوبات الضريبية المؤجلة 509 ألف ريال سعودي كما في 30 يونيو 2019م.

استثمار في مشروعات مشتركة

تمثل الاستثمارات في المشاريع المشتركة بشكل رئيسي ملكية الشركة بنسبة 90% في مشروع دار وإعمار (بقيمة 5.1 مليون ريال سعودي كما في 30 يونيو 2019م)، فيما يتعلق ببناء العقارات في الرحبة، الخبر.

انخفضت الاستثمارات في مشروعات مشتركة من 7.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 5.1 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة تصفية ملكية الشركة بنسبة 40% في مشروع عبدالعزيز القاسم، الملحق 3 في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، والتي بلغت 2.9 مليون ريال سعودي.

الجدول (167): الاستثمارات في مشروعات مشتركة كما في 31 ديسمبر 2018م

اسم المشروع (ألف ريال سعودي)	الموقع	النسبة المئوية للمساهمة	الرصيد الإفتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح	السحوبات	الرصيد الختامي
دار وإعمار، الرحبة	الرحبة، الخبر	90%	9,280	-	(240)	(3,990)	5,050
عبدالعزیز القاسم، الملحق 3	الملحق، الرياض	40%	9,032	1,235	-	(7,395)	2,872
دار وإعمار، العليا	العليا، الخبر	50%	11,218	-	-	(11,218)	-
المجموع			29,530	1,235	(240)	(22,603)	7,922

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

الجدول (168): الاستثمارات في مشروعات مشتركة كما في 30 يونيو 2019م

اسم المشروع (ألف ريال سعودي)	الموقع	النسبة المئوية للمساهمة	الرصيد الإفتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح	السحوبات	الرصيد الختامي
دار وإعمار، الرحبة	الرحبة، الخبر	90%	5,050	-	-	-	5,050
عبدالعزیز القاسم، الملحق 3	الملحق، الرياض	40%	2,872	-	250	(3,122)	-
المجموع			7,922	-	250	(3,122)	5,050

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

8-9-6 ممتلكات ومعدات

الجدول (169): ممتلكات ومعدات كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة	(آلاف الريالات السعودية)
13,650	13,650	الأراضي
14,246	10,018	الأعمال تحت التنفيذ
3,168	2,831	معدات نظم المعلومات
961	1,148	تحسينات المباني المستأجرة
118	10	الأثاث والتركيبات
164	181	المعدات المكتبية
24,358	-	حق استخدام موجودات (IFRS 16)
56,664	27,838	إجمالي القيمة الدفترية الصافية

المصدر: معلومات الإدارة.

بلغت قيمة الممتلكات والمعدات 56.7 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتكونت بشكل رئيسي من حق استخدام موجودات فيما يتعلق بعقود الإيجار للشركة (24.4 مليون ريال سعودي)، الأراضي (13.7 مليون ريال سعودي)، الأعمال تحت التنفيذ (14.2 مليون ريال سعودي) ومعدات نظم المعلومات (3.2 مليون ريال سعودي) والتي مثلت مجتمعة مبلغ وقدره 55.5 مليون ريال والذي يمثل ما نسبته 97.9% من إجمالي القيمة الدفترية الصافية للممتلكات والمعدات.

ارتفعت الممتلكات والمعدات من 27.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 56.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة للتعديل الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار" بقيمة 24.4 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

الأراضي

بلغت قيمة الأراضي والمعدات 13.7 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتعلقت بالأرض المملوكة من الشركة. بقيت قيمة الأراضي ثابتة على 13.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

الأعمال تحت التنفيذ

ارتفعت قيمة الأعمال تحت التنفيذ من 10.0 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 14.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م بشكل أساسي بالمقر الإداري الجديد للشركة، حيث يمثل 2.2 مليون ريال سعودي رصيد للمقاول المنفذ.

معدات نظم المعلومات

بلغت قيمة معدات نظم المعلومات 3.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وتعلقت بالمعدات والبرمجيات المتعلقة بنظم المعلومات.

ارتفعت قيمة معدات نظم المعلومات من 2.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 3.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة الإضافات المتعلقة بتطبيق نظام (T24) من شركة تيمونوس.

تحسينات المباني المستأجرة

بلغت قيمة تحسينات المباني المستأجرة 961 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م (1.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م).

الأثاث والتركيبات

بلغت قيمة الأثاث والتركيبات 118 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م (10 آلاف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م).

المعدات المكتبية

بلغت قيمة المعدات المكتبية، والمتعلقة بصناديق الحفظ والخزائن 164 ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م (181 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م).

حق استخدام موجودات

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي 16 في يناير 2016م وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019م. ينص المعيار الدولي للتقرير المالي 16 على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها عموماً في المركز المالي للشركة، ما لم تكن مدة العقد 12 شهراً أو أقل أو عقد الإيجار هو لموجودات ذات قيمة منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار" إلى عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. بالنسبة لكل عقد إيجار يثبت المستأجر التزامات الإيجار المتكبدة في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف ذات الصلة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

تجري الشركة عند الإثبات الأولي في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل مبلغ معين. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

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

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

التزام عقد الإيجار

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

طبقت الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار اعتباراً من 1 يناير 2019م. يتم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمعيار الجديد في القوائم المالية الأولية المختصرة.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار" محل الإرشادات بشأن عقود الإيجار، التي تم إدراجها في معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 4 "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية 15 "عقود التأجير التشغيلي - الحوافز"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم 27 "تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

اختارت الشركة التطبيق المعدل بأثر رجعي الذي يسمح به المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عند تطبيق المعيار الجديد. أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 لأول مرة على عقود الإيجار التشغيلي، تم قياس الحق في استخدام الموجودات المؤجرة بمبلغ التزام عقد الإيجار، باستخدام معدل الاقتراض المدرج للمستأجر عند التطبيق لأول مرة. كما بلغت قيمة حق استخدام موجودات 24.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

9-9-6 إجمالي المطلوبات

الجدول (170): إجمالي المطلوبات كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(الآلاف الريالات السعودية)
102,625	92,086	نم داتة ومستحققات أخرى
3,197	-	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
33,004	36,790	زكاة وضريبة دخل مستحقة
2,027,064	1,994,132	القروض
15,053	13,618	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,180,943	2,136,626	إجمالي المطلوبات

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية

ارتفع رصيد القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية من صفر ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 3.2 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع القيمة العادلة السالبة مع البنك الأهلي التجاري بقيمة 3.2 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

10-9-6 نمم داتة ومستحققات أخرى

الجدول (171): نمم داتة ومستحققات أخرى كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
26,759	21,163	تمويل مقدم لعملاء
10,581	10,205	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
2,893	8,857	مبلغ مستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة
6,140	6,330	مصروفات مستحقة
30,849	26,278	مستحق لوزارة الإسكان
21,227	-	التزامات عقود إيجار
4,176	19,253	أخرى
102,625	92,086	المجموع

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

تمويل مقدم لعملاء

ارتفع رصيد تمويل مقدم لعملاء من 21.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 26.8 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة اختلاف التوقيت بين تسجيل عقد التمويل وإصدار الشيكات (حيث عملية إصدار الشيك تلي عملية تسجيل التمويل).

رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين

تتعلق بشكل أساسي بحوافز ومكافآت الموظفين (5.7 مليون ريال سعودي) ومصاريف ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة (3.6 مليون ريال سعودي) كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

ارتفعت الرواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين من 10.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 10.6 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع مصاريف ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة 1.3 من مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 3.6 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وقابله انخفاض في حوافز ومكافآت الموظفين من 7.3 مليون إلى 5.7 مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها

مبلغ مستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة

انخفض المبلغ المستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة من 8.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 2.9 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة انخفاض في المبالغ المستلمة من العملاء قبل استحقاقها.

مصروفات مستحقة

تتعلق بشكل رئيسي بفواتير تم استلامها وتشمل فواتير متعلقة بالخدمات الإدارية، المالية ونظم المعلومات.

انخفضت مصروفات مستحقة من 6.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 6.1 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة تسوية مبالغ للدائنين بقيمة 619 ألف ريال سعودي.

مستحق لوزارة الإسكان

يتعلق المبلغ المستحق لوزارة الإسكان بقروض مقدمة للعملاء لتمويل عقارات مدعومة من وزارة الإسكان.

ارتفع المبلغ المستحق لوزارة الإسكان من 26.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 30.8 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة زيادة عدد القروض المقدمة للعملاء.

التزامات عقود إيجار

بلغ التزام عقود إيجار 21.2 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 حيث لم تسجل أي التزامات عقود إيجار في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م

أخرى

انخفضت المبالغ الدائنة الأخرى من 19.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 4.2 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة المطابقات المالية الناتجة عن الاختلاف في توقيت تسجيل المدفوعات في سجلات الشركة ومطابقتها مع سجلات البنك.

11-9-6 زكاة وضريبة دخل مستحقة

تم تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى 2018م إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") وتم الحصول على شهادات إقرارات. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وبصرف النظر عن ذلك، لم يكن هناك أي تغيير في الموقف الزكوي والضريبي للشركة كما هو مبين في القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م. حيث بلغت الزكاة وضريبة الدخل المستحقة 33.0 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

سجلت الشركة مخصص زكاة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وفقاً للائحة الزكاة الجديدة الصادرة في 17 مارس 2019م.

الجدول (172): مبالغ تسوية لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبة عن الأعوام 2007م – 2018م

إجمالي	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م	(آلاف الريالات السعودية)
إجمالي التسوية إلى الفترة 2007م إلى 2012م					12,622	12,622
إجمالي التسوية إلى الفترة 2013م إلى 2018م	5,389	5,389	5,389	5,389	21,634	43,190
إجمالي مبالغ التسوية	5,389	5,389	5,389	5,389	34,256	55,812
المبلغ المدفوع					28,868	28,868
إجمالي المبالغ الغير مدفوعة	5,389	5,389	5,389	5,389	5,389	26,945

المصدر: معلومات الإدارة.

12-9-6 القروض

الجدول (173): القروض البنكية كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
794,155	809,736	القسط المتداول من القروض البنكية
1,232,909	1,184,396	القسط غير المتداول من القروض البنكية
2,027,064	1,994,132	إجمالي القروض البنكية

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

الجدول (174): القروض البنكية لكل بنك كما في 30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة	(آلاف الريالات السعودية)
576,477	442,478	البنك السعودي للاستثمار
137,477	153,129	البنك السعودي البريطاني
249,179	364,925	البنك الأول
153,546	226,330	البنك الخليج الدولي
159,780	88,590	مصرف الراجحي
-	15,642	بنك البلاد
375,815	442,351	مجموعة سامبا المالية
244,255	260,687	بنك الجزيرة
130,535	-	البنك الأهلي التجاري
2,027,064	1,994,132	الإجمالي

المصدر: معلومات الإدارة.

الجدول (175): تفاصيل قروض الشركة كما في 30 يونيو 2019م

البنك	الرصيد المستخدم (ألف ريال سعودي)	الأرباح المتراكمة	الإجمالي	النوع	أهم الضمانات والالتزامات
البنك السعودي للاستثمار	574,362	2,115	576,477	تمويل استثمارات طويلة الأجل	1- أن لا تتعدى نسبة الرفع المالي للعميل عن 1:3 2- الحد الأدنى الإجمالي لنسبة كفاية رأس المال لأصول المخاطر هو 8%. 3- الحد الأدنى الإجمالي لنسبة كفاية رأس المال لأصول مخاطر الدرجة الأولى هو 4%. 4- الامتناع عن شراء أو استرداد أي أسهم صادرة أو تخفيض رأسماله أو بيع أو توزيع الأصول. 5- تنازل عام لصالح البنك عن الذمم المدينة للعميل والمقبولة للبنك تغطي قيمتها 125% من إجمالي المبالغ القائمة تحت التسهيلات.
البنك السعودي البريطاني	136,500	977	137,477	تسهيل ائتماني	1- يجب أن لا تتجاوز نسبة إجمالي الديون لصافي حقوق الملكية الملموسة 3:1.
البنك الأول	247,875	1,304	249,179	تسهيل ائتماني	1- يجب ألا يزيد صافي الديون/الذمم المدينة (قصير + طويل) عن 80% وذلك طيلة مدة سريان التسهيلات 2- أن لا تتجاوز نسبة الرفع المالي (إجمالي المطلوبات على صافي الحقوق الملموسة) 3 مرة وذلك طيلة سريان التسهيلات. 3- يتعهد العميل بأن لا تقل نسبة الأصول المتداولة إلى نسبة الخصوم المتداولة عن 1 مرة طيلة مدة سريان التسهيلات.
بنك الخليج الدولي	152,333	1,213	153,546	تسهيل ائتماني غير ملتزم به	1- أن يحافظ العميل على نسبة تغطية العقود المتنازل عنها لصالح البنك بالنسبة للمبالغ القائمة تحت التمويل بحد أدنى يعادل 120%. 2- أن يقوم بسداد الدفعات ربع السنوية بصرف النظر عن مبالغ التحصيل ربع السنوية. 3- إذا انخفضت النسبة إلى أقل من 120%، أن يقوم بزيادة مبلغ العقود المتنازل عنها لصالح البنك أو سداد المبكر لجزء من التمويل القائم. 4- أن لا تتجاوز مدة المبالغ المستحقة 90 يوماً من التاريخ الفعلي للاستحقاق.
مصرف الراجحي	159,143	637	159,780	تسهيل ائتماني	1- أن لا تزيد نسبة إجمالي القروض إلى حقوق الملكية الملموسة 5 مرات. 2- أن لا يقل معدل تغطية الفوائد عن 2 مرتان. 3- أن لا تزيد نسبة التغير في الملاك عن 5% من الملكية.
مجموعة ساميا المالية	374,041	1,773	375,814	رهن عقاري	1- لن تقوم الشركة ببيع أو تحويل أو تأجير أو تنازل عن أو التعامل مع أو التصرف في كل أو (أي جزء) من أعماله أو أصوله (أو يوافق على أي مما سبق) سواء بصفقة فردية أو بعدد من الصفقات سواء كانت مرتبطة ببعضها أم لا، باستثناء بيع الذمم المدينة الناشئة عن عقود التمويل العقاري السكني في معرض أعماله الإعتيادية. 2- لن تقوم الشركة بتأسيس أو الإستحوز على أي شركة تابعة أو تستثمر في أي خص آخر، أو تقدم تمويل لأي شخص آخر باستثناء أولاً، عن طريق الائتمان التجاري في معرض أعماله العادية. 3- لن تقوم الشركة بشكل جوهري بتغير طبيعة نطاق أعمالها. 4- لن تقوم الشركة بأخذ تسهيلات ائتمانية من أي بنك أو مؤسسة مالية أخرى لغرض توزيع أنصبة أرباح فقط.
بنك الجزيرة	243,200	1,055	244,255	تسهيل ائتماني	1- يجب أن لا يزيد إجمالي المبالغ المستغلة من الحدود عن مبلغ وقدره 330 مليون ريال سعودي في أي وقت من الأوقات.

البنك	الرصيد المستخدم (ألف ريال سعودي)	الأرباح المتراكمة	الإجمالي	النوع	أهم الضمانات والالتزامات
البنك الأهلي التجاري	129,500	1,035	130,535	تسهيل ائتماني (مراجعة)	1- يجب أن لا يزيد إجمالي المبالغ المستغلة من الحدود عن مبلغ وقدره 380 مليون ريال سعودي في أي وقت من الأوقات. 2- أن يحافظ العميل على نسبة تغطية العقود المتنازل عنها لصالح البنك بالنسبة للمبالغ القائمة تحت التمويل بحد أدنى يعادل 130%.
الإجمالي	2,016,955	10,109	2,027,064		

المصدر: معلومات الإدارة.

بلغت القروض البنكية للشركة 2.0 مليار ريال سعودي كما في فترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، وتتعلق بقروض تمويل المراجعة متوسطة الأجل (تتراوح من 3 إلى 5 سنوات) المتوافقة مع أحكام الشريعة. تستند معدلات الربح المرتبطة بالقروض على معدل السايبور+ اعتماداً على المفاوضات مع البنوك. تسدد القروض وفقاً للاتفاقيات مع البنوك وعلى أساس ربع سنوي.

المساهم الرئيسي في القروض البنكية للشركة هو البنك السعودي للاستثمار وهو أيضاً طرف ذو علاقة ومساهم رئيسي في الشركة. وتمثل علاقة الشركة مع البنك السعودي للاستثمار علاقة تجارية يتم تحديدها عن طريق السوق حيث لا تقدم أي أسعار تفضيلية لشركة أملاك مقارنة بالبنوك الأخرى.

استخدمت الشركة 67.6% من التسهيلات المتوفرة من البنك السعودي للاستثمار كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

استخدمت الشركة 78.0% من التسهيلات المتوفرة من البنك السعودي البريطاني (ساب) كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

استخدمت الشركة 55.1% من التسهيلات المتوفرة من البنك الأول كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

استخدمت الشركة 36.6% من التسهيلات المتوفرة من بنك الخليج الدولي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

استخدمت الشركة 63.7% من التسهيلات المتوفرة من مصرف الراجحي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

استخدمت الشركة 81.1% من التسهيلات المتوفرة من بنك الجزيرة كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

استخدمت الشركة 78.7% من التسهيلات المتوفرة من مجموعة سامبا المالية كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

استخدمت الشركة 34.1% من التسهيلات المتوفرة من البنك الأهلي التجاري كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

لم تستخدم الشركة أي تسهيلات من بنك البلاد خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

13-9-6 منافع الموظفين

الجدول (176): الحركة في القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م معلومات الإدارة	31 ديسمبر 2018م معلومات الإدارة	(ألف الريالات السعودية)
13,618	12,909	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة
1,456	2,495	المخصص المثبت في قائمة الربح أو الخسارة:
1,127	2,082	تكلفة الخدمة الحالية
329	413	تكلفة التمويل
-	-	الائتبات الفوري لتكلفة الخدمة السابقة
360	929	(الخسائر) الأرباح الاكتوارية الناتجة عن خطة المنافع المحددة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر
(381)	(2,715)	منافع مدفوعة
15,053	13,618	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

ارتفعت القيمة الحالية لمطلوبات منافع الموظفين المحددة من 13.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 15.1 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م تماشياً مع الزيادة في عدد الموظفين (+13) من 117 إلى 130 لنفس الفترة، بالإضافة إلى الزيادات السنوية في الرواتب خلال الفترة ذاتها.

10-6 حقوق المساهمين

الجدول (177): حقوق المساهمين المراجعة كما في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	31 ديسمبر 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
906,000	906,000	رأس المال
61,415	61,415	احتياطي نظامي
-	(409)	احتياطي القيمة العادلة
(2,745)	1,087	احتياطي تحوط تدفق نقدي
181,322	158,817	أرباح مبقاة
1,145,992	1,126,910	إجمالي حقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

تكونت حقوق المساهمين من رأس المال (906.0 مليون ريال سعودي المدفوع بالكامل كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م) وأرباح مبقاة (181.3 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م).

ارتفعت الأرباح المبقاة من 158.8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م إلى 181.3 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة صافي ربح السنة (+23.3 مليون ريال سعودي)، كما أن الشركة لم تعلن وتوزع عن أي أرباح خلال الفترة المنتهية 30 يونيو 2019م.

11-6 قائمة التدفق النقدي المدققة

الجدول (178): قائمة التدفق النقدي المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م و30 يونيو 2019م

30 يونيو 2019م مراجعة	30 يونيو 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
48,605	48,068	صافي ربح الفترة قبل مصروفات الزكاة وضريبة الدخل
		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة قبل الزكاة وضريبة الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
1,249	1,100	الاستهلاك
47,362	43,419	تكاليف اقتراض
1,456	1,248	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(1,678)	-	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
(593)	-	إيرادات أخرى
96,401	93,835	
النقص / (الزيادة) في الموجودات التشغيلية		
23,181	54,087	عقود مرابحة مستحقة
(29,828)	87,258	نعم مديني عقود إجارة
15,876	35,083	نعم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
3,201	(64)	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية		
(10,688)	1,535	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
98,143	271,734	النقد الناتج من العمليات
(46,612)	(40,869)	تكلفة اقتراض مدفوعة خلال الفترة
(381)	(2,496)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين خلال الفترة
(29,470)	(3,331)	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
21,680	225,038	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(5,682)	(1,666)	شراء ممتلكات ومعدات
3,122	12,580	متحصلات من استثمارات في مشروعات مشتركة
-	(1,235)	استثمار في مشروعات مشتركة
(2,560)	9,679	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م مراجعة	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م معدلة	(آلاف الريالات السعودية)
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(475,605)	(569,694)	سداد مقابل قروض
508,000	433,562	المتحصل من القروض
-	(66,810)	توزيعات أرباح مدفوعة
32,395	(202,942)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
51,515	31,775	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
15,965	29,634	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
67,480	61,409	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		معلومات إضافية غير نقدية
(3,832)	874	صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
-	(1,680)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
24,358	-	اصل متعلق بحق الاستخدام
21,227	-	التزام عقد الإيجار

المصدر: القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م.

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

انخفضت التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية من 225.0 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 21.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة انخفاض التدفقات النقدية من مدينو العقود من المراجعة (-30.9 مليون ريال سعودي) وعقود الإجارة (-17.1 مليون ريال سعودي) وعقود الإجارة موصوفة بالذمة (-19.2 مليون ريال سعودي) خلال الفترة ذاتها.

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

انخفضت التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية من 9.7 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى عجز 2.6 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة انخفاض المتحصلات من استثمارات في مشاريع مشتركة خلال الفترة من 12.6 مليون ريال سعودي إلى 3.1 مليون ريال سعودي خلال الفترة، بالإضافة إلى الارتفاع في شراء ممتلكات ومعدات من 1.7 مليون إلى 5.7 مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

ارتفعت التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية من عجز 202.9 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م إلى 32.4 مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م نتيجة ارتفاع المتحصل من القروض مقابل الأقساط المسددة للقروض البنكية.

12-6 الارتباطات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة و قيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ بتاريخ التقرير حيث يمكن تحويلها إلى تمويل قدره 263.3 مليون ريال سعودي كما في فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م (كما في 31 ديسمبر 2018م: 96 مليون ريال سعودي).

13-6 إقرار أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المعلومات المالية الواردة في هذا القسم مستخرجة دون تغييرات جوهرية من القوائم المالية وبشكل متسق معها. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بإعداد القوائم المالية المدققة للشركة عن السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و 2017م و 2018م والفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2019م وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن لدى الشركة رأس مال عامل يكفي لمدة 12 شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر نشرة الإصدار.

يقر مجلس الإدارة بأن الشركة لا تنوي إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاطها.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لم يطرأ أي تغيير سلبى جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال الأعوام المالية الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة وحتى تاريخ اعتماد هذه النشرة.

يقر مجلس الإدارة أن عمليات الشركة لم تتوقف بطريقة يمكن أن تؤثر أو أثرت سلباً على وضعها المالي خلال الاثني عشر شهراً الماضية.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه قد تم الإفصاح عن جميع الحقائق الجوهرية المتعلقة بالشركة وأدائها المالي في هذه النشرة، وأنه لا يوجد أي وقائع أخرى قد يؤدي إغفالها إلى أن تكون أي بيانات في هذه النشرة مضللة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن ليس لدى الشركة أي ممتلكات بما في ذلك أوراق مالية تعاقدية أو غيرها من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها مما يؤثر بشكل كبير في تقييم الموقف المالي.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة وشركتها التابعة لم تقدم أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي خلال السنوات الثلاثة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن رأس مال الشركة وشركتها التابعة لا يخضع لأي عقد من عقود الخيار.

يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أدوات دين صادرة أو قائمة أو موافق عليها ولم يتم إصدارها أو قروض لأجل أو قروض مضمونة برهن أو غير مضمونة برهن باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (7-5-12) ("اتفاقيات تمويل الشركة واتفاقيات التحوط المرتبطة بها") من هذه النشرة.

يقر مجلس الإدارة أنه ليس لدى الشركة قروض أو مديونيات أخرى بما في ذلك السحب على المكشوف من الحسابات المصرفية، والالتزامات تحت القبول وائتمان القبول أو التزامات الشراء التأجيلي أو قروض مضمونة برهن أو غير مضمونة برهن باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (6) ("مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة") والقسم (7-5-12) ("اتفاقيات تمويل الشركة واتفاقيات التحوط المرتبطة بها") من هذه النشرة.

يقر مجلس الإدارة أنه لا توجد أي أصول ثابتة مهمة مزعم شراؤها أو استئجارها باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (6) ("مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة").

14-6 تفاصيل احتساب المؤشرات المالية

- العائد على الأصول = صافي الدخل ÷ إجمالي الأصول
- العائد على حقوق المساهمين = صافي الدخل ÷ إجمالي حقوق المساهمين
- ربحية السهم قبل الزكاة = صافي الدخل قبل الزكاة ÷ عدد الأسهم
- ربحية السهم بعد الزكاة = صافي الدخل بعد الزكاة ÷ عدد الأسهم
- في الأعوام 2016م و2017م و2018م تم احتسابها من خلال استعمال صافي الدخل المعدل (ونذلك لأن الزكاة في هذه الأعوام تم خصمها مباشرة من إجمالي حقوق الملكية ولم يتم إضافتها في قائمة الدخل كما تم ذكره في نشرة الإصدار)
- إجمالي القروض إلى إجمالي حقوق المساهمين = إجمالي القروض ÷ إجمالي حقوق المساهمين
- صافي الدخل المعدل (للأعوام 2016م، 2017م و2018م) = صافي الدخل - تكلفة الزكاة للفترة
- في الأعوام 2016م و2017م و2018م تم تعديل صافي الدخل من خلال خصم الزكاة من قائمة الدخل (ونذلك حيث القوائم المالية المراجعة للشركة تم تحضيرها حسب تعليمات مؤسسة النقد التي تنص على خصم مبلغ الزكاة للفترة من إجمالي حقوق الملكية في قائمة المركز المالي).
- متوسط تكلفة التمويل للشركة (%): تكلفة التمويل من البنوك خلال الفترة ÷ $\frac{\text{مبلغ القروض البنكية بداية الفترة} + \text{مبلغ القروض البنكية نهاية الفترة}}{2}$
- متوسط العائد على عقود التمويل (%): الدخل من أنشطة التمويل ÷ $\frac{\text{مبلغ نم عقود التمويل بداية الفترة} + \text{مبلغ نم عقود التمويل نهاية الفترة}}{2}$
- متوسط هامش التمويل (%): متوسط العائد على عقود التمويل - متوسط تكلفة التمويل للشركة

7- سياسة توزيع الأرباح

طبقاً للمادة العاشرة بعد المائة (110) من نظام الشركات، تثبت لكل مساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم، وعلى وجه خاص الحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها. ويقوم مجلس الإدارة بالتوصية بتوزيع أية أرباح قبل إقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العامة. وبالرغم من ذلك فإنه لا يوجد أي ضمانات بتوزيع فعلي للأرباح، كما لا يوجد أي ضمان بشأن المبالغ التي ستدفع في أي سنة. ويعتمد أي قرار بتوزيع أرباح على عدد من العوامل من بينها أرباح الشركة السابقة والمتوقعة والتدفقات النقدية، والتمويل ومتطلبات رأس المال، ومعطيات السوق والعوامل الاقتصادية بشكل عام، والزكاة، فضلاً عن الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى. وتخضع توزيع الأرباح للقيود المقررة في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل والتي تنص على وجوب الحصول على خطاب من مؤسسة النقد يتضمن عدم ممانعتها قبل أي توزيع للأرباح أو أي توزيعات أخرى أو التوصية بذلك أو الإعلان عنه، وذلك بعد التأكد من استيفاء الشروط الآتية:

- ألا يؤدي التوزيع إلى انخفاض مستوى كفاية رأس المال والسيولة عن المستويات المقررة حسب تقديرات مؤسسة النقد.
- ألا يزيد مجموع التوزيعات في العام المالي عن الأرباح المحققة خلال العام المالي السابق.
- أي شروط أخرى تقررها المؤسسة.

وتوزع أرباح الشركة بعد خصم جميع المصروفات على النحو التالي:

- 1- يجنب عشرة (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز بقرار من الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثون (30%) رأس المال المدفوع.
- 2- للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة مئوية معينة من الأرباح السنوية الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي أو احتياطي اتفاقية أخرى وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة تقررها الجمعية العامة. لا يجوز أن يستخدم الاحتياطي الاتفاقي أو الاحتياطيات الاتفاقية الأخرى إلا بقرار من الجمعية العامة غير العادية. وإذا لم يكن هذا الاحتياطي مخصصاً لغرض معين، جاز للجمعية العامة العادية - بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة - أن تقرر صرفه فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين.
- 3- يوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة في الأرباح أو يحول إلى حساب الأرباح المبقاة.
- 4- يجوز بقرار من مجلس الإدارة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها تخصم من الأرباح المحددة في رقم 3 أعلاه وذلك وفقاً للقواعد المنظمة لذلك والصادرة من الجهات المختصة.

وفيما يلي ملخص بالأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها منذ بداية عام 2016م:

الجدول (179): الأرباح المعلنة والموزعة في السنوات 2016م و2017م و2018م و2019م

ألف ريال سعودي	2016م	2017م	2018م	2019م
التوزيعات المعلنة خلال السنة	67,500	67,500	67,725	67,950
التوزيعات المدفوعة خلال السنة	67,500	67,500	67,725	67,950
التوزيع عن الفترة	تم التوزيع عن العام 2015م	تم التوزيع عن العام 2016م	تم التوزيع عن العام 2017م	تم التوزيع عن العام 2018م
صافي الدخل للفترة التي تم التوزيع عنها	105,861	109,040	103,254	97,613
نسبة الأرباح المعلنة لصافي الدخل للفترة التي تم التوزيع عنها	63.8%	61.9%	65.6%	69.6%

المصدر: قوائم المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م ومعلومات الشركة.

لا تستحق أسهم الطرح أي توزيعات أرباح تم الإعلان عنها قبل تاريخ هذه النشرة حيث يكون أول استحقاق لأسهم الطرح في توزيعات الأرباح التي يتم الإعلان عنها من قبل الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية اللاحقة. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه - كما في تاريخ هذه النشرة - لا يوجد أي أرباح معلنة أو مستحقة للفترة المذكورة باستثناء ما تم توضيحه أعلاه.

8- استخدام متحصلات الطرح

تقدر مجموع متحصلات الطرح بحوالي (15,000,000) ريال سعودي، سيستخدم منها مبلغ يقدر بحوالي (15,000,000) ريال سعودي لتسوية جميع المصاريف المتعلقة بالطرح ويشمل ذلك أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومتعهد التغطية، والمستشار القانوني، والمحاسبين، والجهات المستلمة، ومستشار دراسة السوق والقطاع، وكذلك الأتعاب الأخرى المتعلقة بعملية الطرح.

وسوف يعود صافي متحصلات الطرح المقدر بحوالي (15,000,000) ريال سعودي للمساهمين البائعين بالتناسب مع عدد أسهم الطرح التي سيتم بيعها من قبل كل منهم في الطرح، ولن تستلم الشركة أي جزء من متحصلات الطرح. وسيتحمل المساهمون البائعون كافة الأتعاب والمصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح.

9- رسملة رأس المال والمديونية

يملك المساهمون الحاليون جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلكون مجتمعين ما نسبته 70% من أسهم الشركة. يبين الجدول التالي رسملة الشركة كما تظهر في قوائمها المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م وفترة الستة أشهر المنتهية 30 يونيو 2019م، علماً بأنه يجب أن تتم قراءة الجدول التالي وتفسيره جنباً إلى جنب مع القوائم المالية ذات العلاقة، والمبينة في القسم رقم (19) (القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني).

الجدول (180): رسملة رأس مال الشركة والمديونية				
	30 يونيو 2019م	2018م	2017م	2016م
تمويل بنكي	2,027,064	1,994,132	2,072,175	2,102,270
رأس المال	906,000	906,000	903,000	900,000
الاحتياطي النظامي	61,415	61,415	51,654	41,329
احتياطي استثمارات متاحة للبيع	-	-	887	-1,012
احتياطي القيمة العادلة	-	(409)	-	-
احتياطي تحوط تدفق نقدي	(2,745)	1,087	380	1,836
أرباح مبقاة	181,322	158,301	213,375	191,119
إجمالي حقوق المساهمين	1,145,992	1,126,394	1,169,296	1,133,272
إجمالي الرسملة (إجمالي التمويل + إجمالي حقوق المساهمين)	3,173,056	3,120,526	3,241,471	3,235,542
إجمالي التمويل / إجمالي الرسملة	63.88%	63.90%	63.93%	64.97%

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م و30 يونيو 2019م.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

- أ- لا تخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار.
- ب- ليس لدى الشركة أي أدوات دين كما في تاريخ هذه النشرة.
- ج- أن رصيد الشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (12) شهراً على الأقل بعد تاريخ هذه النشرة.

10 - إفادة الخبراء

قدم جميع المستشارين الواردة أسمائهم في الصفحة (هـ) موافقتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وعلى نشر إفادتهم في هذه النشرة ولم يتم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، كما أن جميع المستشارين والعاملين لديهم ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة أو أقاربهم لا يملكون أي أسهم في الشركة وليس لأي منهم مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو شركتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة بما قد يؤثر على استقلالهم.

11 - الإقرارات

كما في تاريخ هذه النشرة يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- لم يشهر أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة في أي وقت من الأوقات إفلاسه أو خضع لإجراءات إفلاس.
- لم يتم الإعلان عن أي إعسار أو إفلاس خلال السنوات السابقة لشركة كان أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة معيناً بمنصب إداري أو إشرافي فيها.
- باستثناء ما هو موضح بالقسم (10-5-12) ("اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة")، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس أو أي شخص من أقربائهم أو التابعين لهم أي مصلحة في أي عقود أو ترتيبات قائمة سواء خطية أو شفوية أو عقود أو ترتيبات قيد الدراسة أو مزعم إبرامها مع الشركة وشركتها التابعة حتى تاريخ هذه النشرة.
- باستثناء ما هو موضح بالقسم (5-7) ("تشكيل مجلس الإدارة") والقسم (10-5-12) ("اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة")، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة أو لأي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو في شركتها التابعة، أو في أدوات دين الشركة أو شركتها التابعة، ولا يجوز للشركة وشركتها التابعة، ولا يجوز للشركة وشركتها التابعة أن تقدم قرضاً نقدياً من أي نوع لأعضاء مجلس الإدارة أو أن تضمن أي قرض يعقده واحد منهم.
- أن الشركة قد استوفت جميع الشروط المحددة للتسجيل والطرح والإدراج وجميع المتطلبات الأخرى ذات العلاقة المنصوص عليها في نظام السوق المالية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- أن مجلس الإدارة قام بتضمين جميع المعلومات المطلوب تضمينها في هذه النشرة بمقتضى قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- تشمل هذه النشرة إفادات أعدتها خبراء، وتؤكد الشركة أن أولئك الخبراء قد أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم ونشر شعاراتهم وإفاداتهم ضمن نشرة الإصدار بصيغتها ونصها كما وردت في النشرة وأنهم لم يسحبوا تلك الموافقة حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه.
- لم يتم منح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة أو من قبل شركتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.
- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة أو شركتها التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في أوضاعهما المالية خلال الاثني عشر (12) شهراً الأخيرة.
- ليست هناك نية لإجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاط الشركة أو شركتها التابعة.
- أن عملية التنازل عن جميع حصص أملاك للتطوير لصالح الشركة لا تمثل تغييراً جوهرياً وفقاً للمادة (24-6) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي يكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.
- لم يكن هناك أي تغيير سلبى جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو شركتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسبين القانونيين حتى تاريخ اعتماد هذه النشرة.
- بخلاف ما هو موضح بالقسم (5-6-3) ("برنامج أسهم الموظفين") لا يوجد برامج أخرى لأسهم الموظفين من شأنها أن تشرك الموظفين في رأسمال الشركة، وليس هناك أي ترتيبات أخرى مشابهة قائمة.
- لا تملك الشركة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غيرها) أو أي من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات مما يؤثر بشكل سلبى وجوهري في تقييم الموقف المالي.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (2) ("عوامل المخاطرة")، ليست الشركة على دراية بأي معلومات تتعلق بأي سياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية أو نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (2) ("عوامل المخاطرة")، ليست الشركة على دراية بأي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير على أعمال الشركة أو وضعها المالي.
- إن المعلومات في القسم رقم (3) ("نظرة عامة على السوق والقطاع") والتي تم الحصول عليها من مصادر خارجية تمثل أحدث المعلومات المتاحة من مصدرها المعنى.
- إن وثائق التأمين الخاصة بالشركة توفر غطاءاً تأمينياً بحدود كافية لممارسة الشركة لأعمالها، وتقوم الشركة بتجديد وثائق وعقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر.
- تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تعتقد الشركة بأهميتها أو جوهريتها أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود أو اتفاقيات جوهرية أخرى لم يتم الإفصاح عنها.
- تم الإفصاح عن كافة الشروط والأحكام التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح.
- سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح، وسوف يتم خصم هذه التكاليف من متحصلات الطرح،

- وتشمل أتعاب المستشار المالي وأتعاب متعهد التغطية والمستشارين القانونيين والمحاسبين القانونيين ومستشار دراسة السوق والقطاع، بالإضافة إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف المتعلقة بالطرح.
- أنهم قد وضعوا إجراءات وضوابط ونظم من شأنها أن تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، ومن ضمنها نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.
- إن جميع موظفي الشركة غير السعوديين هم تحت كفالتها.
- إن الملكية القانونية والنفعية للأسهم في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة تعود للأشخاص الواردة أسمائهم في القسم (5-2) ("الهيكل الحالي للمساهمين") ويقر مجلس الإدارة بأن هيكل الملكية في الشركة متوافق مع نظام الاستثمار الأجنبي.
- إن جميع الزيادات التي طرأت على رأس مال الشركة لا تتعارض مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (2) ("عوامل المخاطرة")، وعلى حسب علمهم واعتقادهم، لا يوجد أي مخاطر جوهرية أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الطرح.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (2) ("عوامل المخاطرة")، فإن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (2) ("عوامل المخاطرة")، إن الشركة وشركتها التابعة ليسوا أطرافاً في أي نزاعات أو دعاوى أو قضايا أو إجراءات تحقيق قائمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على عمليات الشركة أو مركزها المالي.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (2) ("عوامل المخاطرة")، لم تصدر الشركة أية أدوات دين، أو تحصل على أية قروض آجلة أو أية قروض أو ديون مستحقة.
- يقر مجلس الإدارة أنه لا توجد رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكات الشركة وشركتها التابعة اعتباراً من تاريخ هذه النشرة.
- أن لدى المصدر - منفرداً أو بالمشاركة مع شركائه التابعة - رأس مال عامل يكفي لمدة اثني عشر (12) شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر هذه النشرة.
- لا يخضع أي من أسهم الشركة أو حصص الشركات التابعة لأي حقوق خيار.
- كما في تاريخ هذه النشرة، ليس لدى الشركة أو شركتها التابعة سياسة بشأن الأبحاث والتطوير.
- أعدت المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة والقوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر من السنة المالية 2016م، والإيضاحات المرفقة بها، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (IFRS)، وأعدت القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م و2018م وفترة الستة أشهر المنهية في 30 يونيو 2019م، والإيضاحات المرفقة بها، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (IFRS) المعدل من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبه الدخل، وتم مراجعتها من قبل المحاسبين القانونيين.
- إن الشركة قادرة على إعداد التقارير المطلوبة في أوقاتها المحددة حسب اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (2) ("عوامل المخاطرة")، تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة من الجهات المقرضة لطرح ثلاثين بالمائة (30%) من أسهم الشركة للاكتتاب العام لتكون الشركة بذلك شركة مساهمة عامة.
- إن الشركة ملتزمة بجميع الأحكام والشروط بموجب الاتفاقيات المبرمة مع الجهات المانحة لجميع القروض والتسهيلات والتمويل.
- أن الشركة ملتزمة بتطبيق الأنظمة واللوائح والقواعد الصادرة عن مؤسسة النقد في ما يتعلق بكفاية رأس المال وتعزيز تغطية المخاطر والنسب الاحتياطية على رأس المال النظامي.
- أن الشركة ملتزمة بتطبيق قواعد حساب زكاة أنشطة التمويل الصادرة بقرار معالي وزير المالية رقم (2215) وتاريخ 1440/7/7 هـ.
- إضافة إلى القرارات المشار إليها أعلاه، يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:
- أن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من أطراف أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من تقرير دراسة السوق التي أعدها مستشار دراسة السوق والقطاع يمكن الاعتماد عليها ولا يوجد أي سبب يدعو الشركة للاعتقاد بأن تلك المعلومات غير دقيقة بشكل جوهري.
- أن أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية قد أعدت من قبل الشركة على أسس سليمة حيث تم وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة والتي تشمل إساءة استخدام أصول الشركة وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة.
- بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة بالتأكد من سلامة الأنظمة المالية والتشغيلية ومن تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر وفقاً لمتطلبات لائحة حوكمة الشركات. كما يقوم أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة سنوية لإجراءات الرقابة الداخلية للشركة.
- أن أنظمة الرقابة الداخلية والمحاسبية وتقنية المعلومات كافية وملائمة.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (12-5-10) ("اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة")، لا يوجد هناك أي تعارض في المصالح متعلق بأعضاء مجلس الإدارة بخصوص العقود أو المعاملات المبرمة مع الشركة.
- كما في تاريخ هذه النشرة وباستثناء ما تم ذكره في هذه النشرة وفي الجدول (74) ("أعمال أعضاء مجلس الإدارة المنافسة للشركة") من هذه النشرة، لم يشارك أي من أعضاء مجلس الإدارة في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة أو شركتها التابعة، ويتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بهذا المتطلب النظامي مستقبلاً وفقاً للمادة الثانية والسبعون من نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.

- لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة.
- يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإخطار المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة على أن يسجل ذلك في محضر اجتماع مجلس الإدارة.
- أن كافة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة سوف تتم على أساس تجاري وسيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة - وفي حال تطلب النظام ذلك - الجمعية العامة للشركة مع امتناع عضو مجلس الإدارة عن التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة والتي يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة وفقاً للمادة الحادية والسبعون من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي الحق بالتصويت على الأتعاب والمكافآت الممنوحة لهم.
- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو شركتها التابعة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.
- لا توجد رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكات الشركة وشركتها التابعة اعتباراً من تاريخ هذه النشرة.
- ان الشركة لم تستلم أي إشعار من الجهات المقرضة يفيد بمخالفتها لأي من تعهداتها والتزاماتها وفقاً لاتفاقيات التمويل حتى تاريخ هذه النشرة.
- أن الشركة لم تتعرض في السابق إلى أي نزاعات بسبب تسجيل حصص شركة أملاك للتطوير بأسماء عضوي مجلس الإدارة والمذكورين في قسم المخاطر المتعلقة بتسجيل ملكية صكوك العقار
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (12-9-1) ("المنازعات الزكوية والضريبية") من هذه النشرة لا يوجد مخالفات للشركة فيما يتعلق بتطبيق ضريبة القيمة المضافة كما بتاريخ هذه النشرة.
- أنه تم معالجة جميع ملاحظات الجولات التفتيشية حسب الاتفاق مع مؤسسة النقد وليس متوقع وجود أعباء مالية أو غير مالية متعلقة بملاحظات مؤسسة النقد كما بتاريخ هذه النشرة.
- انه لا يوجد نشاط تجاري للشركة خارج المملكة كما بتاريخ هذه النشرة
- أن الشركة ملتزمة بإعادة هيكلة الاستثمارات لفصلها نظاماً عن أعمالها والتخارج منها طبقاً لما تحدده مؤسسة النقد
- انه كما بتاريخ هذه النشرة لم تحدد مؤسسة النقد تاريخ معين للتخارج من الاستثمارات المشتركة
- انه تم إيقاف برنامج أسهم الموظفين حتى يتم مراجعته بما يتوافق مع نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والحصول على الموافقات اللازمة بعد الطرح
- يتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالآتي:
- تسجيل جميع قرارات المجلس ومداولاته في شكل محضر اجتماع مكتوب يتم التوقيع عليه من قبلهم.
- بالإفصاح عن تفاصيل أية معاملات مع أطراف ذوي علاقة حسب متطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.
- الالتزام بأحكام المواد الحادية والسبعون والثانية والسبعون والثالثة والسبعون من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات
- تقديم لائحة الحوكمة الداخلية (الإطار العام للحوكمة) المتوافقة مع أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية للجمعية العمومية القادمة للتصويت عليها.
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي الحق في التصويت على مكافآت التي تُمنح لهم
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين الحق في الاقتراض من المصدر عدا أي قروض تمنح كجزء من أعمال الشركة التمويلية
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي الحق في التصويت على عقد أو اقتراح له مصلحة فيه

12 - المعلومات القانونية

1-12 الشركة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري هي شركة سعودية مساهمة مقفلة بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 وتاريخ 1428/05/27 هـ (الموافق 2007/06/13 م) والقرار الوزاري رقم (132/ق) وتاريخ 1428/5/25 هـ (الموافق 2007/6/11 م) وترخيص مؤسسة النقد رقم 2/ع ش/201312 وتاريخ 1435/02/21 هـ (الموافق 2013/12/24 م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 102030115042 وتاريخ 1427/12/19 هـ (الموافق 2007/01/09 م) وعنوانها المسجل هو ص.ب. 28088، شارع المعذر، الرياض، 11437، المملكة العربية السعودية وتم إنتقال المركز الرئيسي للشركة إلى المقر الجديد في 3485 طريق الثمامة، حي الربيع - الرياض 13316 - 8450 ص.ب. 28088 الرياض 11437، المملكة العربية السعودية.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال مقسم إلى تسعون مليون وستمائة ألف سهم (90,600,000) بقيمة أسمية قدرها عشرة (10) ريالات للسهم الواحد مدفوعة بالكامل. ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة وفقاً لسجلها التجاري وترخيصها الصادر من مؤسسة النقد العربي السعودي في ممارسة أعمال التمويل العقاري.

وبلغ رأس مال الشركة عند تأسيسها ألف مليون (1,000,000,000) ريال مقسم إلى مائة مليون (100,000,000) سهم عادي نقدي بقيمة إسمية للسهم بلغت عشرة (10) ريالات مدفوعة بالكامل. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1432/09/02 هـ (الموافق 2011/08/02 م)، قرر المساهمون تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال وذلك نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء الشركة لأثنى عشر مليون ومئتين وخمسين ألف (12,250,000) سهم وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 1433/06/09 هـ (الموافق 2012/04/30 م) قررت الجمعية تعديل قرارها السابق بخصوص تخفيض رأس المال من ألف مليون (1,000,000,000) ريال إلى ثمانمائة وسبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف (877,500,000) ريال ليصبح التخفيض بعد التعديل من ألف مليون (1,000,000,000) ريال إلى تسعمائة مليون (900,000,000) ريال مدفوعة بالكامل نظراً لزيادته عن حاجة الشركة وبحيث يتم التخفيض من خلال شراء عشرة مليون (10,000,000) سهم وإلغائها طبقاً لأحكام نظام الشركات ذات الصلة. وفي تاريخ 1438/08/19 هـ (الموافق 2017/05/16 م) قررت الجمعية العامة غير العادية رفع رأس مال الشركة تسعمائة مليون (900,000,000) ريال مدفوعة بالكامل إلى تسعمائة وثلاثة مليون (903,000,000) ريال مدفوعة بالكامل عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم وبقيته قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين. كما وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 1439/08/21 هـ (الموافق 2018/05/07 م) على زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة وثلاثة ملايين (903,000,000) ريال مدفوعة بالكامل إلى تسعمائة وستة ملايين (906,000,000) ريال مدفوعة بالكامل وهو مقدار رأس المال الحالي وذلك عن طريق إصدار أسهم جديدة بمقدار ثلاثمائة ألف (300,000) سهم وبقيته قدرها ثلاثة ملايين (3,000,000) ريال تسجل لصالح بعض الموظفين ضمن برنامج أسهم الموظفين (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (4) ("الشركة وطبيعة الأعمال").

2-12 هيكل المساهمين

يوضح الجدول التالي ملكية الأسهم والمساهمين البائعين في الشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول (181): هيكل ملكية الشركة

المساهمون	قبل الطرح		بعد الطرح			
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير مباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)
البنك السعودي للاستثمار	29,000,000	290,000,000	32.01%	لا يوجد	20,300,000	203,000,000
شركة أملاك للتمويل	23,750,000	237,500,000	26.21%	لا يوجد	16,625,000	166,250,000
شركة بيت التوفيق للتنمية	13,000,000	130,000,000	14.35%	لا يوجد	9,100,000	91,000,000
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	5,100,000	51,000,000	5.63%	لا يوجد	3,570,000	35,700,000
شركة عسير للتجارة والسياحة	5,000,000	50,000,000	5.52%	لا يوجد	3,500,000	35,000,000
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار	2,550,000	25,500,000	2.81%	لا يوجد	1,785,000	17,850,000
سامي سعيد علي العنقري	2,550,000	25,500,000	2.81%	لا يوجد	1,785,000	17,850,000

المساهمون	قبل الطرح				بعد الطرح			
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية الغير المباشرة
شركة النواصي العربية للتنمية والتطوير	2,550,000	25,500,000	2.81%	لا يوجد	1,785,000	17,850,000	1.97%	لا يوجد
عبدالله ابراهيم سليمان الهويش	2,062,500	20,625,000	2.28%	لا يوجد	1,443,750	14,437,500	1.59%	لا يوجد
شركة زراعي العربية للتنمية والتطوير	1,250,000	12,500,000	1.38%	لا يوجد	875,000	8,750,000	0.97%	لا يوجد
محمد عبدالرحمن سليمان الفراج	750,000	7,500,000	0.83%	لا يوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لا يوجد
عبد الله خالد عبدالله الملحم	750,000	7,500,000	0.83%	لا يوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لا يوجد
سليمان محمد سليمان الرميح	750,000	7,500,000	0.83%	لا يوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لا يوجد
عبدالعزیز عبدالرحمن عبدالله المديميغ	750,000	7,500,000	0.83%	لا يوجد	525,000	5,250,000	0.58%	لا يوجد
عبدالله تركي سعد السديري	300,000	3,000,000	0.33%	لا يوجد	210,000	2,100,000	0.23%	لا يوجد
توفيق يحيى حسن معافا	97,500	975,000	0.11%	لا يوجد	68,250	682,500	0.08%	لا يوجد
سعود عبدالله عبدالرحمن الشثري	85,000	850,000	0.09%	لا يوجد	59,500	595,000	0.07%	لا يوجد
نزار صالح ابراهيم الصويان	52,500	525,000	0.06%	لا يوجد	36,750	367,500	0.04%	لا يوجد
أسامه ميرزا صالح الخنيزي	50,000	500,000	0.06%	لا يوجد	35,000	350,000	0.04%	لا يوجد
محمد حبيب محمد السلطان	42,500	425,000	0.05%	لا يوجد	29,750	297,500	0.03%	لا يوجد
عبدالله سعد علي الشثري	40,000	400,000	0.04%	لا يوجد	28,000	280,000	0.03%	لا يوجد
علي محمد ظافر آل شعشاع	40,000	400,000	0.04%	لا يوجد	28,000	280,000	0.03%	لا يوجد
تركي عتيبي معيض الزهراني	27,500	275,000	0.03%	لا يوجد	19,250	192,500	0.02%	لا يوجد
راشد خالد راشد المضيان	27,500	275,000	0.03%	لا يوجد	19,250	192,500	0.02%	لا يوجد
خالد ابراهيم محمد العقيل	15,000	150,000	0.02%	لا يوجد	10,500	105,000	0.01%	لا يوجد
عمر سليمان عبدالعزيز أبانمي	10,000	100,000	0.01%	لا يوجد	7,000	70,000	0.01%	لا يوجد
الجمهور	-	-	-	-	27,180,000	271,800,000	30.00%	-
الإجمالي	90,600,000	906,000,000	100.00%	-	90,600,000	906,000,000	100.00%	-

المصدر: الشركة.

تم توضيح التفاصيل المتعلقة بملكية المساهمين في القسم (5-2-1) ("الهيكل الحالي للمساهمين").

3-12 الفروع والشركات التابعة

1-3-12 الفروع

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض ولدى الشركة ثلاث فروع داخل المملكة، فرع مدينة الرياض والذي يحمل نفس تفاصيل السجل التجاري والنشاط التجاري للفرع الرئيسي، وفرع مدينة الخبر والذي يحمل سجل تجاري رقم 2051224110 ويتمثل نشاطه في تمويل وشراء المنازل والأراضي السكنية والشقق في المملكة العربية السعودية، وتمويل العقارات التي يتم تطويرها من قبل جميع الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري وتمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية وتقديم خدمات التأجير التمويلي للأصول الثابتة والمنقولة، وفرع مدينة جدة والذي يحمل سجل تجاري رقم 4030171680 ويتمثل نشاطه في التمويل العقاري وفق ترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي رقم (2/ع ش/201312).

2-3-12 الشركات التابعة واستثمارات الشركة

تملك الشركة أسهم وحصة في الشركات التالية:

الجدول (182): الشركات التابعة واستثمارات الشركة

عدد	اسم الشركة	رقم السجل التجاري	تاريخ الإصدار	نسبة ملكية الشركة فيها
1.	شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (شركة شخص واحد)	1010317413	1432/11/06 هـ (الموافق 2011/10/04 م)	100.00%
2.	الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي (شركة سعودية مساهمة مقفلة)	1010612415	1439/02/03 هـ (الموافق 2017/10/23 م)	2.38%

المصدر: الشركة.

الرجاء مراجعة القسم (2-4) ("شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري") لمزيد من التفاصيل حول شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري. وأما بخصوص استثمار الشركة في الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي، فقد تأسست الشركة كشركة سعودية مساهمة مقفلة بسجل تجاري رقم 1010612415 وتاريخ 1439/02/03 هـ (الموافق 2017/10/23 م) ويقع مركزها الرئيس في مدينة الرياض. ويشمل نشاط الشركة تسجيل عقود الإيجار التمويلي وما يطرأ عليها من تعديلات بموجب موافقة مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 381000124076 وتاريخ 1438/12/23 هـ (الموافق 2017/09/14 م).

ويخلص الجدول التالي هيكل الملكية للشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي

الجدول (183): هيكل الملكية للشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي

المساهمون	عدد الأسهم	القيمة الاسمية لكل سهم (بالريال السعودي)	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية
بداية لتمويل المنازل	89,315	10	893,150	2.381%
بنك الرياض	89,285	10	892,850	2.380%
البنك السعودي البريطاني	89,285	10	892,850	2.380%
شركة أوركس السعودية للتأجير التمويلي	89,285	10	892,850	2.380%
شركة إيجارة للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
البنك الأهلي التجاري	89,285	10	892,850	2.380%
بنك البلاد	89,285	10	892,850	2.380%
شركة الجبر للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة الرائدة للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة راية للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
البنك العربي الوطني	89,285	10	892,850	2.380%
شركة النايقات للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة دار التمليك	89,285	10	892,850	2.380%
شركة التأجير التمويلي	89,285	10	892,850	2.380%
أملاك العالمية للتمويل العقاري	89,285	10	892,850	2.380%
شركة اليسر للإيجارة والتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
البنك السعودي الفرنسي	89,285	10	892,850	2.380%
شركة رافعات الخليج للإيجار التمويلي	89,285	10	892,850	2.380%
مصرف الراجحي	89,285	10	892,850	2.380%
الشركة السعودية لتمويل المساكن	89,285	10	892,850	2.380%
البنك السعودي للاستثمار	89,285	10	892,850	2.380%
شركة آجل للخدمات التمويلية	89,285	10	892,850	2.380%
شركة دويتشة الخليج للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
مصرف الإنماء	89,285	10	892,850	2.380%
البنك السعودي الهولندي	89,285	10	892,850	2.380%
بنك الجزيرة	89,285	10	892,850	2.380%
الشركة الوطنية للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%

المساهمون	عدد الأسهم	القيمة الاسمية لكل سهم (بالريال السعودي)	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية
شركة المراجعة المرنة للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة كرناف للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة الجاسرية للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
الشركة السعودية للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة عبداللطيف جميل المتحدة لتمويل العقار	89,285	10	892,850	2.380%
شركة عبداللطيف جميل المتحدة للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة الخليج للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة تمويلي العالمية	89,285	10	892,850	2.380%
شركة الأمثل للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة أصول الحديثة للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة دار الائتمان السعودي	89,285	10	892,850	2.380%
شركة توكيلات للتمويل	89,285	10	892,850	2.380%
شركة التيسير العربية	89,285	10	892,850	2.380%
شركة السعودي الفرنسي للتمويل التأجير	89,285	10	892,850	2.380%
شركة تمويل الأولى	89,285	10	892,850	2.380%
الإجمالي	3,750,000	--	37,500,000	100.000%

المصدر: الشركة.

* إن نسب الملكية المذكورة هي أرقام تقريبية.

12-4 التراخيص والموافقات الأساسية

حصلت الشركة (بما في ذلك فروعها) على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. ويقر مجلس الإدارة بأن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لمزاولة نشاطها، وهي كما يلي:

أ- التراخيص والموافقات الأساسية والتشغيلية للشركة وفروعها

الجدول (184): التراخيص والموافقات الأساسية كما في 2019/07/31م

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
التراخيص والموافقات الأساسية والتشغيلية الصادرة للشركة				
سجل تجاري	قيد الشركة في السجل التجاري	1010234356	1443/05/27 هـ (الموافق 2021/12/31 م)	مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض
ترخيص الاستثمار الأجنبي	ترخيص الشركة بالاستثمار في المملكة العربية السعودية نظراً لوجود شركاء أجانب	102030115042	1444/12/6 هـ (الموافق 2023/6/25 م)	الهيئة العامة للاستثمار
ترخيص مؤسسة النقد	ترخيص بممارسة نشاط التمويل العقاري	201312	1445/02/19 هـ (الموافق 2023/09/04 م)	مؤسسة النقد العربي السعودي
شهادة الزكاة	التزام الشركة بمتطلبات الزكاة للفترة المنتهية في 2018/12/31 م	1110465160	1441/09/07 هـ (الموافق 2020/4/30 م)	الهيئة العامة للزكاة والدخل
شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة	تسجيل الشركة في ضريبة القيمة المضافة	3000040783	لا ينطبق	الهيئة العامة للزكاة والدخل
شهادة السعودية	التزام الشركة بمتطلبات السعودية	20001908002336	1441/03/07 هـ (الموافق 2019/11/04 م) تصدر الشهادة بصلاحيته ثلاثة أشهر عند الطلب لإثبات وضع الشركة والتزامها بمتطلبات السعودية.	وزارة العمل والتنمية الاجتماعية

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة مؤسسة التأمينات الاجتماعية	التزام الشركة بمتطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	501717878	1441/01/04 هـ الموافق 2019/09/03 م	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
ترخيص البلدية	ترخيص مزاولة نشاط تجاري لمقر الشركة الرئيسي	31-572	1441/6/3 هـ (الموافق 2020/1/28 م)	وزارة الشؤون البلدية والقروية
تصريح الدفاع المدني	تصريح الدفاع المدني لمقر الشركة الرئيسي	لا يوجد	لم يتم إصداره من قبل مالك المبنى المستأجر من قبل الشركة	المديرية العامة للدفاع المدني
شهادة الغرفة التجارية	شهادة اشتراك الشركة في الغرفة التجارية بالرياض	101000182777	2021/12/31 م	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض
التراخيص والموافقات الأساسية والتشغيلية الصادرة لفرع الشركة بالخبر				
سجل تجاري	قيد الفرع في السجل التجاري	2051224110	1443/12/29 هـ (الموافق 2022/7/28 م)	مكتب السجل التجاري بمدينة الخبر
ترخيص البلدية	ترخيص مزاولة المهنة لمقر الفرع	39111381370	قيد التجديد	وزارة الشؤون البلدية والقروية
تصريح الدفاع المدني	تصريح الدفاع المدني لمقر الفرع	100013564839	قيد التجديد	المديرية العامة للدفاع المدني
شهادة الغرفة التجارية	شهادة اشتراك الفرع في الغرفة التجارية بالمنطقة الشرقية	لا يوجد	لا يوجد	الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية
التراخيص والموافقات الأساسية والتشغيلية الصادرة لفرع الشركة بجدة				
سجل تجاري	قيد الفرع في السجل التجاري	4030171680	1443/07/24 هـ (الموافق 2022/02/25 م)	مكتب السجل التجاري بمدينة جدة
ترخيص البلدية	ترخيص مزاولة المهنة لمقر الفرع	1100006865	1441/11/02 هـ (الموافق 2020/06/23 م)	وزارة الشؤون البلدية والقروية
تصريح الدفاع المدني	تصريح الدفاع المدني لمقر الفرع	2-000200175-41	1442/01/04 هـ (الموافق 2020/08/26 م)	المديرية العامة للدفاع المدني
شهادة الغرفة التجارية	شهادة اشتراك الفرع في الغرفة التجارية بجدة	لا يوجد	لا يوجد	الغرفة التجارية الصناعية بجدة

المصدر: الشركة.

ب- التراخيص والموافقات الأساسية والتشغيلية للشركة التابعة

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
سجل تجاري	قيد الشركة في السجل التجاري	1010317413	1443/11/6 هـ (الموافق 2022/06/05 م)	مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض
ترخيص الاستثمار الأجنبي	ترخيص الشركة بالاستثمار في المملكة العربية السعودية نظراً لوجود شركاء أجانب في الشركة	10312400386803	1445/02/27 هـ (الموافق 2023/09/13 م)	الهيئة العامة للاستثمار
شهادة الزكاة	التزام الشركة بمتطلبات الزكاة	1020373790	قيد التجديد	الهيئة العامة للزكاة والدخل
ترخيص البلدية	ترخيص مزاولة نشاط تجاري لمقر الشركة التابعة الرئيسي	685-36	1441/04/23 م (الموافق 2019/12/20 م)	وزارة الشؤون البلدية والقروية
تصريح الدفاع المدني	تصريح الدفاع المدني لمقر الشركة التابعة الرئيسي	لا يوجد	لم يتم إصداره من قبل مالك المبنى المستأجر من قبل الشركة	المديرية العامة للدفاع المدني
شهادة الغرفة التجارية	شهادة اشتراك الشركة التابعة في الغرفة التجارية بالرياض	101000278747	1443/11/06 هـ (الموافق 2022/06/05 م)	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض

5-12 ملخص الاتفاقيات الجوهرية

1-5-12 اتفاقيات التمويل العقاري

1-1-5-12 نماذج اتفاقيات التمويل العقاري المعتمدة من الشركة

اعتمدت الشركة أربع عشرة (14) نموذجاً رئيسياً لعقودها مع العملاء، وفيما يلي ملخص لأهم بنود هذه النماذج:

الجدول (185): نماذج اتفاقيات التمويل العقاري الرئيسية المعتمدة من الشركة

النموذج	طبيعة العقد ونوع العقار	انتقال ملكية العقار	التملك المبكر/ السداد المبكر	الأجرة/ الثمن
العملاء من الأفراد				
1- عقد إجارة أرض تحت إكمال خدمات البنية التحتية - أفراد	يستأجر العميل في هذا النوع من العقود أرضاً خاضعة لأعمال البنية التحتية المتعلقة بالماء والكهرباء والتراخيص والطرق والتي يقوم بتنفيذها مقاول متعاقد مسبقاً مع الشركة بحيث أحالة الشركة عن حقوقها المترتبة على التزامات المقاول لصالح العميل بصفته مستأجراً وقبل العميل الإحالة.	تعد الشركة العميل بهية الأرض محل الإيجار وذلك إذا سدد العميل كامل أقساط الأجرة وأية مصاريف أو رسوم أخرى مستحقة عليه بموجب العقد.	- يحق للعميل المطالبة بالتملك المبكر للأرض عن طريق شرائها بعد سنتين من تاريخ استلامه للأرض بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق بالعقد. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل. - يحق للعميل التملك المبكر قبل استلام الأرض بعد موافقة الشركة وفي هذه الحالة يتم اعتبار العربون المدفوع جزء من ثمن الأرض.	- يكون الإيجار عبارة عن قسط شهري يتم سداؤه وفقاً لجدول سداد على أساس شهري خلال دفعات إيجارية تتكون من (6) أشهر. - يدفع العميل عربون يعد دفعة إيجارية مقدمة عند استلام العميل للأرض، ويتم استهلاكها من قبل الشركة على أساس شهري لمدة أقصاها (6) أشهر. - تتم مراجعة وتغيير معدل النسبة السنوية مرة واحدة كل فترتين إيجاريتين وذلك وفقاً للتغيير في مؤشر ساير ارتفاعاً أو انخفاضاً وبناءً على ذلك يتم تغيير القسط المتغير ويؤدي ذلك إلى تغيير إجمالي القسط الإيجاري الشهري وإعادة توزيع القسط الثابت. - تقوم الشركة قبل شهرين من بداية كل فترة إيجارية بإخطار العميل كتابياً بمراجعة وتغيير القسط المتغير وإرسال جدول السداد إلى العميل يوضح فيه إجمالي القسط الإيجاري الشهري بعد سريان معدل النسبة السنوية الجديدة.
2- عقد إجارة أرض مع الوعد بالهبة-أفراد	يستأجر العميل أرضاً	تعد الشركة العميل بهية الأرض محل الإيجار في نهاية العقد وذلك إذا أوفى بكامل التزاماته في العقد.	- يحق للعميل المطالبة بالتملك المبكر للأرض عن طريق شرائها بعد سنتين من تاريخ استلامه للأرض بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق بالعقد. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل.	- يكون الإيجار عبارة عن قسط شهري يتم سداؤه وفقاً لجدول سداد على أساس شهري خلال فترة دفعات إيجارية تتكون من (6) أشهر. - يدفع العميل عربون يعد دفعة إيجارية مقدمة عند استلام العميل للأرض، ويتم استهلاكها من قبل الشركة على أساس شهري لمدة أقصاها (6) أشهر. - تتم مراجعة وتغيير معدل النسبة السنوية مرة واحدة كل فترتين إيجاريتين وذلك وفقاً للتغيير في مؤشر ساير ارتفاعاً أو انخفاضاً وبناءً على ذلك يتم تغيير القسط المتغير ويؤدي ذلك إلى تغيير إجمالي القسط الإيجاري الشهري وإعادة توزيع القسط الثابت. - تقوم الشركة قبل شهرين من بداية كل فترة إيجارية بإخطار العميل كتابياً بمراجعة وتغيير القسط المتغير وإرسال جدول السداد إلى العميل يوضح فيه إجمالي القسط الإيجاري الشهري بعد سريان معدل النسبة السنوية الجديدة.

النموذج	طبيعة العقد ونوع العقار	انتقال ملكية العقار	التملك المبكر/ السداد المبكر	الأجرة/ الثمن
3- عقد إجارة موصوفة في الذمة-أفراد	يستأجر العميل وحدات عقارية تكون الشركة بصدد إنشائها - عن طريق المطور المالك للمشروع والمتعاقد معه مسبقاً بعقد أستصناع - وفقاً لمخططات وخرائط تفصيلية ومواصفات بناء وتشطيب محددة في العقد، وتكون إجارة موصوفة في الذمة، على أن يتم تسليمها في تاريخ محدد يتفق عليه الطرفان مع إعطاء العميل الخيار في الاستلام المبكر في حال جاهزيتها قبل الموعد أو الاستلام المتأخر على ألا يزيد عن سنة من التاريخ المحدد. ويتم إضافة مدة ستة أشهر في حال الظروف القاهرة.	تعد الشركة العميل بهية للوحدة العقارية محل الإيجار وذلك إذا سدد العميل كامل أقساط الأجرة وأية مصاريف أو رسوم أخرى مستحقة عليه بموجب العقد.	- يحق للعميل المطالبة بالتملك المبكر للوحدة العقارية عن طريق شرائها بعد سنتين من تاريخ استلامها لها بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق بالعقد. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل. - يحق للعميل التملك المبكر قبل استلام الوحدة العقارية بعد موافقة الشركة وفي هذه الحالة يتم اعتبار العربون المدفوع جزء من ثمن الوحدة العقارية.	- يكون الإيجار عبارة عن قسط شهري يتم سداه وفقاً لجدول سداد على أساس شهري خلال فترة دفعات إجارية تتكون من (6) أشهر. - يدفع العميل عربون يعد دفعة إجارية مقدمة عند استلام العميل للأرض، ويتم استهلاكها من قبل الشركة على أساس شهري لمدة أقصاها (6) أشهر. - تتم مراجعة وتغيير معدل النسبة السنوية مرة واحدة كل فترتين إيجاريتين وذلك وفقاً للتغيير في مؤشر ساير ارتفاعاً أو انخفاضاً وبناءً على ذلك يتم تغيير القسط المتغير ويؤدي ذلك إلى تغيير إجمالي القسط الإيجاري الشهري وإعادة توزيع القسط الثابت. - تقوم الشركة قبل شهرين من بداية كل فترة إجارية بإخطار العميل كتابياً بمراجعة وتغيير القسط المتغير وإرسال جدول السداد إلى العميل يوضح فيه إجمالي القسط الإيجاري الشهري بعد سريان معدل النسبة السنوية الجديدة.
4- عقد إيجار بيوت جاهزة- أفراد	يستأجر العميل وحدة عقارية سكنية	تعد الشركة العميل بهية للوحدة العقارية محل الإيجار في نهاية العقد وذلك إذا أوفى بكامل التزاماته في العقد.	- يحق للعميل المطالبة بالتملك المبكر للوحدة العقارية عن طريق شرائها بعد سنتين من تاريخ استلامها لها بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق بالعقد. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل.	- يكون الإيجار عبارة عن قسط شهري يتم سداه وفقاً لجدول سداد على أساس شهري خلال دفعات إجارية تتكون من (6) أشهر. - يدفع العميل عربون يعد دفعة إجارية مقدمة عند استلام العميل للوحدة العقارية، ويتم استهلاكها من قبل الشركة على أساس شهري لمدة أقصاها (6) أشهر. - تتم مراجعة وتغيير معدل النسبة السنوية مرة واحدة كل فترتين إيجاريتين وذلك وفقاً للتغيير في مؤشر ساير ارتفاعاً أو انخفاضاً وبناءً على ذلك يتم تغيير القسط المتغير ويؤدي ذلك إلى تغيير إجمالي القسط الإيجاري الشهري وإعادة توزيع القسط الثابت. - تقوم الشركة قبل شهرين من بداية كل فترة إجارية بإخطار العميل كتابياً بمراجعة وتغيير القسط المتغير وإرسال جدول السداد إلى العميل يوضح فيه إجمالي القسط الإيجاري الشهري بعد سريان معدل النسبة السنوية الجديدة.
5- عقد بيع منتجات الإجارة- أفراد	هذا النموذج يستخدم لشراء الوحدات العقارية أو الأراضي من قبل الشركة في اتفاقيات البيع المنطوية على إجارة لذات الوحدة العقارية أو الأرض، بحيث تشتري الشركة الوحدة العقارية أو الأرض محل الإجارة من عميلها.	تنتقل الملكية عند الإفراغ	لا ينطبق	يتم سداد ثمن العقار عند الإفراغ

النموذج	طبيعة العقد ونوع العقار	انتقال ملكية العقار	التملك المبكر/ السداد المبكر	الأجرة/ الثمن
6- عقد بيع بالمراجحة خاص لبرنامج التمويل الإضافي	يشتري العميل وحدة سكنية بالمراجحة من خلال برنامج التمويل الإضافي بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية وبعد حصول العميل على موافقة منه بالحصول على قرض، ويرهن العميل الوحدة السكنية لصالح الصندوق ضماناً للقرض ولصالح الشركة ضماناً للمتبقي من ثمن الوحدة السكنية.	تنتقل الملكية للعميل عند الإفراغ ولكن يتم رهن الوحدة السكنية لصالح صندوق التنمية العقاري والشركة.	- يحق للعميل المطالبة بالسداد المبكر بعد مرور سنتين من العقد بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق للعقد. - ينتهي عقد المراجحة بالسداد المبكر من قبل العميل.	- يمنح صندوق التنمية العقارية قرضاً للعميل على أن تستوفي الشركة كامل مبلغ القرض من الصندوق مباشرة. - يقوم العميل بسداد القرض للصندوق على أقساط ويدفع دفعة مقدمة للشركة. - يقوم العميل بسداد المبلغ المتبقي من ثمن الوحدة السكنية حسب جدول السداد ولا يحق للعميل التوقف عن سداد أقساط الشركة نظراً لالتزامه بسداد أقساط القرض.
العملاء من الشركات				
7- عقد إجارة أرض- شركات	يستأجر العميل أرضاً	تعد الشركة العميل بهية الأرض محل الإيجار في نهاية العقد وذلك إذا أوفى بكامل التزاماته في العقد.	- يحق للعميل المطالبة بالتملك المبكر للأرض عن طريق شرائها بعد سنتين من تاريخ استلامه للأرض بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق بالعقد. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل.	- يكون الإيجار عبارة عن قسط دوري يتم سداؤه وفقاً لجدول سداد على أساس شهري خلال دفعات إجارية تتكون من (6) أشهر. - تتم مراجعة وتغيير معدل النسبة السنوية مرة واحدة كل فترتين إيجاريتين وذلك وفقاً للتغيير في مؤشر ساير ارتفاعاً أو انخفاضاً وبناءً على ذلك يتم تغيير القسط المتغير ويؤدي ذلك إلى تغيير إجمالي القسط الإيجاري الشهري وإعادة توزيع القسط الثابت. - تقوم الشركة قبل شهرين من بداية كل فترة إجارية بإخطار العميل كتابياً بمراجعة وتغيير القسط المتغير وإرسال جدول السداد إلى العميل يوضح فيه إجمالي القسط الإيجاري الشهري بعد سريان معدل النسبة السنوية الجديدة. * في هذا النوع من العقود يمكن الاتفاق على أجرة ثابتة لا تخضع لتغيرات حسب مؤشر السايور، كذلك يمكن الاتفاق على دفعة إيجارية مقدمة.
8- عقد إجارة مع الوعد بالهبة - أجرة متغيرة- شركات	يستأجر العميل وحدة عقارية مقابل أجرة متغيرة	تعد الشركة العميل بهية للوحدة العقارية محل الإيجار في نهاية العقد وذلك إذا أوفى بكامل التزاماته في العقد.	- يحق للعميل المطالبة بالتملك المبكر للوحدة العقارية عن طريق شرائها بعد سنتين من تاريخ استلامه لها بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق بالعقد. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل.	- يكون الإيجار عبارة عن قسط دوري يتم سداؤه وفقاً لجدول سداد على أساس شهري خلال دفعات إجارية تتكون من (6) أشهر. - تتم مراجعة وتغيير معدل النسبة السنوية مرة واحدة كل فترتين إيجاريتين وذلك وفقاً للتغيير في مؤشر ساير ارتفاعاً أو انخفاضاً وبناءً على ذلك يتم تغيير القسط المتغير ويؤدي ذلك إلى تغيير إجمالي القسط الإيجاري الشهري وإعادة توزيع القسط الثابت. - تقوم الشركة قبل شهرين من بداية كل فترة إجارية بإخطار العميل كتابياً بمراجعة وتغيير القسط المتغير وإرسال جدول السداد إلى العميل يوضح فيه إجمالي القسط الإيجاري الشهري بعد سريان معدل النسبة السنوية الجديدة. * في هذا النوع من العقود يمكن الاتفاق على دفعة إيجارية مقدمة.
9- عقد إجارة مع الوعد بالهبة- أجرة ثابتة- شركات	يستأجر العميل وحدة عقارية مقابل أجرة ثابتة	تعد الشركة العميل بهية للوحدة العقارية محل الإيجار في نهاية العقد وذلك إذا أوفى بكامل التزاماته في العقد.	- يحق للعميل المطالبة بالتملك المبكر للوحدة العقارية عن طريق شرائها بعد سنتين من تاريخ استلامه لها بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق بالعقد. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل.	- يكون الإيجار عبارة عن قسط دوري يتم سداؤه وفقاً لجدول سداد على أساس شهري خلال دفعات إجارية تتكون من (6) أشهر. * في هذا النوع من العقود يمكن الاتفاق على دفعة إيجارية مقدمة.

النموذج	طبيعة العقد ونوع العقار	انتقال ملكية العقار	التملك المبكر/ السداد المبكر	الأجرة/ الثمن
10- عقد الإجارة الموصوفة في الذمة- قطاع الشركات	يستأجر العميل وحدات عقارية تكون الشركة بصدد إنشائها وفقاً لمخططات وخرائط تفصيلية ومواصفات بناء وتشطيب محددة في العقد، والتي يقوم بتنفيذها العميل المتعاقد معه مسبقاً بعقد أستصناع - وتكون إجارة موصوفة في الذمة، على أن يتم تسليمها في تاريخ محدد يتفق عليه الطرفان مع إعطاء العميل الخيار في الاستلام المبكر في حال جاهزيتها قبل الموعد أو الاستلام المتأخر على ألا يزيد عن سنة من التاريخ المحدد.	تعد الشركة العميل المستأجر للوحدة العقارية محل الإيجار بنقل الملكية له وذلك إذا سدد كامل أقساط الأجرة وأية مصاريف أو رسوم أخرى مستحقة عليه بموجب العقد	- يحق للعميل المطالبة بالتملك المبكر للوحدة العقارية عن طريق شرائها بعد سنتين من تاريخ استلامه لها بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق بالعقد. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل.	- يكون الإيجار عبارة عن قسط دوري يتم سداها وفقاً لجدول سداد على أساس شهري خلال دفعات إيجارية تتكون من (6) أشهر. - تتم مراجعة وتغيير معدل النسبة السنوية مرة واحدة كل فترتين إيجاريتين وذلك وفقاً للتغيير في مؤشر ساير ارتفاعاً أو انخفاضاً وبناءً على ذلك يتم تغيير القسط المتغير ويؤدي ذلك إلى تغيير إجمالي القسط الإيجاري الشهري وإعادة توزيع القسط الثابت. - تقوم الشركة قبل شهرين من بداية كل فترة إيجارية بإخطار العميل كتابياً بمراجعة وتغيير القسط المتغير وإرسال جدول السداد إلى العميل يوضح فيه إجمالي القسط الإيجاري الشهري بعد سريان معدل النسبة السنوية الجديدة. * في هذا النوع من العقود يمكن الاتفاق على أجرة ثابتة لا تخضع لتغيرات حسب مؤشر السايور، كذلك يمكن الاتفاق على دفعة إيجارية مقدمة.
11- عقد بيع مرابحة بتهميش الصك- شركات	يشتري العميل من الشركة أرضاً أو وحدة عقارية مقابل أقساط مجدولة مضافاً إليها ربح المرابحة، ويرهن العميل الأرض أو الوحدة العقارية وغلتها لصالح للشركة وفق أحكام الرهن العقاري المسجل.	تنتقل الملكية للعميل عند الإفراغ ولكن يتم رهن الصك للشركة.	- يحق للعميل المطالبة بالسداد المبكر بعد مرور سنتين من العقد بموجب اتفاقية مستقلة يقوم فيها العميل بسداد المبلغ المطلوب على النحو الذي يتم تحديده من قبل الشركة ووفق الآلية المشار إليها في ملحق بيانات التمويل المرفق للعقد. - ينتهي عقد المرابحة بالسداد المبكر من قبل العميل وقيام الشركة بفك رهن الأرض أو الوحدة العقارية.	- يدفع العميل ثمن شراء العين وفقاً لجدول سداد إضافة إلى ربح المرابحة. * في هذا النوع من العقود يمكن الاتفاق على دفعة إيجارية مقدمة.
12- عقد إجارة مع الوعد بالهبة- أجرة ثابتة- أفراد	يستأجر العميل وحدة عقارية مقابل أجرة ثابتة	تعد الشركة العميل بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية المدة إلى العميل على سبيل الهبة وذلك بتوقيع شهادة تسجيل الملكية وبعد سداد كافة المبالغ المستحقة بموجب العقد.	- يحق للعميل في أي وقت المطالبة بالتملك المبكر للوحدة العقارية خلال مدة لا تقل عن عشرة أيام قبل حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار من خلال سداد الدفعات الإيجارية المستحقة وغير المدفوعة والمبلغ المتبقي من مبلغ التمويل وتكلفة إعادة الاستثمار. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل	يلتزم العميل بسداد دفعات إيجارية للشركة بشكل منتظم وفقاً لجدول سداد.
13- عقد إجارة مع الوعد بالهبة - أجرة متغيرة- أفراد	يستأجر العميل وحدة عقارية مقابل أجرة متغيرة	تعد الشركة العميل بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية المدة إلى العميل على سبيل الهبة وذلك بتوقيع شهادة تسجيل الملكية وبعد سداد كافة المبالغ المستحقة بموجب العقد.	- يحق للعميل في أي وقت المطالبة بالتملك المبكر للوحدة العقارية خلال مدة لا تقل عن عشرة أيام قبل حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار من خلال سداد الدفعات الإيجارية المستحقة وغير المدفوعة والمبلغ المتبقي من مبلغ التمويل وتكلفة إعادة الاستثمار. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل	يلتزم العميل بسداد دفعات إيجارية للشركة بشكل منتظم وفقاً لجدول سداد.

النموذج	طبيعة العقد ونوع العقار	انتقال ملكية العقار	التملك المبكر/ السداد المبكر	الأجرة/ الثمن
14- عقد التضامن - إجارة مع الوعد بالهبة	يستأجر العميل وحدة عقارية مقابل أجرة ثابتة أو متغيرة	تعد الشركة العميل بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية المدة إلى العميل على سبيل الهبة وذلك بتوقيع شهادة تسجيل الملكية وبعد سداد كافة المبالغ المستحقة بموجب العقد.	- يحق للعميل في أي وقت المطالبة بالتملك المبكر للوحدة العقارية خلال مدة لا تقل عن عشرة أيام قبل حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار من خلال سداد الدفعات الإيجارية المستحقة وغير المدفوعة والمبلغ المتبقي من مبلغ التمويل وتكلفة إعادة الاستثمار. - ينتهي عقد الإيجار بالتملك المبكر من قبل العميل	يلتزم العميل بسداد دفعات اجبارية للشركة بشكل منتظم وفقاً لجدول سداد ويكون المستأجرون مجتمعين أو منفردين مسؤولين بالتضامن عن سداد إجمالي المبالغ المستحقة بموجب العقد

باستثناء عقد بيع منتجات الإجارة والذي يسبق عملية التمويل حيث يحق للشركة فسخه خلال (30) يوماً من تاريخ إبرامه، يحق للشركة فسخ العقد في عقود الأفراد في الحالات التالية:

- 1- إذا تعثر العميل في وفاء القسط الشهري بعد استنفاد الطرق المتاحة للشركة في التعامل مع التعثر في السداد وفرض الغرامة المنصوص عليها في العقد.
- 2- إذا تعذر على الشركة تحصيل أقساط دفعة إجارية وفقاً لأحكام هذا العقد لأي سبب من الأسباب.
- 3- إذا أشهر العميل إفلاسه أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.
- 4- إذا خالف العميل أو لم يلتزم أو تأخر في تنفيذ أي التزام من التزاماته وتعهدهات المترتبة عليه بموجب العقد.
- 5- إذا تبين في أي وقت عدم صحة البيانات أو المستندات التي قدمها العميل للشركة إذا كان ذلك مؤثراً على الالتزام بالعقد.
- 6- إذا لم يلتزم بسداد أي قسط مستحق للشركة أو رسوم أو ضرائب بموجب أحكام هذا العقد.
- 7- إذا رغب العميل بفسخ العقد ليحل محله مستأجر آخر ووافقت الشركة على ذلك.
- 8- إذا أصبح العميل أو أي طرف ضامن في أي وقت متعثراً في سداد التزاماته المالية أو في القيام بأي التزام آخر يجب عليه القيام به، إذا كان هذا الالتزام المذكوراً في أي اتفاق آخر يكون أي من العميل أو أي طرف ضامن طرفاً فيه أو موقعاً عليه، بما في ذلك اتفاقيات الحصول على تسهيلات بنكية أو تمويلات شخصية سواء من الشركة أو من أي منشأة مالية أخرى.

كذلك، يحق للشركة فسخ العقد في عقود الشركات وأصحاب الملاء المالية في الحالات ناتها المبينة أعلاه إضافة إلى الحالات التالية:

- 1- إذا تخلف العميل أو أي طرف ضامن عن التنفيذ الواجب لأي التزام مالي منصوص عليه في العقد أو في مستندات الضمان التي يكون كل واحد منهم طرفاً فيها.
- 2- إذا كان هنالك تغيير جوهري في الوضع المالي للعميل أو لأي طرف ضامن بما قد يؤثر على قدرة أي منهما بتنفيذ أي من الالتزامات المنصوص عليها في العقد أو في مستندات الضمان التي يكون كل واحد منهم طرفاً فيها.
- 3- إذا أصبح العميل و/أو أي طرف ضامن معسراً و/أو إذا قام بتنازل عام لمصلحة دائنيه و/أو أجرى مصالحته معهم و/أو إذا صدر عن محكمة إعلان إفلاسه و/أو إذا اتخذت إجراءات لحله و/أو تصفيته و/أو إذا تم تعيين حارس قضائي و/أو وصي و/أو ما شابه ذلك على العميل و/أو أي طرف ضامن و/أو على أي من ممتلكاته.
- 4- إذا أصبح في أي وقت من الأوقات محظوراً على العميل نظاماً أن يجعل أي مبلغ مستحق الدفع إلى الشركة بموجب العقد متأخر السداد، أو يجعله تمويلياً متأخر السداد، أو أن يسمح ببقائه متأخر السداد.
- 5- مخالفة العميل لالتزاماته فيما يخص بند الأعباء الائتمانية، وبند الضمانات والتعهدات في العقد.

وتطلب العقود من العميل أن يقدم للشركة ضمانات للسداد مثل إصدار سند لأمر مستحق الوفاء لدى الإطلاع بقيمة عادة ما تغطي كامل مستحقات الشركة، وتحويل العميل مرتبه الشهري إلى حساب بنكي تحده الشركة ورهنه مقابل الأجرة مع تفويض الشركة بخضم قيمة القسط الشهري وقيدته لحساب الشركة، بالإضافة إلى ضمانات أخرى خاصة بالشركات وأصحاب الملاء المالية ككفالات من الشركة الأم، والتنازل عن إجراءات عدد من العقارات لصالح الشركة وغيرها من الضمانات.

كذلك، تتطلب عقود الشركات وأصحاب الملاء المالية تقديم تعهدات مالية من جانب العميل تختلف حسب حالة العميل بعد الموافقة الائتمانية، وتتطلب تعهدات خاصة من أصحاب الملاء المالية من تاريخ توقيع العقد وحتى سداد كافة الأقساط، منها على سبيل المثال ما يلي:

- 1- تزويد الشركة من حين لآخر بناء على طلبها أيّاً من المعلومات بشأن أعمال العميل ووضعه المالي.
- 2- تعهد العميل بتزويد الشركة بكشوف الحساب كل ست أشهر في نهاية شهر (6) ميلادي وشهر (12) ميلادي سنوياً.
- 3- تعهد العميل بأخذ الموافقة الخطية المسبقة من الشركة في حالة أخذ أي تسهيلات جديدة من أي بنك أو شركة تمويل.
- 4- الالتزام بالأنظمة السارية في المملكة التي يمكن أن يؤثر عدم الالتزام بها تأثيراً سلبياً على العميل أو على عملياته أو على قدرته على الوفاء بالتزاماته المالية المنصوص عليها في العقد.

5- إخطار الشركة على الفور بحدوث أية حالة من حالات حلول الأقساط الآجلة.

يتحمل العميل ما يفرض على الوحدة العقارية أو التمويل من رسوم أو ضرائب أو أي رسوم تفرض لتسجيل العقود وتوثيقها بحسب ما تقرره الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، كما يلتزم بإشعار الشركة في حال خضوعه أو تسجيله لأي رسوم أو ضرائب بحسب ما تقرره الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وتخضع عقود العملاء لأنظمة المملكة العربية السعودية، وفي حالة حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير أو تنفيذ هذه العقود أو أي بند من بنودها يتم حله بالطرق الودية، فإن تعذر ذلك (فيتم حله عن طريق اللجوء إلى المحكمة المختصة بالفصل في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري وفقاً للمادة (13) من نظام التمويل العقاري، على أن يكون التقاضي أمام المحكمة المختصة في مدينة الرياض).

2-1-5-12 ملخص اتفاقيات التمويل العقاري مع عملاء الشركة الرئيسيين

الجدول (186): ملخص اتفاقيات التمويل العقاري مع عملاء الشركة الرئيسيين كما في 2019/07/31م

رقم العقد الخاص بالعميل *	العقد أو العقود	وصف موجز	أصل القيمة التمويلية	المتبقي من أصل التمويل كما في 07/31	المتبقي من أصل التمويل مع الأرباح المستحقة كما في 07/31	المدة والتجديد
401010008439	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/03/23م لتمويل إجارة لأرض بمدينة الرياض	89,000,000 ريال	78,090,909 ريال	80,455,021 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/03/23م وتنتهي في 2023/03/23م.
401010008958	عقد مرابحة وأربعة عقود تمويل عقاري إيجار	- عقد مرابحة بتاريخ 2018/06/11م يتعلق بتمويل شراء لعدد من الأراضي في مدينة الرياض ("العقد المرابحة"). - عقد إيجار بتاريخ 2016/11/06م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من الأراضي في مدينة الرياض ("العقد الأول"). - عقد إيجار بتاريخ 2016/11/06م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من الأراضي في مدينة الرياض ("العقد الثاني"). - عقد إيجار بتاريخ 2017/08/06م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من الأراضي في مدينة الرياض ("العقد الثالث"). - عقد إيجار بتاريخ 2018/02/22م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من الأراضي في مدينة الرياض ("العقد الرابع").	70,097,943 ريال	70,097,943 ريال	73,013,490 ريال	- مدة عقد المرابحة تبدأ من تاريخ 2018/06/11م وتنتهي في 2024/06/24م. - مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 06/11/2016م وتنتهي في 2020/01/30م. - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2016/11/20م وتنتهي في 2020/02/13م. - مدة العقد الثالث تبدأ من تاريخ 2017/08/06م وتنتهي في 2020/10/25م. - مدة العقد الرابع تبدأ من تاريخ 2018/02/22م وتنتهي في 2021/03/10م.
401010008873	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2015/12/21م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من الأراضي بمدينة مكة المكرمة.	75,000,000 ريال	68,832,407 ريال	78,464,192 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2015/12/21م وتنتهي في 2020/08/10م.
401010011453	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/12/14م يتعلق بتمويل إجاره لعدد من الفلل في مدينة جدة.	80,000,000 ريال	60,093,726 ريال	61,209,167 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/12/14م وتنتهي في 2020/09/13م.

رقم العقد الخاص بالعميل *	العقد أو العقود	وصف موجز	أصل القيمة التمويلية	المتبقي من أصل التمويل كما في 07/31	المتبقي من أصل التمويل مع الأرباح المستحقة كما في 07/31	المدة والتجديد
401010011255 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	ثلاثة عقود تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2016/02/02م يتعلق بتمويل للاستثمار في الأصول المدرة للدخل - عقد إيجار بتاريخ 2016/5/12م يتعلق بتمويل لإجارة لمبنى مستودع في مدينة الرياض ("العقد الثاني"). - عقد إيجار بتاريخ 2017/06/13م يتعلق بتمويل لإجارة لأرض في مدينة الرياض ("العقد الثالث").	85,000,000 ريال	46,292,709 ريال	46,642,277 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من 2016/02/02م وتنتهي في 2021/01/24م - مدة العقد الثاني تبدأ من 2016/05/12م وتنتهي في 2021/05/03م. - مدة العقد الثالث تبدأ من 2017/06/13م وتنتهي في 2022/05/30م.
401010012881 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/10/28م لتمويل مباني في مدينة جدة	60,000,000 ريال	57,033,150 ريال	57,968,516 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/10/28م وتنتهي في 2025/10/22م
401010008637 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد استصناع وعقد إجارة موصوفة بالذمة.	- عقد استصناع بتاريخ 2015/05/26م لتمويل استصناع وحدة عقارية في مدينة الدمام. - عقد إجارة موصوفة بالذمة بتاريخ 2015/05/27م لتمويل إجارة وحدات عقارية موصوفة بالذمة في مدينة الدمام بتاريخ 2016/04/10م.	70,000,000 ريال	45,854,572 ريال	47,090,791 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2015/05/26م وتنتهي في 2023/02/21م. - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2015/05/27م وتنتهي في 2023/02/21م.
401010010599 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2016/11/23م لإجارة لعدد من العماير والشقق بمدينة جدة.	74,585,000 ريال	50,655,852 ريال	51,527,562 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2016/11/23م وتنتهي في 2021/11/03م.
401010010162 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2016/05/30م لإجارة لمبنى سكني ومبنى تجاري في مدينة مكة المكرمة.	60,000,000 ريال	51,931,302 ريال	58,088,397 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2016/05/30م وتنتهي في 2021/02/28م.
401010008095 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	ثلاثة عقود تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2014/12/18م لإجارة لمبنى تجاري في مدينة الرياض ("العقد الأول"). - عقد إيجار بتاريخ 2015/08/17م لإجارة لأرض في مدينة الرياض ("العقد الثاني"). - عقد إيجار بتاريخ 2016/01/06م لإجارة لمبنى وأرض تجارية ("العقد الثالث").	99,000,000 ريال	36,876,740 ريال	37,200,223 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2014/12/18م وتنتهي في 2019/12/15م. - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2015/08/17م وتنتهي في 2020/08/09م. - مدة العقد الثالث تبدأ من تاريخ 2016/01/06م وتنتهي في 2020/12/29م.
401010005016 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2016/01/13م لإجارة لأرضين في مدينة جدة	46,800,000 ريال	40,513,260 ريال	48,209,854 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2016/01/13م وتنتهي في 2020/12/22م.

رقم العقد الخاص بالعميل *	العقد أو العقود	وصف موجز	أصل القيمة التمويلية	المتبقي من أصل التمويل كما في 07/31	المتبقي من أصل التمويل مع الأرباح المستحقة كما في 07/31	المدة والتجديد
401010006543 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	- عقدي مرابحة وعقد إيجار	- عقد مرابحة بتاريخ 2014/06/25 م لتمويل شراء عدد من العمائر السكنية بمدينة الرياض ("العقد الأول"). - عقد مرابحة بتاريخ 2016/06/28 م لتمويل شراء عمارتين تجاريتين في مدينة الرياض ("العقد الثاني"). - عقد إيجار بتاريخ 2017/12/12 م لتمويل إجارة لعدد من الأراضي في مدينة الرياض ("العقد الثالث").	55,000,000 ريال	35,225,211 ريال	35,370,994 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2014/06/25 م وتنتهي 2019/06/23 م. - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2016/06/28 م وتنتهي 2020/06/23 م. - مدة العقد الثالث تبدأ من تاريخ 2017/12/12 م وتنتهي 2024/12/05 م.
401010010285 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	- عقد إجارة موصوفة بالذمة	- عقد إجارة موصوفة بالذمة بتاريخ 2016/07/10 م لتمويل إجارة لبناء وتأجير وحدة عقارية في مدينة مكة المكرمة.	40,000,000 ريال	33,085,356 ريال	34,422,839 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2016/07/10 م وتنتهي 2023/06/15 م.
401010010797 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	- عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/02/02 م لتمويل إجارة لعدد من الأراضي بمدينة الخبر.	57,127,517 ريال	35,008,358 ريال	36,950,163 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/02/02 م وتنتهي 2023/01/24 م.
401010007421 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	- ثلاثة عقود تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2014/8/31 م لتمويل إجارة لعدد من الشقق في مدينة جدة ("العقد الأول"). - عقد إيجار بتاريخ 2015/03/01 م لتمويل إجارة لأرض في مدينة جدة ("العقد الثاني"). - عقد إيجار بتاريخ 2016/06/26 م لتمويل إجارة مبنى سكني تجاري في مدينة جدة ("العقد الثالث").	37,000,000 ريال	33,036,149 ريال	38,307,854 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2014/08/31 م وتنتهي في 2019/06/25 م. - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2015/03/10 م وتنتهي 2020/03/02 م. - مدة العقد الثالث تبدأ من تاريخ 2016/06/26 م وتنتهي 2021/06/19 م.
401010012584 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	- عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إجارة بتاريخ 2018/09/12 م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من المباني بمدينة الرياض وجيزان	36,000,000 ريال	29,659,658 ريال	30,453,826 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/09/12 م وتنتهي 2023/08/06 م.
401010013769 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	- عقد إجارة موصوفة بالذمة	- عقد إجارة موصوفة بالذمة بتاريخ 2019/03/04 م يتعلق بتمويل فندق في مدينة جدة	40,000,000 ريال	30,000,000 ريال	30,482,714 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2019/03/04 م وتنتهي 2026/02/22 م.
401010011514 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة لشركات)	- عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/10/31 م لتمويل إجارة لعدد من الأراضي بمدينة مكة المكرمة.	35,000,000 ريال	26,146,583 ريال	26,649,148 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/10/31 م وتنتهي 2022/10/16 م.
401010009867 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	- عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2016/03/03 م لتمويل إجارة لعدد من المباني التجارية في مدينة مكة المكرمة.	35,000,000 ريال	28,906,895 ريال	29,689,752 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/10/31 م وتنتهي 2022/10/16 م.

رقم العقد الخاص بالعميل *	العقد أو العقود	وصف موجز	أصل القيمة التمويلية	المتبقي من أصل التمويل كما في 07/31	المتبقي من أصل التمويل مع الأرباح المستحقة كما في 07/31	المدة والتجديد
401010013233	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/12/27 م لتمويل إجارة مبنى تجاري في مدينة جدة.	28,000,000 ريال	14,666,190 ريال	14,820,796 ريال	- مدة العقد تبدأ من 2018/12/27 م وتنتهي في 2025/12/04 م.
401010008057	ثلاثة عقود تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2014/12/18 م لتمويل إيجار ورشة في مدينة الرياض ("العقد الأول"). - عقد إيجار بتاريخ 2015/07/09 م لتمويل إيجارة أرض في مدينة الرياض ("العقد الثاني"). - عقد إيجار بتاريخ 2018/07/11 م لتمويل إيجارة مستودعات ("العقد الثالث").	65,000,000 ريال	20,723,482 ريال	20,776,278 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2014/12/18 م وتنتهي في 2019/12/09 م. - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2015/07/09 م وتنتهي في 2020/07/07 م. - مدة العقد الثالث تبدأ من تاريخ 2018/07/11 م وتنتهي في 2023/07/04 م.
401010012126	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/05/21 م لتمويل إجارة عدد من الأراضي في مدينة الرياض.	26,790,000 ريال	26,286,684 ريال	26,583,826 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/05/21 م وتنتهي في 2025/05/15 م.
401010011422	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/08/29 م يتعلق بتمويل إجارة لأرض تجارية في مدينة الرياض.	25,000,000 ريال	25,000,000 ريال	26,568,198 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/01/29 م وتنتهي في 2023/08/21 م.
401010012775	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/09/26 م يتعلق بتمويل وحدة عقارية موصوفة بالذمة بمدينة جدة	50,000,000 ريال	25,000,000 ريال	25,250,216 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/09/26 م وتنتهي في 2026/03/15 م.
401010014166	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2019/04/21 م يتعلق بعقار بمدينة جدة.	63,000,000 ريال	63,000,000 ريال	63,138,702 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2019/04/21 م وتنتهي في 2026/04/21 م.
401010010414	عقدي تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2016/08/04 م يتعلق بتمويل إجارة لمستودع في مدينة جدة ("العقد الأول"). - عقد إيجار بتاريخ 2018/01/04 م يتعلق بتمويل إجارة لمستودع في مدينة جدة ("العقد الثاني").	44,250,000 ريال	22,303,338 ريال	23,089,373 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2016/08/04 م وتنتهي في 2021/07/28 م. - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2018/01/04 م وتنتهي في 2022/12/28 م.
401010011729	عقدي تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/01/11 م يتعلق بتمويل إجارة لأرض في المدينة المنورة. - عقد إيجار بتاريخ 2019/02/27 م يتعلق بتمويل إجارة لأرض في المدينة المنورة.	45,800,000 ريال	21,285,417 ريال	21,369,842 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/01/11 م وتنتهي في 2023/12/31 م. - مدة العقد تبدأ من تاريخ 2019/02/27 م وتنتهي في 2023/08/14 م.
401010010742	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/01/29 م يتعلق بتمويل إجارة لمبنى تجاري في مدينة الخبر وعدد من الفلل السكنية في مدينة الرياض.	25,000,000 ريال	21,780,199 ريال	22,863,641 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/01/29 م وتنتهي في 2024/01/11 م.

رقم العقد الخاص بالعميل *	العقد أو العقود	وصف موجز	أصل القيمة التمويلية	المتبقي من أصل التمويل كما في 07/31	المتبقي من أصل التمويل مع الأرباح المستحقة كما في 07/31	المدة والتجديد
401010013882 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقدي تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2019/03/02 م لتمويل إيجار مبنى فندق في مدينة جدة ("العقد الأول"). - عقد إيجار وحدة عقارية موصوفة بالذمة بتاريخ 2019/03/02 م لتمويل إيجارة مبنى فندق في مدينة جدة ("العقد الثاني").	25,500,000 ريال	21,014,026 ريال	21,602,852 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2019/03/02 م وتنتهي في 2026/03/08 م - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2019/03/02 م وتنتهي في 2026/03/08 م
401010013226 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/12/13 م يتعلق بتمويل مبنى تجاري في مدينة جدة.	20,000,000 ريال	20,000,000 ريال	20,977,714 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/12/13 م وتنتهي في 2025/12/14 م.
401010013707 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار وحدة عقارية موصوفة بالذمة بتاريخ 2019/03/04 م يتعلق بتمويل إنشاء قاعة للاحتفالات في مدينة جدة.	40,000,000 ريال	40,000,000 ريال	40,416,485 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2019/03/04 م وتنتهي في 2026/02/17 م.
401010013684 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار وعقد إجارة أرض	- عقد إيجار بتاريخ 2019/01/08 م لتمويل إيجار مبنى سكني في مدينة الرياض ("العقد الأول"). - عقد إجارة أرض بتاريخ 2019/01/08 م لتمويل إيجارة مبنى فندق في مدينة الرياض ("العقد الثاني").	19,700,000 ريال	18,976,067 ريال	19,254,152 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2019/01/08 م وتنتهي في 2023/12/31 م - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2019/02/26 م وتنتهي في 2026/02/17 م
401010006109 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2013/09/29 م لتمويل إجارة عدد من المباني في مدينة جدة.	52,792,440 ريال	19,581,495 ريال	20,090,220 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2013/09/29 م وتنتهي في 2020/09/27 م.
401010010568 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2016/11/22 م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من الأراضي في مدينة الرياض.	25,000,000 ريال	18,189,790 ريال	18,355,649 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2016/11/22 م وتنتهي في 2023/05/29 م.
402010004085 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/02/22 م يتعلق بتمويل إجارة عمارة تجارية بمدينة جدة	19,125,000 ريال	19,125,000 ريال	19,866,355 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/02/22 م وتنتهي في 2025/02/23 م.
401010011989 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد إجارة أرض	- عقد إجارة بتاريخ 2018/04/12 م يتعلق بإجارة أرض بمدينة الرياض	20,000,000 ريال	17,924,833 ريال	18,365,273 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/04/12 م وتنتهي في 2025/04/01 م.
401010008521 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقدي تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2015/04/22 م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من الأراضي في مدينة الرياض ("العقد الأول"). - عقد إيجار بتاريخ 2016/05/18 م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من الفلل السكنية بمدينة الرياض ("العقد الثاني").	24,000,000 ريال	17,720,382 ريال	18,501,034 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2015/04/22 م وتنتهي في 2020/04/16 م - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2016/05/18 م وتنتهي في 2021/05/05 م.

رقم العقد الخاص بالعميل *	العقد أو العقود	وصف موجز	أصل القيمة التمويلية	المتبقي من أصل التمويل كما في 07/31	المتبقي من أصل التمويل مع الأرباح المستحقة كما في 07/31	المدة والتجديد
401010013202 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/12/09م يتعلق بتمويل إجارة مبنى تجاري وأرضي في مدينتي مكة وجدة.	17,600,000 ريال	16,184,309 ريال	16,311,434 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/12/09م وتنتهي في 2023/12/03م.
401010013196 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/12/11م يتعلق بتمويل إجارة أرضي في مدينة الرياض.	18,000,000 ريال	16,590,083 ريال	16,720,701 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/12/11م وتنتهي في 2023/12/03م.
401010014302 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/12/12م يتعلق بتمويل إجارة للمراكز الطبية في مدينة الرياض	49,000,000 ريال	47,071,429 ريال	46,808,792 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/12/12م وتنتهي في 2024/11/28م.
401010007452 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد إجارة أرض	- عقد إجارة أرض بتاريخ 2014/07/10م يتعلق بتمويل إجارة لأرض في المدينة المنورة.	35,000,000 ريال	14,334,665 ريال	14,496,622 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2014/07/10م وتنتهي في 2019/07/02م.
401010011217 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إجارة بتاريخ 2017/06/01م يتعلق بتمويل إجارة لعدد من المباني بمدينة الرياض	20,000,000 ريال	14,630,746 ريال	14,176,584 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2017/06/01م وتنتهي في 2023/05/22م.
401010008156 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2014/12/28م يتعلق بتمويل إجارة لمبنى في مدينة مكة المكرمة.	35,900,000 ريال	14,665,365 ريال	14,774,893 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2014/12/28م وتنتهي في 2019/12/22م.
401010007094 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2014/04/30م يتعلق بتمويل إجارة لمبنى شقق فندقية مفروشة في مدينة الخبر.	17,186,918 ريال	15,472,555 ريال	16,219,652 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2014/04/30م وتنتهي في 2019/04/28م.
401010012874 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/10/22م يتعلق بتمويل إجارة مجمع تجاري /سكني في مدينة الرياض.	15,000,000 ريال	14,234,641 ريال	14,556,069 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/10/22م وتنتهي في 2025/10/07م.
401010012782 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/09/24م يتعلق بتمويل إجارة أرض في مدينة جيزان	14,910,000 ريال	14,910,000 ريال	15,199,942 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2018/09/24م وتنتهي في 2023/09/17م.
401010014326 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقد تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2019/05/13م يتعلق بتمويل إجارة أرض في مدينة الرياض	20,000,000 ريال	20,000,000 ريال	20,475,000 ريال	- مدة العقد تبدأ من تاريخ 2019/05/13م وتنتهي في 2026/05/03م
401010011705 أصحاب الملاعة المالية (عميل من فئة الشركات)	عقدي تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2018/01/02م يتعلق بتمويل إجارة أرض في مدينة جدة "العقد الأول". - عقد إيجار بتاريخ 2018/06/10م يتعلق بتمويل إجارة أرض في مدينة جدة "العقد الثاني".	16,500,000 ريال	13,192,889 ريال	13,125,040 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2018/01/02م وتنتهي في 2022/12/26م. - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2018/06/10م وتنتهي في 2025/05/15م.

رقم العقد الخاص بالعميل *	العقد أو العقود	وصف موجز	أصل القيمة التمويلية	المتبقي من أصل التمويل كما في 07/31	المتبقي من أصل التمويل مع الأرباح المستحقة كما في 07/31	المدة والتجديد
401010010988	عقدي تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/03/23 م يتعلق بتمويل إجارة في مدينة جدة "العقد الأول". - عقد إيجار بتاريخ 2018/10/30 م يتعلق بتمويل إجارة في مدينة جدة "العقد الثاني".	15,000,000 ريال	12,788,040 ريال	13,638,138 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2017/03/23 م وتنتهي في 2023/03/06 م - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2018/10/30 م وتنتهي في 2024/10/30 م
401010011538	ثلاثة عقود تمويل عقاري إيجار	- عقد إيجار بتاريخ 2017/11/09 م يتعلق بتمويل أرض في مدينة الرياض "العقد الأول". - عقد إيجار بتاريخ 2018/08/16 م يتعلق بتمويل أرض في مدينة الرياض "العقد الثاني". - عقد إيجار بتاريخ 2018/11/28 م يتعلق بتمويل أرض في مدينة الرياض "العقد الثاني".	18,700,000 ريال	17,393,318 ريال	17,584,647 ريال	- مدة العقد الأول تبدأ من تاريخ 2017/11/09 م وتنتهي في 2021/11/02 م - مدة العقد الثاني تبدأ من تاريخ 2018/08/16 م وتنتهي في 2023/08/06 م - مدة العقد الثالث تبدأ من تاريخ 2018/11/28 م وتنتهي في 2022/11/21 م

* لم يتم الإفصاح عن أسماء العملاء بسبب سرية المعلومات المالية للعملاء كما هو في إتفاقيات التمويل وأنظمة ولوائح مؤسسة النقد، وإن محدودية نظام تقنية المعلومات في شركة تلزم تصنيف عملاء أصحاب الملاء المالية في فئة الشركات.

2-5-12 إتفاقيات بيع المحافظ التمويلية

الجدول (187): ملخص إتفاقيات بيع المحافظ التمويلية

اسم الإتفاقية	الأطراف	وصف موجز	القيمة	المدة والتجديد
الإتفاقية العامة لشراء عقارات مؤجرة مع الوعد بالتملك	الشركة (بصفتها البائع) والبنك السعودي للاستثمار (بصفته المشتري)	- أبرمت الشركة هذه الإتفاقية العامة بتاريخ 2016/5/17 م لشراء مجموعة عقارات مملوكة للشركة ومؤجرة وفق عقود تأجير منتهي بالتملك مع مجموعة من عملاء الشركة، بحيث يقوم المشتري بموجبها بتحصيل الإيجارات من عملاء الشركة. - إلى جانب هذه الإتفاقية العامة وكجزء من الصفقة ذاتها، أبرمت الشركة بتاريخ 2016/5/18 م إتفاقية وكالة تقوم بموجبها بتحصيل الإيجارات واستلامها وتسليمها للمشتري إضافة إلى إدارة العقار وصيانتها. - بتاريخ 2016/6/6 م أبرمت الشركة عقد بيع عقار يحدد (14) عقاراً يتم بيعه على المشتري بموجب الإتفاقية العامة المشار إليها أعلاه ويضيف بعض الشروط. - العقد بحق عدم رجوع (non recourse).	قيمة بيع الأربعة عشر (14) عقاراً المحددة في عقد بيع العقار هي (10,644,372) ريال سعودي.	سنة من تاريخ التوقيع، قابلة للتجديد ما لم يخطر أي طرف الآخر برغبته بعدم التجديد بناء على إخطار مدته (30) يوماً.
إتفاقية شراء محفظة	الشركة (بصفتها البائع) والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (بصفتها المشتري)	- أبرمت الشركة إتفاقية شراء محفظة بتاريخ 2018/5/10 م لشراء عقارات مملوكة من الشركة ومؤجرة على عملاءها بالإضافة إلى الحقوق الناشئة عن عقود الإجارة المتعلقة بهذه العقارات. - في التاريخ نفسه أبرمت الشركة إتفاقية خدمات تقوم بموجبها بالعمل كوكيل شرعي عن المشتري فيما يخص أعمال الإدارة المتعلقة بعقارات المحفظة المشتراة والعقود المتعلقة بها، كما أبرمت إتفاقية شراء أرض نصت على بنود إتمام بيع عقارات المحفظة التي تم تحديدها. - العقد بحق عدم رجوع (non recourse).	قيمة بيع عقارات المحفظة كما هو منصوص عليه في إتفاقية شراء المحفظة (104,650,708) ريال سعودي	الإتفاقية لا تحدد مدة ولا آلية للتجديد

اسم الاتفاقية	الأطراف	وصف موجز	القيمة	المدة والتجديد
اتفاقية شراء محفظة	الشركة (بصفقتها) البائع (والشركة السعودية إعادة التمويل العقاري (بصفقتها المشتري)	أبرمت الشركة اتفاقية شراء محفظة بتاريخ 2019/03/06م لشراء عقارات مملوكة من الشركة ومؤجرة على عملاءها بالإضافة إلى الحقوق الناشئة عن عقود الإجارة المتعلقة بهذه العقارات. في التاريخ نفسه أبرمت الشركة اتفاقية خدمات تقوم بموجبها بالعمل كوكيل شرعي عن المشتري فيما يخص أعمال الإدارة المتعلقة بعقارات المحفظة المشتراة والعقود المتعلقة بها، كما أبرمت اتفاقية شراء أرض نصت على بنود إتمام بيع عقارات المحفظة التي تم تحديدها.	قيمة بيع عقارات المحفظة كما هو منصوص عليه في اتفاقية شراء المحفظة (120,638,477) ريال سعودي	الاتفاقية لا تحدد مدة ولا آلية للتجديد
- العقد بحق عدم رجوع (non recourse).				

المصدر: الشركة.

أ- الاتفاقية العامة لشراء عقارات مؤجرة مع الوعد بالتملك مع البنك السعودي للاستثمار

أبرمت الشركة مجموعة مستندات تشكل معاً اتفاقية واحدة لشراء عقارات مؤجرة مع الوعد بالتملك وهي كما يلي: (أ) الاتفاقية العامة لشراء عقارات مؤجرة مع الوعد بالتملك بتاريخ 2016/5/17م تحدد شروط وأحكام عملية بيع عقارات مملوكة للشركة ومؤجرة على عملاءها وفق عقود إيجار منتهية بالتملك وكل ما يرتبط بها من حقوق تعاقدية للبنك السعودي للاستثمار، (ب) اتفاقية وكالة بتاريخ 2016/5/18م تقوم الشركة بموجبها بتحصيل الإيجارات واستلامها وتسليمها للمشتري إضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (ج) عقد بيع عقار بتاريخ 2016/6/6م والذي حدد كامل العقارات المباعة وعددها أربعة عشر (14) وأرقام الصكوك لكل عقار، وأسماء المستأجرين وأرقام عقودهم، وحدد ثمن بيع كل من هذه العقارات على المشتري، بحيث يكون إجمالي ثمن البيع 10,644,372 ريال سعودي.

تسري هذه الاتفاقية لمدة سنة من تاريخ التوقيع، قابلة للتجديد ما لم يخطر أي طرف الآخر برغبته بعدم التجديد بناء على إخطار مدته (30) يوماً. للمشتري خيار الشرط خلال المدة المحددة في عقد بيع العقار وعليه فيحق للمشتري الفسخ ورد العقارات المباعة خلال هذه المدة، وفي حال الفسخ، يسترد المشتري ما دفعه بعد خصم أي عوائد إيجار حصل عليها المشتري، فإذا انتهت مدة الخيار سقط الخيار، ويلتزم المشتري بعدم التصرف في العقارات خلال مدة الخيار.

يمكن للمشتري إنهاء الاتفاقية العامة لشراء عقارات مؤجرة مع الوعد بالتملك إذا (أ) تأخرت الشركة في إفراغ العقارات باسم المشتري عن الموعد المحدد، (ب) تعذر نقل كامل الضمانات المقررة في عقد الإيجار لصالح المشتري، (ج) إخلال البائع بأي التزام من الالتزامات الناشئة عن هذه الاتفاقية، ولا يترتب على فسخ عقد بيع العقار فسخ هذه الاتفاقية مالم يطلب المشتري ذلك.

كما أن البائع يلتزم بنقل الصكوك خلال مدة أقصاها شهرين من تاريخ توقيع عقد البيع وتم نقل جميع الصكوك المتعلقة بالعقد كما هو موضح في الجدول رقم (188) "حالة نقل صكوك المحافظ المباعة كما بتاريخ 2019/06/30م".

تخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتحل النزاعات في حال عدم الوصول إلى حلول ودية بواسطة التحكيم وفقاً لقواعد التحكيم المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

ب- اتفاقية شراء محفظة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

أبرمت الشركة مجموعة مستندات بتاريخ 2018/5/10م تشكل معاً اتفاقية واحدة لشراء محفظة عقارات مؤجرة لعملاء الشركاء وهي كما يلي: (أ) اتفاقية شراء محفظة لشراء عقارات مملوكة من الشركة ومؤجرة على عملاءها بالإضافة إلى الحقوق الناشئة عن عقود الإجارة المتعلقة بهذه العقارات، (ب) اتفاقية خدمات تقوم الشركة بموجبها بالعمل كوكيل شرعي عن المشتري فيما يخص تحصيل أقساط الإيجار من العملاء والقيام بأعمال الإدارة المتعلقة بعقارات المحفظة المشتراة والعقود المتعلقة بها، (ج) اتفاقية شراء أرض نصت على بنود إتمام بيع عقارات المحفظة التي تم تحديدها، وقد كان المقابل المادي للشركة حسب اتفاقية شراء المحفظة بقيمة 104,650,708.46 ريال سعودي تدفع كاملة خلال (10) أيام من تاريخ البيع وبعد تسليم عدة مستندات مطلوبة من الشركة، وقد أصدرت الشركة سنداً لأمر بكامل قيمة المقابل المادي المذكور لصالح المشتري وذلك كضمان للمشتري بتحقيق نقل كامل صكوك الملكية للمشتري، ولا يحق للمشتري التنفي على السند لأمر إذا تأخر تاريخ نقل الملكية أو لم يتحقق. كما أنه لا يوجد مهلة محددة لنقل ملكية جميع الصكوك للمشتري. ولكن للمشتري الحق أن يخطر البائع في أي وقت بأنه يرغب في إجراء النقل وإفراغ كامل صكوك الملكية للمشتري، فيجب على البائع إصدار وكالة للمشتري ليقوم بإفراغ صكوك الملكية المباعة للمشتري.

في حال إخلال الشركة بتعهداتها فيما يتعلق بعقارات المحفظة والتي يمكن أن يكون لها أثر جوهري سلبي على قيمة عقارات المحفظة (انخفاض في القيمة بنسبة 10% كما هو محدد من قبل إثنتين على الأقل من المقيمين المستقلين)، وكان من الممكن تعديلها ولم تعديها من قبل الشركة خلال 21 يوماً من إخطار المشتري للشركة بهذا الإخلال، يمكن للمشتري أن يقوم ببيع أو إعادة نقل أو إعادة تنازل عن عقارات المحفظة المتأثرة بإخلال الشركة هذا، وفي هذه الحالة يتعين على الشركة أحد هذين الأمرين: إما (أ) الدفع النقدي للمشتري مبلغ يساوي 100% من المبلغ الأصلي بموجب عقد إجارة العقار المعني، إضافة إلى مدفوعات الإيجار المتراكمة غير المستحقة عن عقد الإجارة ذلك محسوماً منها أي مدفوعات إيجار غير مستحقة دفعت مقدماً للمشتري، إضافة إلى أي مبالغ أخرى مستحقة وأي تكاليف معقولة تكبدها المشتري فيما يتعلق بعملية إعادة الشراء، أو (ب) نقل ملكية عقارات بديلة للمشتري بكامل حقوق ومصالح الشركة المتعلقة بتلك الصكوك.

تخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتحال النزاعات المتعلقة بها إلى المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية.

ج- اتفاقية شراء محفظة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

أبرمت الشركة مجموعة مستندات بتاريخ 2019/03/06م تشكل معاً اتفاقية واحدة لشراء محفظة عقارات مؤجرة لعملاء الشركاء وهي كما يلي: (أ) اتفاقية شراء محفظة لشراء عقارات مملوكة من الشركة ومؤجرة على عملاءها بالإضافة إلى الحقوق الناشئة عن عقود الإجارة المتعلقة بهذه العقارات، (ب) اتفاقية خدمات تقوم الشركة بموجبها بالعمل كوكيل شرعي عن المشتري فيما يخص تحصيل أقساط الإيجار من العملاء والقيام بأعمال الإدارة المتعلقة بعقارات المحفظة المشتراة والعقود المتعلقة بها، (ج) اتفاقية شراء أرض نصت على بنود إتمام بيع عقارات المحفظة التي تم تحديدها، وقد كان المقابل المادي للشركة حسب اتفاقية شراء المحفظة بقيمة 120,638,477 ريال سعودي تدفع كاملة خلال (10) أيام من تاريخ البيع وبعد تسليم عدة مستندات مطلوبة من الشركة، وقد أصدرت الشركة سنداً لأمر بكامل قيمة المقابل المادي المذكور لصالح المشتري وذلك كضمان للمشتري بتحقيق نقل كامل صكوك الملكية للمشتري، ولا يحق للمشتري التنفي على السند لأمر إذا تأخر تاريخ نقل الملكية أو لم يتحقق. كما أنه لا يوجد مهلة محددة لنقل ملكية جميع الصكوك للمشتري ولكن في الوقت الذي يخطر المشتري للبائع بأنه يرغب في إجراء النقل وإفراغ كامل صكوك الملكية للمشتري، فيجب على البائع إصدار وكالة للمشتري ليقوم بإفراغ صكوك الملكية المباعة للمشتري.

في حال إخلال الشركة بتعهداتها فيما يتعلق بعقارات المحفظة، خلال 45 يوماً من إخطار المشتري للشركة بهذا الإخلال، يمكن للمشتري أن يقوم ببيع أو إعادة نقل أو إعادة تنازل عن عقارات المحفظة المتأثرة بإخلال الشركة هذا، وفي هذه الحالة يتعين على الشركة أحد هذين الأمرين: إما (أ) الدفع النقدي للمشتري مبلغ يساوي 100% من المبلغ الأصلي بموجب عقد إجارة العقار المعني، إضافة إلى مدفوعات الإيجار المتراكمة غير المستحقة عن عقد الإجارة ذلك محسوماً منها أي مدفوعات إيجار غير مستحقة دفعت مقدماً للمشتري، إضافة إلى أي مبالغ أخرى مستحقة وأي تكاليف معقولة تكبدها المشتري فيما يتعلق بعملية إعادة الشراء، أو (ب) نقل الملكية للمشتري بكامل حقوق ومصالح الشركة المتعلقة بتلك الصكوك.

تخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتحال النزاعات المتعلقة بها إلى المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية.

الجدول (188): حالة نقل صكوك المحافظ المباعة كما بتاريخ 2019/06/30م

المحفظة المباعة لكل من	عدد صكوك المحفظة (صك)	عدد الصكوك التي تم نقلها (صك)	عدد الصكوك المتبقي نقلها (صك)
البنك السعودي للاستثمار	14	14	0
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري 2018/5/10م	168	145	23
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري 2019/3/6م	157	123	34
المجموع	339	282	57

3-5-12 ملخص الاتفاقية الإطارية للتمويل العقاري لمنتج البيع على الخارطة مع صندوق التنمية العقارية

أبرمت الشركة اتفاقية إطارية للتمويل العقاري لمنتج البيع على الخارطة مع صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بتاريخ 2019/01/31م. بموجب هذه الاتفاقية، يقوم صندوق التنمية العقارية بتوكيل الشركة بالدخول في اتفاقية إطارية للاستثمار والشراء مع الصندوق ومطور مؤهل لمنتج البيع على الخارطة وتقوم الشركة بشراء هذه الوحدات السكنية من المطور وتقوم بتقديمها كتمويلات عقارية لمنتجات البيع على الخارطة بصيغة الإجارة التمويلية الموصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة للعملاء المؤهلين. وبموجب هذه الاتفاقية، يقوم صندوق التنمية العقارية ببيع عقارات المحفظة بقيمة 600.0 مليون ريال أو قيمة العقود الإجارة كما بنهاية فترة الستة أشهر من تاريخ العقد (أيهما يحدث أولاً) لشركة إعادة التمويل العقاري وذلك بعد إكمال أعمال البناء وتسليم العملاء المؤهلين للوحدات السكنية المرتبطة بها، إلى جانب هذه الاتفاقية العامة وكجزء من الصفقة ناتياً، أبرمت الشركة اتفاقية وكالة وخدمات مع الصندوق.

4-5-12 ملخص اتفاقية برنامج دعم الدفعة المقدمة (القرض الحسن) مع صندوق التنمية العقارية

أبرمت الشركة اتفاقية برنامج دعم الدفعة المقدمة بتاريخ 1440/04/16هـ (الموافق 2018/12/23م). بموجب هذه الاتفاقية تقدم الشركة منتجات تمويلية للمستفيد المؤهل من قبل صندوق التنمية العقارية ويقدم صندوق التنمية العقارية دعم سكني للمستفيد المؤهل وفق برنامج دعم الدفعة المقدمة عن طريق قرض حسن يكون الغرض منه تغطية الدفعة المقدمة المتوجبة على المستفيد. مدة الاتفاقية سنة ميلادية واحدة تتجدد بشكل تلقائي لمدة مماثلة وبنفس شروطها ما لم يبد أحد الطرفين رغبته بعدم التجديد بموجب خطاب خطي يوجه إلى الطرف الآخر قبل (3) أشهر ميلادية من انتهاء مدة الاتفاقية.

5-5-12 اتفاقية استخدام تطبيق المستشار العقاري مع صندوق التنمية العقارية

أبرمت الشركة اتفاقية استخدام تطبيق المستشار العقاري بتاريخ 1440/05/17هـ (الموافق 2019/01/23م). وحيث أن صندوق التنمية العقارية يملك مشروع (Lead Tracking Application) والمسمى بتطبيق المستشار العقاري وهو تطبيق يقوم بعمل تحليل شامل لحالة المستفيدين الائتمانية ومساعدتهم في معرفة أفضل الحلول والعروض التمويلية المتوفرة لهم لدى الجهات التمويلية ويخضع من يقوم بتحميل التطبيق سواء من الممولين أو المستفيدين للشروط والأحكام الخاصة بالتطبيق. والهدف من اتفاقية استخدام تطبيق المستشار هو تنظيم العلاقة الناشئة بين صندوق

التنمية العقارية والشركة فيما يتعلق بالخدمات والميزات المتاحة بالتطبيق كصلاحية المستخدم وطريقة تحويل الفرص ومعالجة الطلب وصيانة الأعطال. ومدة الاتفاقية سنة ميلادية واحدة تتجدد بشكل تلقائي لمدة مماثلة وبنفس شروطها ما لم يبد أحد الطرفين رغبته بعدم التجديد بموجب خطاب خطي يوجه إلى الطرف الآخر قبل (3) أشهر ميلادية من انتهاء مدة الاتفاقية.

6-5-12 اتفاقيات الشراكات الاستثمارية

الجدول (189): ملخص اتفاقيات الشراكات الاستثمارية كما بتاريخ 2019/07/31م

اسم الاتفاقية	الأطراف	وصف موجز	رأس المال وحقوق الملكية	المدة والتجديد	حالة الاتفاقية
اتفاقية شراكة استثمارية	الشركة (بصفقتها شريك مستثمر) وشركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري (بصفقتها شريك مستثمر).	أبرمت الشركة هذه الاتفاقية بتاريخ 2013/3/6م بالإضافة إلى اتفاقية تطوير بنفس التاريخ مع الشريك المستثمر بحيث تقوم الشركة بتمويل شراء عقار ويقوم الشريك المستثمر بتطوير العقار على أن تصبح ملكية وأرباح المشروع العقاري المطور مشتركة بين الطرفين.	- رأس مال المشروع 4,143,000 ريال سعودي - تملك الشركة 90% من المشروع ويملك الشريك 10% ويتم تسجيل ملكية موقع المشروع باسم كلا الطرفين في الصك الشرعي	ثلاثة وثلاثون (33) شهراً من تاريخ بدء المشروع والذي يحدد إما بتاريخ توقيع اتفاقية الشراكة الاستثمارية (2013/02/15م) أو اتفاقية التطوير أيهما يكون بتاريخ لاحق، ويمكن تجديدها لستة (6) أشهر لاحقة باتفاق الطرفين كتابة.	سارية

المصدر: الشركة.

أ- اتفاقية الشراكة الاستثمارية مع شركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري

أبرمت الشركة اتفاقية شراكة استثمارية مع شركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري، بتاريخ 2013/3/6م ورأس مال بقيمة 4,143,000 ريال سعودي إضافة إلى اتفاقيات تطوير بحيث تقوم الشركة بتمويل شراء عقار ويقوم الشريك المستثمر بتطوير العقار على أن تصبح ملكية وأرباح المشروع العقاري المطور مشتركة بين الطرفين بحسب نسب الملكية المتفق عليها بين الطرفين، وقد تم تحديد مدة الاتفاقية بثلاثة وثلاثون (33) شهراً على أن تبدأ من تاريخ بدء المشروع والذي يحدد إما بتاريخ توقيع اتفاقية الشراكة الاستثمارية أو اتفاقية التطوير أيهما يكون بتاريخ لاحق، ويمكن تجديدها لستة (6) شهور لاحقة باتفاق الطرفين كتابة.

يمكن إنهاء كلا لاتفاقية من قبل أي من الطرفين بشكل فوري بموجب إشعار خطي في حال: (أ) ارتكب الطرف الآخر إخلالاً جوهرياً باتفاقية الشراكة الاستثمارية أو اتفاقية التطوير أو أي تعهدات تم الاتفاق عليها من قبل الطرفين وذلك في حال فشل ذلك الطرف في إصلاح الخلل خلال (60) يوماً من إخطاره بذلك الخلل ومطالبته بالإصلاح، (ب) كان الطرف الآخر غير قادر على دفع ديونه الخارجية أو في حال اتخاذ أي إجراء ضده نا علاقة بهذه الديون بما في ذلك التصفية الاختيارية أو إعادة الهيكلة أو ما شابه ذلك. في حال الإنهاء من قبل أي من الطرفين وفقاً لما تقدم ذكره، يتوجب على الطرفين الاتفاق على تصفية المشروع وتوزيع الأرباح بنسبة حصة كل طرف في رأس المال في تاريخ التصفية. وتجدر الإشارة هنا إلى أن الشركة ملتزمة بإعادة هيكلة هذه الشراكة الاستثمارية لفصلها نظاماً عن أعمالها أو تخارج منها بما يتوافق مع نظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية

7-5-12 اتفاقيات تمويل الشركة واتفاقيات التحوط المرتبطة بها كما في 2019/07/31م

أبرمت الشركة تسعة اتفاقيات تمويل وفيما يلي تلخيصاً لهذه لاتفاقيات والتي من الممكن أن تؤثر على قرار المكتتبين في الاستثمار في أسهم الطرح. علماً بأن ملخص الاتفاقيات والعقود الموضحة أدناه تشمل على الأحكام الجوهرية لتلك الاتفاقيات وليس كافة الشروط والأحكام بموجب تلك الاتفاقيات، ولا يمكن اعتبار الملخص بديلاً عن الشروط والأحكام الواردة في تلك الاتفاقيات. وقد حصلت الشركة على عدم الممانعة من قبل البنوك فيما يتعلق بالطرح، كما يبين الجدول التالي اتفاقيات التمويل التي أبرمتها الشركة:

الجدول (190): ملخص اتفاقيات تمويل الشركة واتفاقيات التحوط المرتبطة بها كما في 2019/07/31م

المقرض	نوع التمويل	إجمالي مبالغ التمويل (ريال)	الفترة المتاحة	سقف التحوط	حالة العقد
بنك الجزيرة	اتفاقية تسهيلات ائتمانية وفق صيغ التمويل الإسلامي	330,000,000	- التسهيلات متاحة من تاريخ 1437/7/4هـ (الموافق 2016/4/11م) لأجل غير محدد - تم تعديل الاتفاقية في تاريخ 2018/01/31م و2018/09/02م	30,000,000 ريال	ساري
بنك الخليج الدولي	اتفاقية تمويل شراء سلع بالمراوحة	435,000,000	- التسهيلات متاحة من تاريخ 1438/9/6هـ (الموافق 2017/6/1م) إلى 2019/3/27م - تم تعديل الاتفاقية في تاريخ 2018/09/19م	18,750,000 ريال	منتهي، قيد التجديد
بنك البلاد	اتفاقية تسهيلات تمويلية	150,000,000	الاتفاقية سارية من تاريخ 2019/07/21م إلى 2020/06/19م	لا يوجد اتفاقية تحوط	ساري

المقرض	نوع التمويل	إجمالي مبالغ التمويل (ريال)	الفترة المتاحة	سقف التحوط	حالة العقد
البنك السعودي البريطاني	تسهيلات مصرفية إسلامية	200,000,000	- الاتفاقية سارية من تاريخ 2015/03/09م إلى 2019/12/31م - تم تجديد الاتفاقية في 2017/01/03م و2017/11/02م	25,000,000 ريال	ساري
مجموعة سامبا المالية	اتفاقية تسهيلات مرابحة لأجل	500,000,000	الاتفاقية سارية من تاريخ 2018/07/23م إلى 2019/06/30م	لا يوجد اتفاقية تحوط منفصلة إلا أن اتفاقية التسهيلات الائتمانية حددت سقف تحوط بقيمة 25,000,000 ريال سعودي	منتهي، قيد التجديد
البنك السعودي للاستثمار	اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية	887,500,000	الاتفاقية سارية من 2018/11/08م إلى 2019/08/31م	37,500,000 ريال	ساري
البنك الأول	اتفاقية تمويل إسلامي مع البنك الأول	500,000,000	- الاتفاقية سارية من 2017/01/22م حتى تاريخ 2019/07/10م - تم تعديل الاتفاقية في تاريخ 2017/08/14م و2018/05/07م	50,000,000 ريال	منتهي، قيد التجديد
مجموعة الراجحي المالية	اتفاقية تسهيلات مع مصرف الراجحي	250,000,000	الاتفاقية سارية لمدة 36 شهراً من 2018/01/29م	لا يوجد اتفاقية تحوط	ساري
البنك الأهلي التجاري	اتفاقية تمويل تجاري وخدمات مصرفية	400,000,000	الاتفاقية سارية من 2018/05/23م إلى 2022/11/30م	20,000,000 ريال	ساري

المصدر: الشركة.

أ- اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الجزيرة

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع بنك الجزيرة بتاريخ 1437/7/4 هـ (الموافق 2016/4/11م)، المعدلة بتاريخ 2018/9/2م لتقديم: (أ) حد بيع أجل يؤول إلى التورق لتمويل رأس المال العامل (300,000,000 ريال سعودي)، (ب) حد تبادل عملات أجنبية و/أو حد للتعامل بمنتجات الخزينة المتنوعة لدى بنك الجزيرة (30,000,000 ريال سعودي)، ويجب ألا يزيد إجمالي المبالغ المستغلة من كلا الحدين عن 330,000,000 ريال سعودي في أي وقت من الأوقات.

تلتزم الشركة بفتح حساب خاص لدى بنك الجزيرة وتلتزم بإيداع إيرادات الذمم المدينة في ذلك الحساب، ويمكن للشركة إعادة استخدام مبلغ التمويل الممنوح له وذلك بعد سداد ما لا تقل نسبته عن 10% من المبالغ المستغلة من قبل الشركة، وفي حال تأخرت الشركة عن سداد أي أقساط في موعدها وبحد أقصى (90) يوماً تصبح جميع الأقساط مستحقة وحالة الأداء، وتلتزم الشركة بدفع غرامة بواقع (15%) من أي قسط مستحق بزمته في حال تخلفها عن دفع مستحقات البنك في المواعيد المحددة بعد إخطارها مرتين بحلول الاستحقاق.

قدمت الشركة الضمانات التالية لبنك الجزيرة:

- 1- سند لأمر بمبلغ 330,000,000 ريال سعودي.
 - 2- التنازل لصالح البنك عن كامل عوائد الذمم المدينة لشركات وعملاء نوو ملاءة مالية عالية والمقبولين من قبل البنك على أن تكون وفق الشكل والمضمون الذي يرضيه البنك وعلى أن تغطي نسبة محددة من إجمالي المبلغ المستغل من الحدود الممنوحة للشركة.
- كما قدمت تعهدات مالية أهمها:

- 1- المحافظة على نسبة إجمالي الديون إلى حقوق الملكية في حدود (1: 2.75).
- 2- ألا تقل نسبة التداول عن (1:1)
- 3- تزويد البنك بضمم مالية إضافية وذلك بعد التنازل عنها لصالح البنك وذلك في حال مواجهة أي صعوبات في تحصيل الذمم المتنازل عنها لصالح البنك أو في حالة تأخر أقساطها على أن تكون وفق الشكل الذي يرضيه البنك.

تتطلب هذه الاتفاقية الموافقة المسبقة من بنك الجزيرة في حال تغيير الملكية بما في ذلك الطرح العام، وقد قامت الشركة بإخطار بنك الجزيرة بتاريخ 2018/8/28م برغبتها في طرح أسهمها وقد قدم البنك خطاب للشركة بعدم ممانعته للطرح وتخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتحال النزاعات المتعلقة بها إلى لجنة المنازعات المصرفية التابعة لمؤسسة النقد العربي السعودي.

ب- اتفاقية تمويل شراء سلع بالمراوحة مع بنك الخليج الدولي واتفاقية التحوط المرتبطة بها

أبرمت الشركة اتفاقية تمويل شراء سلع مراوحة مع بنك الخليج الدولي بتاريخ 1438/9/6 هـ (الموافق 2017/6/1 م) المعدلة بتاريخ 2018/9/19 م بحيث يقوم البنك بناء على طلب الشركة بشراء معادن مثل النحاس أو الزنك أو الحديد وغيره مقابل سعر التكلفة بالتسليم المباشر وبيع تلك المعادن إلى الشركة بشروط الدفع المؤجل شريطة أن تدفع الشركة سعر التكلفة مضافاً إليه ربح المراوحة، وتتضمن الحدود التالية: (أ) حد التمويل المتوسط الأجل لتمويل نمم عقود الإيجار بمبلغ أقصاه 416,250,000 ريال سعودي مستحقة خلال 42 شهراً من تاريخ أول عملية سحب، (ب) تسهيل الضمانات لتمويل إصدار ضمانات الدفع لصالح الهيئة العامة للزكاة والدخل بحد أقصاه 43,537,659 ريال سعودي. وجاري العمل على تجديد الاتفاقية والتي انتهت بتاريخ 2019/3/27 م.

قدمت الشركة الضمانات التالية:

- 1- تنازل عن مستحقات عقود التأجير يعادل في كل الأوقات مالا يقل عن نسبة محددة من مبلغ التمويل، وعلى العميل أن يحتفظ في كل الأوقات بتلك النسبة عن إجمالي مبلغ التمويل القائمة.
- 2- تأكيد عدم وجود أي أعباء تتعلق بأي أصول حالية أو مستقبلية وتعهده بالحفاظ على تغطية بنسبة محددة من مبلغ التمويل وفي حال الفشل في تحقيق ذلك، تتعهد الشركة بزيادة قيمة عقود التأجير المتنازل عنها أو السداد المبكر لجزء من التمويل.
- 3- سند لأمر بمبلغ 459,787,659 ريال سعودي.

كما قدمت تعهدات مالية أهمها:

- 1- ألا تتجاوز النسبة بين إجمالي المطلوبات وإجمالي الحقوق المادية الصافية للمساهمين 3.0:1.0.
 - 2- ألا تقل النسبة بين الموجودات المتداولة والمطلوبات المتداولة عن 1.0:1.0.
 - 3- ألا تقل الحقوق المادية الصافية للمساهمين عن 800,000,000 ريال سعودي.
- تتطلب هذه الاتفاقية إخطار بنك الخليج الدولي في حال تغيير الملكية بما في ذلك الطرح العام، وقد قامت الشركة بإخطار بنك الخليج الدولي بتاريخ 2018/8/28 م برغبتها في طرح أسهمها. وتخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتحال النزاعات المتعلقة بها في حال عدم الوصول إلى حلول ودية إلى لجنة المنازعات المصرفية التابعة لمؤسسة النقد العربي السعودي.
- كذلك، أبرمت الشركة اتفاقية تحوط مع بنك الخليج الدولي وفقاً لنماذج الاتحاد الدولي للمقايضات والمشتقات/ السوق المالية الإسلامية الدولية (ISDA/IFM) وتبلغ التغطية الحالية 18,750,000 ريال سعودي. إن هذا المبلغ مشمول في حد التمويل المذكور اعلاه لبنك الخليج الدولي

ج- اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك البلاد

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك البلاد بتاريخ 1438/5/17 هـ (الموافق 2017/2/14 م) المعدلة بتاريخ 2018/5/21 م لمنح حد بيع أجل (دوار) لتمويل متطلبات رأس المال العامل بقيمة 150,000,000 ريال سعودي على مدى ثلاث سنوات بأقساط ربع سنوية. وجاري العمل على تجديد الاتفاقية والتي انتهت بتاريخ 2019/1/2 م. وتم تجديد الاتفاقية بتاريخ 2019/7/21 م على أن تكون سارية المفعول إلى تاريخ 2020/6/19 م.

قدمت الشركة الضمانات التالية:

- 1- تنازل عن إيرادات عملاء الشركة من محفظتها التمويلية لصالح البنك وأن تعكس نسبة التغطية 125% على الأقل من حجم التمويل القائم على ألا يتجاوز حجم التركيز لكل عميل 25% من إجمالي المحفظة المتنازل عنها
- 2- تعهد بعدم إنشاء أي رهن أو امتياز أو حق على أموال الشركة المنقولة أو الثابتة التي سبق تقديمها كضمان لبنك البلاد.
- 3- في حال بيع الشركة لجزء من الذمم المتضمنة في المحفظة المتنازل عنها لصالح البنك لطرف آخر تتعهد الشركة باستبدال العقود المباعة بعقود مماثلة بالجودة لصالح البنك ومتوافقة مع شروط البنك.
- 4- سند لأمر بمبلغ 156,236,000 ريال سعودي.
- 5- تعهد بتقديم ضمانات إضافية عند انخفاض قيمة الضمانات المقدمة عند أول إشعار من بنك البلاد.

كما قدمت تعهدات مالية أهمها:

- 1- تزويد البنك بكل المعلومات المتعلقة بالمركز المالي لنشاطه وأي تغيير في الموقف المالي
- 2- تزويد البنك بالقوائم المالية والحسابات الختامية في مدة أقصاها (90) يوماً من انتهاء السنة المالية.
- 3- ألا تزيد نسبة الرفع المالي عن 3:1

تتطلب هذه الاتفاقية إخطار بنك البلاد في حال تغيير الملكية بما في ذلك الطرح العام، وقد قامت الشركة بإخطار بنك البلاد بتاريخ 2018/8/28 م برغبتها في طرح أسهمها وقد قدم البنك خطاباً للشركة بعدم ممانعته للطرح وتخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتحال النزاعات المتعلقة بها إلى الجهات القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية.

د- اتفاقية تسهيلات مصرفية إسلامية مع البنك السعودي البريطاني (ساب) واتفاقية التحوط المرتبطة بها

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مصرفية إسلامية مع ساب بتاريخ 2015/3/9م والتي تم تجديدها بتاريخ 2017/11/2م، بالإضافة إلى إبرام مستندات تمويل أخرى بحيث تشكل كل منها اتفاقية كاملة لتقديم الحدود التالية: (أ) تمويل مربحة التورق بالمعائن بمبلغ أقصاه 175,000,000 ريال سعودي لغرض تمويل متطلبات الشركة بحيث تكون مدة كل معاملة مربحة لا تتعدى (3) سنوات، (ب) التحوط على أساس هيكل الوعد (هيكلي) تحوط مصرفي إسلامي) لغرض التحوط من تقلب الأسعار، ويغطي حد مخاطرة تقديري بقيمة 25,000,000 ريال سعودي. وتنتهي الاتفاقية بتاريخ 2019/12/31م.

قدمت الشركة الضمانات التالية:

- 1- خطاب تعهد بتحويل جزء من التدفقات النقدية الناشئة عن نشاط الشركة في حساب الشركة لدى ساب.
- 2- خطاب تعهد بضمان التسهيلات عن طريق التنازل عن المستحقات على أن تغطي نسبة محددة وتحويلها لحساب الشركة لدى ساب.
- 3- سند لأمر بمبلغ 200,000,000 ريال سعودي.

كما قدمت تعهدات مالية أهمها:

- 1- ألا تتجاوز نسبة إجمالي الديون لصافي حقوق الملكية للموسسة 3: 1
 - 2- التعهد بإيداع كافة الأقساط الممولة من ساب لدى حساب الشركة بساب.
 - 3- محفظة العقود التي تغطي المسحوبات من تمويل مربحة التورق (بنسبة 125% من عائدات العقود) والمخصصة لساب يجب ألا تحتوي على عقود غير منتظمة/ متأخرة وإذا كانت موجودة فينبغي إلغاؤها.
- تتطلب هذه الاتفاقية إخطار بنك ساب في حال تغيير الملكية بما في ذلك الطرح العام، وقد قامت الشركة بإخطار بنك ساب بتاريخ 2018/8/28م برغبتها في طرح أسهمها وقد تلقت الشركة خطاباً من البنك السعودي البريطاني يفيد بعدم اعتراضه على الطرح.
- كذلك أبرمت الشركة اتفاقية تحوط رئيسية مع البنك السعودي البريطاني بشكل مقارب لنماذج الاتحاد الدولي للمقايضات والمشتقات (ISDA) وتبلغ التغطية الحالية 25,000,000 ريال سعودي.

هـ- اتفاقية تسهيلات مربحة لأجل مع مجموعة سامبا المالية (سامبا)

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مربحة لأجل مع سامبا بتاريخ 2017/10/16م وتم تمديد التسهيلات طبقاً لإتفاقية جديدة بتاريخ 2018/7/23م لتقديم تسهيلات مربحة بقيمة 500,000,000 ريال سعودي عن طريق شراء سلعة وبيعها بالثمن المؤجل بصيغة متوافقة مع الشريعة الإسلامية. وجاري العمل على تجديد الاتفاقية والتي انتهت بتاريخ 2019/06/30م.

قدمت الشركة الضمانات التالية:

- 1- تنازل لصالح سامبا عن مستحقات تغطي نسبة محددة من المبالغ المستحقة بموجب الاتفاقية على أن تكون العقود المتنازل عنها مقبولة لسامبا.
- 2- تعهد بعدم تحويل أو تأجير أو التنازل عن أو التصرف في كل أو جزء من أعمال الشركة وأصولها باستثناء بيع الذمم المدينة الناشئة عن عقود التمويل العقاري في معرض أعمال الشركة الاعتيادية، وتعهد بعدم إنشاء أو إبقاء أي رهن على أي من أصول الشركة خلال مدة الاتفاقية.
- 3- سند لأمر بمبلغ 500,000,000 ريال سعودي.

كما قدمت تعهدات مالية أهمها:

- 1- ألا يقل صافي الأصول في أي وقت من الأوقات عن 900,000,000 ريال سعودي
 - 2- ألا تتجاوز نسبة الرفع المالي 3: 1
 - 3- ألا تتجاوز نسبة إجمالي الأصول الحالية للديون الحالية 1: 1
- تتطلب هذه الاتفاقية إخطار سامبا في حال تغيير الملكية بما في ذلك الطرح العام، وقد قامت الشركة بإخطار سامبا بتاريخ 2018/8/28م برغبتها في طرح أسهمها وتخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتحال النزاعات المتعلقة بها إلى لجنة المنازعات المصرفية بمؤسسة النقد العربي السعودي.

و- اتفاقية التسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الضوابط الشرعية مع البنك السعودي للاستثمار واتفاقية التحوط المرتبطة بها

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع البنك السعودي للاستثمار بتاريخ 2018/11/08م لتوفير الحدود التالية: (أ) مربحة تمويل شراء وبيع السلع لغرض تمويل الاستثمارات العامة طويلة الأجل بقيمة 850,000,000 ريال سعودي بحد أقصى (5) سنوات لكل عملية مربحة، (ب) كفالات/ خطابات ضمان لإصدار ضمانات دفع لتقديمه إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل بقيمة 39,408,449 ريال سعودي. (ج) التحوط ضد تقلبات أسعار هامش الربح المتوافق مع الشريعة الإسلامية يغطي مبلغ 37,500,000 ريال سعودي

قدمت الشركة الضمانات التالية:

- 1- تنازل عام لصالح البنك السعودي للاستثمار عن الذمم المدينة للشركة والمقبولة للبنك (على أن تكون غير مرهونة وغير متنازل عنها لصالح أي طرف ثالث ممول للشركة وغير متأخرة الدفع والتي لا تتعدى أعمارها 60 يوماً من أعمار الدين) تغطي قيمتها نسبة محددة من إجمالي المبالغ القائمة تحت الاتفاقية.
- 2- تعهد بعدم وجود أي أعباء على أصول الشركة أو إيراداتها وعدم إيقاع الرهن أو السماح به على كافة موجودات الشركة وإيراداتها.
- 3- سند لأمر بقيمة 926,908,449 ريال سعودي.

كما قدمت تعهدات مالية أهمها:

- 1- ألا تتعدى نسبة الرفع المالي للشركة 3: 1
 - 2- الحد الأدنى الإجمالي لنسبة كفاية رأس المال لأصول المخاطر هو 8%
 - 3- الحد الأدنى الإجمالي لنسبة كفاية رأس المال لأول مخاطر الدرجة الأولى هو 4%
- تتطلب هذه الاتفاقية إخطار البنك السعودي للاستثمار في حال تغيير الملكية بما في ذلك الطرح العام، وبالرغم من كون البنك السعودي للاستثمار قد وافق على تغيير الملكية بصفته شريكاً في الشركة إلا أن الشركة قد قامت بإخطاره رسمياً بتاريخ 2018/8/28م وقد تلقت الشركة خطاباً من البنك السعودي للاستثمار يفيد بعدم اعتراضه على الطرح وتخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتحال النزاعات المتعلقة بها إلى محاكم المملكة بما فيها لجنة المنازعات المصرفية بمؤسسة النقد العربي السعودي.
- كذلك، أبرمت الشركة اتفاقية تحوط مع البنك السعودي للاستثمار وفقاً لنماذج الجمعية الدولية للمبادلات والمشتقات (ISDA) وتبلغ التغطية الحالية 37,500,000 ريال سعودي.

ز- اتفاقية التمويل الإسلامي مع البنك الأول واتفاقية التحوط المرتبطة بها

أبرمت الشركة اتفاقية تمويل إسلامي مع البنك الأول بتاريخ 2017/1/22م وتم تعديلها بتاريخ 2018/5/7م إضافة إلى اتفاقيات أخرى تشكل كلها معا اتفاقية كاملة، بحيث يوفر البنك الحدود التالية: (أ) حد تمويل نرم مدينة دوار بمبلغ أقصاه 450,000,000 ريال سعودي خلال 36 شهراً، (ب) منتجات للحماية من تقلبات تكاليف التمويل بحد أقصاه 50,000,000 ريال سعودي خلال 36 شهراً. وجاري العمل على تجديد الاتفاقية والتي انتهت بتاريخ 2019/07/10م.

قدمت الشركة الضمانات التالية:

- 1- تغطية كل عملية تمويل بنسبة محددة من حزمة الذمم المدينة التابعة للشركة وفق تعريف الذمم المقبولة لدى البنك الأول وعلى أن تكون محفظة الذمم المدينة محل التمويل صالحة وخالية من أي مطالبات أو رهن حالي أو مستقبلي.
- 2- سند لأمر بمبلغ 500,000,000 ريال سعودي.

كما قدمت تعهدات مالية أهمها:

- 1- ألا تقل نسبة الأصول المتداولة إلى نسبة الخصوم المتداولة عن 1 مرة طيلة مدة سريان التسهيلات.
 - 2- ألا تتجاوز نسبة الرفع المالي 3 مرات طيلة مدة سريان التسهيلات.
 - 3- ألا تزيد نسبة إجمالي الديون/ صافي الذمم المدينة عن 80% طيلة مدة سريان التسهيلات.
- تتطلب هذه الاتفاقية إخطار البنك الأول في حال تغيير الملكية بما في ذلك الطرح العام، وقد قامت الشركة بإخطار البنك الأول بتاريخ 2018/8/28م برغبتها في طرح أسهمها وقد تلقت الشركة خطاباً من البنك الأول يفيد بعدم اعتراضه على الطرح وكذلك، تعطي هذه الاتفاقية البنك الأول الحق في قيادة أو المشاركة في قيادة أي طرح أولي لاكتتاب عام، وقد تلقت الشركة خطاباً من البنك الأول يفيد بعدم اعتراضه على قيادة مؤسسة أخرى للطرح الأولي، وتحال النزاعات المتعلقة بها إلى لجنة المنازعات المصرفية التابعة لمؤسسة النقد العربي السعودي.
- كذلك، أبرمت الشركة اتفاقية تحوط مع البنك الأول وفقاً لنماذج الاتحاد الدولي للمقايضات والمشتقات/ السوق المالية الإسلامية الدولية (ISDA/ IFM) وتبلغ التغطية الحالية 50,000,000 ريال سعودي. إن هذا المبلغ مشمول في حد التمويل المذكور اعلاه للبنك الأول.

ح- اتفاقية تسهيلات مع مصرف الراجحي

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مع مصرف الراجحي بتاريخ 2018/1/29م، بحيث يمنح المصرف حد عقود بيع آجل بقيمة 250,000,000 ريال سعودي لمدة 36 شهراً.

قدمت الشركة الضمانات التالية:

- 1- التنازل عن المبالغ التي يتم تحصيلها لصالح الطرف الأول لتغطية ما لا يقل عن نسبة محددة من القائم بالتمويل.
- 2- سند لأمر بمبلغ 269,369,863 ريال سعودي.

كما قدمت تعهدات مالية أهمها:

- 1- ألا يتجاوز معدل الرفع المالي 3 مرات.
- 2- ألا يقل معدل تغطية الفوائد عن 2 مرة.
- 3- ألا تزيد نسبة إجمالي القروض إلى حقوق الملكية الملموسة عن 5 مرات.
- 4- ألا تزيد نسبة التغير في الملاك عن 5% من الملكية.

تتطلب هذه الاتفاقية إخطار مصرف الراجحي في حال تغيير الملكية بما في ذلك الطرح العام، وقد قامت الشركة بإخطار مصرف الراجحي بتاريخ 2018/8/28م برغبتها في طرح أسهمها وقد تلقت الشركة خطاباً من مصرف يفيد بعدم اعتراضه على الطرح وتخضع هذه الاتفاقية وجميع المستندات المتعلقة بها لأنظمة المملكة العربية السعودية وأحكام الشريعة الإسلامية، وتحال النزاعات المتعلقة بها إلى الجهات القضائية في الرياض.

ط- اتفاقية تمويل تجاري وخدمات مصرفية مع البنك الأهلي التجاري

أبرمت الشركة اتفاقية تمويل تجاري وخدمات مصرفية مع البنك الأهلي التجاري بتاريخ 2018/05/23م، بحيث يمنح المصرف تمويل وخدمات مصرفية إسلامية بمبلغ 400,000,000 ريال إلى تاريخ 2022/11/30م.

كما قدمت الشركة تعهدات مالية أهمها:

- 1- سند لأمر بمبلغ 400,000,000 ريال سعودي
- 2- أن لا تقل الإيداعات في الحسابات التشغيلية لدى البنك الأهلي التجاري عن 15% من حجم المبيعات السنوية.
- 3- أن لا تزيد نسبة الرافعة المالية عن 2,5:1 للعام 2017م و2018م و3:1 للأعوام اللاحقة.
- 4- أن لا تتجاوز نسبة القروض إلى الذمم المدينة عن 85%.
- 5- أن لا يقل صافي الذمم المدينة التجارية الجارية عن 120%.

كذلك، أبرمت الشركة اتفاقية تحوط مع البنك الأهلي التجاري وفقاً لنماذج الجمعية الدولية للمبادلات والمشتقات (ISDA) وتبلغ التغطية الحالية 20,000,000 ريال. إن هذا المبلغ مشمول في حد التمويل المذكور اعلاه للبنك الأهلي التجاري.

8-5-12 اتفاقيات توريد خدمات تقنية المعلومات

تستخدم الشركة برامج عدة لتقنية المعلومات بناء على اتفاقيات ترخيص باستخدام هذه البرامج، وفيما يلي تلخيص لأهم اتفاقيات الترخيص التي أبرمتها الشركة:

الجدول (191): ملخص لأهم اتفاقيات الترخيص وتوريد تقنية المعلومات التي أبرمتها الشركة

الاتفاقية	مقدم الخدمة	تاريخها	الرسوم	المدة والإنهاء
اتفاقية ترخيص استخدام برنامج كمبيوتر	تيمينوس هيدكوارترز	2017/3/23م	رسوم الترخيص: 500,000 دولار أمريكي رسوم الصيانة: 115,500 دولار أمريكي سنوياً	- مدة الترخيص (15) سنة - مدة الصيانة المبدئية: (5) سنوات - يمكن لأي طرف إنهاء الاتفاقية بناء على إخلال الطرف الآخر في حال لم يتم إصلاح هذا الخلل خلال (45) يوماً، كما يمكن لأي طرف الإنهاء بعد مهلة (10) أيام للإصلاح إذا كان الإخلال متعلقاً بالسرية أو التنازل أو بحقوق الملكية الفكرية، ويمكن لأي طرف الإنهاء في حال إفلاس الآخر. - يمكن لمقدم الخدمة إنهاء الاتفاقية في حال تعثر الشركة عن السداد خلال (45) يوماً من إبلاغه بالتعثر.
اتفاقية ترخيص استخدام برنامج كمبيوتر	بيرفورم آي سي تي	2011/1/21م	غير محدد	- مدة ترخيص الاستخدام: دائم - مدة الصيانة: سنة واحدة - يمكن لأي طرف إنهاء الاتفاقية بناء على إخلال الطرف الآخر مالم يتم إصلاح الخلل خلال (30) يوماً.

الاتفاقية	مقدم الخدمة	تاريخها	الرسوم	المدة والإنهاء
باقعة برامج مصرفية	سيلفرتيك كوربوريشن	2007/6/15م	رسوم ترخيص: 800,000 دولار أمريكي (يشمل 50 مستخدماً إضافياً إلى 400 دولار أمريكي لكل مستخدم إضافي) رسوم خدمة: 700,000 دولار أمريكي	مدة ترخيص الاستخدام: دائم يمكن لأي طرف إنهاء الاتفاقية بناء على إخلال الطرف الآخر مالم يتم إصلاح الخلل خلال (30) يوماً، كما يمكن لأي طرف إنهاء الاتفاقية في حال تصفية أو إفلاس الطرف الآخر.
اتفاقية خدمات صيانة وتركيب للبرامج	آي تي سيكيوريتي ترينينغ أند سولوشنز	2015/9/7م	رسوم التركيب: 499,070 ريال سعودي رسوم إدارية: 234,000 ريال سعودي في السنة	المدة: من 2017/9/7م حتى نهاية 2018م، ويتم تجديد الاتفاقية سنوياً عن طريق دفع الرسوم الإدارية للفترة يمكن للشركة إنهاء الاتفاقية في حال عدم التزام مقدم الخدمة بالتزاماته.
اتفاقية خدمات صيانة وتركيب للبرامج	شركة وكالة زيروكس السعودية	2018/4/30م	رسوم ثابتة: 21,000 ريال سعودي بشكل ربع سنوي رسوم إضافية في حال وجود خدمات إضافية أو استخدام سعة إضافية	المدة: (48) شهر من تاريخ الاتفاقية يمكن لأي طرف إنهاء الاتفاقية بناء على إخلال الطرف الآخر، كما يمكن لأي طرف إنهاء الاتفاقية في حال تصفية أو إفلاس الطرف الآخر. يمكن لمقدم الخدمة إنهاء الاتفاقية في حال تعثر الشركة عن السداد بعد (3) أيام من إنذارها
اتفاقية خدمات صيانة وتركيب للبرامج	ناشيونال داتا كونسلتنسي ف.ز.ي	2017/3/23م	525,000 دولار أمريكي (يعادل تقريباً 1,968,750 ريال سعودي)	المدة: (36) شهر من تاريخ الاتفاقية يمكن لأي طرف إنهاء الاتفاقية بعد إخطار الطرف الآخر خلال (60) يوماً أو بناء على إخلال الطرف الآخر أو في حال تصفية أو إفلاس الطرف الآخر.
إدارة مشروع تصميم وتجهيز أعمال إنشاء وتركيب البنية التحتية لتقنية المعلومات وخطة تجهيزات مكتبية	لي ماسترز العربية	2018/12/17م	3,000,000 مليون ريال وميزانية إضافية قصوى بمبلغ 1,000,000 ريال لمتطلبات التأثيث	على أو قبل 2019/02/28م ولكن لم يتم إنجاز الاتفاقية بعد وذلك لتأخر إكمال المشروع. يمكن للشركة إنهاء الاتفاقية بعد إخطار خطي الطرف الآخر (14) يوماً قبل موعد الانتهاء

إلى جانب هذه البرامج، تتعامل الشركة مع عدة مقدمي خدمات لتمكينها من استخدام البرامج والخوادم الحاسوبية وصيانتها والتي تتطلبها عملياتها اليومية كشركة مايكروسوفت، سيمانتك، سيسكو، وآي بي إم وشركة بزنس مشين السعودية المتحدة. كما أن الشركة طرف في اتفاقية توريد تقنية المعلومات التي لم يتم الإفصاح عنها بقيمة 977,000 ريال سعودي بسبب سرية المعلومات.

9-5-12 اتفاقيات توريد العمالة

أبرمت الشركة (4) عقود لتوريد العمالة مع عدد من شركات التوريد وذلك لتوفير عمالة تقوم بمهام محددة كالحراسة والصيانة والتنظيف وغيرها كما يلي:

- 1- عقد تأمين خدمات الحراسة الأمنية مع مجموعة عبدالله بن محمد الرشيد للحراسات الأمنية بتاريخ 2015/4/1م، لمدة سنة ميلادية يتجدد تلقائياً مالم يشعر أحد الطرفين الآخر برغبته بعدم التجديد قبل شهر واحد من تاريخ انتهاء العقد وتدفع بموجبه الشركة رسوماً شهرية قدرها 7600 ريال سعودي مقابل تأمين حارسي أمن يعمل كل منهما لمدة (8) ساعات يومياً.
- 2- اتفاقية خدمات مهنية مع شركة ماني للتشغيل والصيانة بتاريخ 2015/7/28م لمدة سنة ميلادية يتجدد تلقائياً مالم يشعر أحد الطرفين الآخر برغبته بعدم التجديد لتأمين تقنيين للشركة، تدفع بموجبه الشركة رسوم خدمة لشركة ماني للتشغيل والصيانة إضافة إلى الرواتب الشهرية للعمال وأجر العمل الإضافي. وتدفع الشركة رسوم إدارية بمبلغ 800 ريال سعودي شهرياً عن كل موظف لشركة ماني للتشغيل والصيانة.
- 3- عقد تقديم خدمات عمالية مع فرع شركة موارد للاستخدام بتاريخ 2013/7/14م لتأمين عمالة تقدم خدمات مختلفة للشركة، تدفع الشركة بموجبه رسوماً شهرية تتضمن رواتب العمال 141,778 ريال سعودي ومدة العقد سنتين ملائيتين من تاريخ توقيعه (2013/07/22م) ويتجدد تلقائياً مالم يشعر أحد الطرفين الآخر برغبته بعدم التجديد قبل شهر على الأقل من انتهاء المدة الأصلية للعقد.
- 4- اتفاقية مع شركة رمال السواحل للمقاولات والصيانة بتاريخ 2015/2/26م لتأمين خدمات صيانة وتشغيل، تدفع الشركة بموجبه رسوم خدمة تتضمن الرواتب الشهرية وتختلف الرسوم باختلاف الخدمات وعدد العمالة. ومدة العقد سنة ميلادية تبدأ من 2015/04/01م ويتجدد تلقائياً لسنة أخرى مالم يشعر أحد الطرفين الآخر برغبته بعدم التجديد قبل شهر من تاريخ انتهاء العقد.

10-5-12 اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة

نظراً لكون البنك السعودي للاستثمار مساهماً في الشركة، فإن الاتفاقيات التي أبرمتها الشركة معه أو مع أحد شركاته التابعة بشكل مباشر أو غير مباشر تعد اتفاقيات مع أطراف ذوي علاقة، ونظراً لوجود أعضاء مجلس إدارة معينين من البنك السعودي للاستثمار، تمت موافقة الجمعية العامة العادية على هذه الاتفاقيات وفيما يلي قائمة بهذه الاتفاقيات:

- 1- الاتفاقية العامة لشراء عقارات مؤجرة مع الوعد بالتسليم حيث أبرمت الشركة (بصفتها البائع) والبنك السعودي للاستثمار (بصفته المشتري) هذه الاتفاقية العامة بتاريخ 2016/5/17م لشراء مجموعة عقارات مملوكة للشركة ومؤجرة وفق عقود تأجير منتهي بالتسليم مع مجموعة من عملاء الشركة، بحيث يقوم المشتري بموجبهما بتحصيل الإيجارات من عملاء الشركة. (لمزيد من التفاصيل انظر جدول رقم 192).
- 2- اتفاقية التسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الضوابط الشرعية التي أبرمتها الشركة مع البنك السعودي للاستثمار بتاريخ 2017/3/9م (لمزيد من التفاصيل انظر جدول رقم 192).
- 3- اتفاقية إيجار مع شركة أوركس السعودية والتي تستأجر العقار محل الإيجار من البنك السعودي للاستثمار وتؤجره من الباطن على الشركة (لمزيد من التفاصيل انظر جدول رقم 193).
- 4- مذكرة تفاهم مع شركة الاستثمار كابيتال:

تم إبرام مذكرة التفاهم في أبريل 2013م للتعاون بخصوص الفرص الاستثمارية والمتعلقة بصناديق الاستثمار المرتبطة بتطوير المشاريع السكنية بحيث تقوم الشركة بعرض فرص استثمارية على شركة الاستثمار كابيتال والتي بدورها تقيم الفرصة خلال (7) أيام وتقوم بالرد والتنسيق مع الشركة بخصوص المضي في الصفقة، وحسب مذكرة التفاهم فإن الحد الأعلى لقيمة المشروع الواحد التي يكلف بها المطور هي 300 مليون ريال، والحد الأعلى لمجموع قيمة المشاريع المكلف بها المطور هي 400 مليون على أن يتم تنفيذ المشروع خلال (36) شهراً، ويقوم هذا التعاون الاستثماري على أساس حصري بحيث يتطلب من كلا الطرفين عدم الدخول في اتفاقيات مماثلة لمذكرة التفاهم كما يتطلب من شركة الاستثمار كابيتال عدم الدخول في أي صناديق استثمار مع العملاء الذين تمت إحالتهم من قبل الشركة لمدة سنة من تاريخ الإحالة مع تحديد بعض الاستثناءات. ودخلت الشركة بناءً على هذه المذكرة مع الاستثمار كابيتال بمشروع صندوق برج سرايا للتطوير العقاري الاستثماري، والذي يمثل صندوق تطوير عقاري مقفل يتم إدارته من قبل الاستثمار كابيتال.

تخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة العربية السعودية ويمكن لأي من الطرفين إنهاءها بناءً على إشعار من الطرف الذي يود الإنهاء قبل تاريخ الإنهاء بـ (90) يوماً، على أن تظل حقوق وواجبات الطرفين بموجب مذكرة التفاهم سارية لمدة سنتين من تاريخ الإنهاء.

وفيما يلي ملخص لهذه الاتفاقيات:

الجدول (192): ملخص لأهم الاتفاقيات التي أبرمتها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة كما في 2019/07/31م

اسم الاتفاقية	الأطراف	وصف موجز	القيمة	المدة والتجديد
الاتفاقية العامة لشراء عقارات مؤجرة مع الوعد بالتسليم	الشركة والبنك السعودي للاستثمار	- أبرمت الشركة هذه الاتفاقية العامة بتاريخ 2016/5/17م لشراء مجموعة عقارات مملوكة للشركة ومؤجرة وفق عقود تأجير منتهي بالتسليم مع مجموعة من عملاء الشركة، بحيث يقوم المشتري بموجبهما بتحصيل الإيجارات من عملاء الشركة. - إلى جانب هذه الاتفاقية العامة وكجزء من الصفقة ناتها، أبرمت الشركة بتاريخ 2016/5/18م اتفاقية وكالة تقوم بموجبهما بتحصيل الإيجارات واستلامها وتسليمها للمشتري إضافة إلى إدارة العقار وصيانته. - بتاريخ 2016/6/6م أبرمت الشركة عقد بيع عقار يحدد (14) عقاراً يتم بيعه على المشتري بموجب الاتفاقية العامة المشار إليها أعلاه ويضيف بعض الشروط.	قيمة بيع الأربعة عشر (14) عقاراً المحددة في عقد بيع العقار هي (10,644,372.28) ريال سعودي.	سنة من تاريخ التوقيع، قابلة للتجديد ما لم يخطر أي طرف الآخر برغبته بعدم التجديد بناءً على إخطار مدته (30) يوماً. ولا تزال الاتفاقية سارية

اسم الاتفاقية	الأطراف	وصف موجز	القيمة	المدة والتجديد
اتفاقيات تمويل	الشركة والبنك السعودي للاستثمار	اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية بمبلغ 926,908,449 ريال سعودي	سقف التحوط 37,500,000 ريال سعودي	الاتفاقية سارية من 2018/11/8م إلى 2019/8/31م
اتفاقية إيجار	الشركة وشركة أوركس السعودية	اتفاقية إيجار مع شركة أوركس السعودية لمقر الشركة الرئيسي بالرياض حيث تستأجر الشركة أربعة أدوار والدور الأرضي في مبنى في المعذر بمساحة 2,122 متر مربع تقريبا	السنتين الأولى: 1,379,592 ريال سعودي سنوياً السنوات الثالثة والرابعة والخامسة: 1,591,837 ريال سعودي سنوياً	المدة: 5 سنوات ابتداء من 2012/4/1م يتجدد تلقائياً لمدة مماثلة مالم يبلغ أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته في التجديد بناء على إخطار قبل (6) أشهر على الأقل من تاريخ انتهاء العقد. ولا تزال الاتفاقية سارية
			مبلغ 132,653 ريال سعودي في الشهر تقريبا لفترة التمديد بعد السنة الخامسة	
مذكرة التفاهم	الشركة وشركة الإستثمار كابييتال	تم إبرام مذكرة التفاهم في أبريل 2013م للتعاون بخصوص الفرص الاستثمارية والتي تتعلق بصناديق الاستثمار المرتبطة بتطوير المشاريع السكنية	الحد الأعلى لقيمة المشروع الواحد التي يكلف بها المطور هي 300 مليون ريال، والحد الأعلى لمجموع قيمة المشاريع المكلف بها المطور هي 400 مليون	تنوي الشركة تصفية هذه الاستثمار خلال عام 2020م

11-5-12 اتفاقيات إيجار تكون الشركة فيها مستأجراً

تمتلك أملاك للتطوير أرض واحدة فقط في شمال الرياض بموجب صك الملكية رقم 310107034472 وتاريخ 1435/10/10هـ في حي الصحافة طريق الملك فهد بمساحة 1050م² لغرض بناء مقر رئيسي للشركة بتكلفة 18.5 مليون ريال، وتستأجر الشركة عدة مواقع في الرياض وجدة والمنطقة الشرقية لأداء أعمالها، وفيما يلي ملخص لأهم اتفاقيات الإيجار التي أبرمتها:

الجدول (193): ملخص لأهم اتفاقيات الإيجار التي أبرمتها الشركة كما في 2019/07/31م

الاتفاقية	تاريخها	قيمة الإيجار	المدة والتجديد
اتفاقية إيجار مع شركة عبدالعزيز عبدالله الموسى وأولاده المحدودة لمعرض في الدور الأرضي في مجمع الموسى التجاري، شارع الملك فيصل، حي اليرموك مجمع موسى التجاري بالخبر بمساحة 336 متر مربع	2015/11/19م	250,000 ريال سعودي سنوياً ويحق للمؤجر (شركة عبدالعزيز عبدالله الموسى وأولاده المحدودة) زيادة الإيجار ابتداء من السنة الثالثة	المدة: 5 سنوات ابتداء من 2016/1/1م يتجدد تلقائياً مالم يبلغ أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته في التجديد بناء على إخطار قبل (90) يوماً من انتهاء مدة العقد.
اتفاقية إيجار مع أبناء الدكتور خالد العنقري وزوجته لاستئجار معرض ضمن معارض الأندلسية، شارع الأمير سلطان بمدينة جدة بمساحة تقريبية 227 متر مربع	2010/09/20م	200,000 ريال سعودي سنوياً	المدة: 5 سنوات ابتداء من 2010/11/1م يتجدد تلقائياً لمدة مماثلة مالم يبلغ أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته في التجديد بناء على إخطار قبل (3) أشهر من تاريخ انتهاء العقد. ولا تزال الاتفاقية سارية
اتفاقية إيجار مع شركة أوركس السعودية لمقر الشركة الرئيسي بالرياض حيث تستأجر الشركة أربعة أدوار والدور الأرضي في مبنى في المعذر بمساحة 2,122 متر مربع تقريبا	2011/11/15م	- الإيجار للسنتين الأولى والثانية يبلغ 1,379,592 ريال - الإيجار للسنوات الثالثة والرابعة والخامسة يبلغ 1,591,837 ريال - بقية السنوات يكون ثابتاً على مبلغ 1,591,837 ريال لحين أن يبلغ أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته في التجديد بناء على إخطار قبل (6) أشهر على الأقل من تاريخ انتهاء العقد	المدة: 5 سنوات ابتداء من 2012/4/1م يتجدد تلقائياً لمدة مماثلة مالم يبلغ أحد الأطراف الآخر بعدم رغبته في التجديد بناء على إخطار قبل (6) أشهر على الأقل من تاريخ انتهاء العقد. ولا تزال الاتفاقية سارية

الاتفاقية	تاريخها	قيمة الإيجار	المدة والتجديد
اتفاقية إيجار مع رافال العقارية لمقر فرعي بالرياض، حي الربيع الغربي، شارع التخصصي بمساحة 220 متر مربع	2014/5/18م	209,000 ريال سعودي سنوياً	المدة: 5 سنوات ابتداء من 1436/8/1 هـ
اتفاقية إيجار مع السيد نايف عبدالله الصفيان لمقر مكتب بالرياض، حي الربيع الغربي، شارع التخصصي بمساحة 2,910 متر مربع	2018/07/22م	2,500,000 ريال سنوياً للخمس سنوات الأولى و2,750,000 ريال سنوياً للخمس سنوات الأخيرة	المدة: 10 سنوات ميلادية ملزمة للمؤجر وتكون الخمس سنوات الأولى ملزمة للمستأجر ولايجدد العقد إلا بتوقيع عقد جديد

12-5-12 اتفاقيات أخرى

أبرمت الشركة عدة اتفاقيات لدعم أعمالها اليومية كاتفاقيات استشارية، اتفاقيات تسويق وإعلان، واتفاقيات مع مقيمي عقارات. تتراوح رسوم اتفاقيات الاستشارات والتسويق والإعلان بين 18,000 و50,000 ريال سعودي شهرياً بينما تعتمد اتفاقيات مقيمي العقار على العمولات التي تتراوح بين 600 - 1000 ريال سعودي مقابل كل تقييم أو تمين، وتتبع اتفاقيات مقيمي العقار نماذج معتمدة من الشركة.

6-12 وثائق التأمين

أبرمت الشركة والشركة التابعة عدة عقود تأمين لتغطية مختلف أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها، وتم إبرام هذه الوثائق مع عدة شركات تأمين داخل المملكة. ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لوثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة:

الجدول (194): ملخص وثائق تأمين الشركة كما في 2019/07/31م

رقم الوثيقة	نوع التغطية التأمينية	شركة التأمين	الحد الأقصى للتعويض (ر.س)	تاريخ الانتهاء التغطية
وثائق تأمين الشركة				
P/18/0000019/02	تأمين على الحياة	الانماء طوكيو مارين	44,750,000 ريال	2019/12/31م
P/102/12106/2018/00014/01	تأمين على الممتلكات	الانماء طوكيو مارين	25,985,066 ريال	2020/01/29م
34989100	تأمين طبي	شركة بوبا العربية للتأمين التعاوني	كما هو محدد في جدول التغطية	2019/09/30م
GCRLIFE/2019/10659/2	برنامج حماية الأهلي لمديني المجموعة	شركة الأهلي للتكافل	- 500,000 ريال كتغطية غير مقيمة - 3,000,000 ريال كتغطية لمخاطر غير صحية	2020/03/05م
P/11/233201/7	تأمين مسؤولية المديرين والتنفيذيين	شركة متلايف والمجموعة الأمريكية الدولية والبنك العربي الوطني للتأمين التعاوني	37,500,000 ريال	2020/01/10م
وثائق تأمين الشركة التابعة				
P-02-2013-2-201-000083/R6	تأمين ضد الحريق	شركة الوطنية للتأمين	701,996,206 ريال	2020/08/27م
P-02-2013-2-201-000085/R6	تأمين ضد الحريق	شركة الوطنية للتأمين	25,837,343 ريال	2020/05/27م
P-02-2013-2-201-000104/R6	تأمين ضد الحريق	شركة الوطنية للتأمين	521,341,369 ريال	2020/07/29م
PAR/38190	تأمين ممتلكات	شركة أليانز السعودي الفرنسي للتأمين التعاوني	462,500 ريال	2020/05/05م

7-12 حقوق الملكية الفكرية.

تمتلك الشركة علامة تجارية بشهادة تسجيل رقم 1439023563 وتسري حمايتها حتى 1449/10/18 هـ (الموافق 2028/03/14م).

تمتلك شركة أملاك للتطوير العقاري علامة تجارية "تملك" بشهادة تسجيل رقم 1436017665 وتسري حمايتها حتى 1446/8/28 هـ (الموافق 2025/2/27م).

وتستمد العلامات التجارية للشركة قيمتها من مدى انتشارها ومعرفة العملاء بها ونظرتهم تجاهها. وبالتالي يعتمد نجاح الشركة بشكل كبير على قدرتها على الحفاظ على قوة وقيمة علامتها التجارية وتعزيزها، ويعتمد ذلك بدوره على العديد من العوامل مثل سمعة الشركة والمنتجات التمويلية المقدمة من قبل الشركة. وتستخدم العلامات التجارية كذلك في جهود الشركة التسويقية والتي تساهم في زيادة المبيعات والأرباح للشركة.

الجدول (195): ملخص العلامات التجارية

شعار العلامة التجارية	رقم شهادة تسجيل العلامة التجارية	وصف	بلد تسجيلها	تاريخ سريانها
	1439023563	قوس يشبه شكل البوابة والعلامة باللون الأزرق والأحمر	الرياض/المملكة العربية السعودية	1449/10/18 هـ (الموافق 2028/03/14 م).
	1436017665	كلمة تملك بحروف عربية باللون الأزرق	الرياض/المملكة العربية السعودية	1446/8/28 هـ (الموافق 2025/2/27 م).

8-12 ملاحظات ومخالفات مؤسسة النقد

أن الشركة مرخصة من قبل مؤسسة النقد مما يفرض عليها الالتزام باللوائح والتعليمات الصادرة عنها. وبهذا الخصوص ومن خلال زيارات تفتيشية ميدانية تقوم مؤسسة النقد بناءً على مراجعة عينة من وثائق الشركة بتقديم ملاحظات على وثائق الشركة وسير أعمالها، حيث قامت مؤسسة النقد في وقت سابق بفرض غرامات على الشركة لمخالفاتها للأنظمة والتعاميم السارية وتقوم الشركة بدورها بمعالجة المخالفات والالتزام بخطط تصحيحية ودفع الغرامات. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة تقوم بمعالجة جميع الملاحظات بشكل منتظم وتعمل مع مؤسسة النقد على وضع خطط تصحيحية عند الحاجة والالتزام بها.

الجدول (196): تفاصيل ملاحظات ومخالفات مؤسسة النقد

أسباب المخالفة	العقوبة / الجزاء / التدبير الاحترازي / القيد الاحتياطي	الإفادة
1 - عدم قيام الشركة بالإجراءات اللازمة للتحقق من مصدر الأموال في حالات السداد المبكر للأفراد. - عدم التزام الشركة بتطبيق متطلبات العناية الواجبة بشكل كامل حيث تبين وجود عملاء أجنب تم تسجيلهم في بيانات الشركة على أنهم سعوديين. - عدم وجود خانة أو إقرار في نماذج طلب التمويل الخاصة بالشركة يوضح من هو المستفيد الحقيقي من التمويل. - عدم التزام الشركة بالمحافظة على سرية البلاغات المرفوعة إلى إدارة التحريات المالية. - عدم وجود سياسات أو إجراءات لتحديد آلية يجب على الشركة إتباعها عند الاتصال بالجهات المختصة حول عمليات غسل الأموال.	- إلزام الشركة بدفع غرامة مالية قدرها (130,000) ريال سعودي تتعلق بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتم سداد الغرامة بتاريخ هذه النشرة	- تم معالجة جميع الملاحظات المذكورة. - لا يوجد أعباء مالية متوقعة نتيجة لملاحظات الزيارة التفتيشية حيث أنه تم الإكتفاء بالغرامة المذكورة. - لا يوجد أي أعباء أو عقوبات غير مالية نتيجة لهذه الملاحظات حيث أنه تم الإكتفاء بالغرامة المذكورة.
2 - عدم قيام الشركة بتحديث المعلومات الائتمانية الخاصة بأحد عملائها لدى شركة سمة. - مخالفة شركة أملك العالمية للتمويل العقاري لنص الفقرة (2) من المادة (57) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، ونص الفقرة (4) من المادة (40) من اللائحة التنفيذية لنظام المعلومات الائتمانية.	- انذار الشركة بعدم تكرار مثل هذه المخالفة أو مخالفة الأنظمة والتعاميم السارية. - إلزام الشركة بدفع غرامة مالية قدرها (25,000) ريال سعودي وتم سداد الغرامة بتاريخ هذه النشرة	- تم معالجة جميع الملاحظات المذكورة. - لا يوجد أعباء مالية متوقعة نتيجة لملاحظات الزيارة التفتيشية حيث أنه تم الإكتفاء بالغرامة المذكورة. - لا يوجد أي أعباء أو عقوبات غير مالية نتيجة لهذه الملاحظات حيث أنه تم الإكتفاء بالغرامة المذكورة
3 - لا تملك الشركة أنظمه اليه وغير اليه مناسبه للمساعده في مراقبه العمليات وتتبع العمليات المشتبته بها.	- خطة تصحيحية بدأت من عام 2017م	- تم معالجتها بالبده بتشغيل النظام الالي بتاريخ 2019/05/19م - لا يوجد أعباء مالية متوقعة نتيجة لملاحظات الزيارة التفتيشية - لا يوجد أي أعباء أو عقوبات غير مالية نتيجة لهذه الملاحظات
4 - سته ملاحظات من المؤسسة على النظام الالي للشركه: - تحسين النظام فيما يخص عملاء الشركات والعملاء ذوي الملائه. - لا يتم تحديد المقيمين بشكل آلي. - ضعف في فعالية وكفاءة النظام. - عدم وجود نظام الي لعمليه التحصيل. - عدم وجود نظام الي لادارة الالتزام. - عدم وجود نظام الي لادارة المراجعة.	- خطة تصحيحية بدأت من عام 2018م	- تم معالجتها بالبده بتشغيل النظام الالي بتاريخ 2019/05/19م - لا يوجد أعباء مالية متوقعة نتيجة لملاحظات الزيارة التفتيشية - لا يوجد أي أعباء أو عقوبات غير مالية نتيجة لهذه الملاحظات

5 ملاحظتين فيما يخص ادارته المخاطر:	خطة تصحيحية بدأت من عام 2018م	تم معالجتها بتاريخ 2019/07/28م
- عدم تطبيق مؤشر المخاطر الرئيسي ومؤشر التحكم الرئيسي لجميع الإدارات.		- لا يوجد أعباء مالية متوقعة نتيجة لملاحظات الزيارة التفتيشية
- عدم وجود سجل مركزي للمخاطر لجميع الإدارات		- لا يوجد أي أعباء أو عقوبات غير مالية نتيجة لهذه الملاحظات

9-12 المطالبات والدعاوى القضائية

1-9-12 المنازعات الزكوية والضريبية

الزكاة

كانت الشركة طرف في ثلاث منازعات متعلقة باعتراض الشركة على مبالغ زكوية إضافية فرضتها الهيئة العامة للزكاة والدخل ("هيئة الزكاة") على الشركة، حيث قدمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية عن الأعوام 2007م وحتى 2017م. حيث قررت هيئة الزكاة فرض مبلغ إضافي على الشركة قدرها (39,450,916) ريال عن الأعوام 2007م وحتى 2010م ومبلغ (44,172,529) ريال عن الأعوام 2011م و 2012م. كما قامت هيئة الزكاة بغرض مبلغ (151,330,263) ريال عن الأعوام 2013 م وحتى 2016.

وفي تاريخ 1440/06/26هـ (الموافق 2019/03/03م) تم توقيع تسوية ملزمة للالتزامات الزكوية على الشركة مع هيئة الزكاة بمبلغ (33,680,095) ريال للأعوام 2013م حتى 2017م، وتم تحديد طريقة احتساب المبالغ الزكوية للعام 2018م بمبلغ (9,509,871) ريال، ليكون إجمالي المبالغ التي سيتم سدادها للأعوام من 2013م حتى 2018م مبلغ (43,189,966) ريال. كما أن الشركة قامت بسداد قيمة الضريبة اللازمة لعام 2018م بمبلغ (511,000) ريال إلا أنه عليها سداد ضريبة دخل بمبلغ (273,129) ريال تقريبا عن الأعوام من 2013م إلى 2017م. وإن أثر التسويات الكامل سيظهر في القوائم المالية للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في 2019/06/30م.

في تاريخ 2019/04/11م تم اعتماد قرار لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبية لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل بتسوية الالتزامات الزكوية على الشركة عن الأعوام 2007م وحتى 2012م بمبلغ (12,396,758) ريال ومبلغ (205,117) ريال سعودي فيما يخص ضريبة الدخل وغرامة عدم تقديم اقرار بمبلغ (20,000) ريال سعودي.

لا تتوقع الشركة أي مطالبات زكوية أو ضريبية إضافية عن الأعوام 2007م-2018م غير مشمولة في التسويات أو لم يتم ذكرها في النشرة. وفي حال وجود أي مطالبات إضافية من الهيئة العامة للزكاة والدخل ستتحمل الشركة جميع هذه المطالبات (إن وجدت) ولن يتحمل المساهمين البائعين أي من هذه المطالبات.

وكما بتاريخ هذه النشرة تم دفع المبالغ المتعلقة بالتسوية حسب الجدول الزمني المتفق عليه مع الهيئة العامة للزكاة والدخل

الجدول (197): ملخص تطورات التسوية كما في 2019/06/30م

الأعوام/ بيان	نتائج التسوية (الف ريال)	إيضاح تطورات التسوية	حجم التعرض قبل التسوية
2013م - 2018م	43,190	عرضت هيئة الزكاة خيار قبول تسوية للشركة، وفي تاريخ 1440/6/26هـ (الموافق 3 مارس 2019م) تم توقيع تسوية ملزمة مع الهيئة العامة للزكاة بمبلغ يعادل 33,680,095 ريال للأعوام من 2013م حتى 2017م، وتحديد طريقة احتساب للعام 2018م بمبلغ 9,509,871 ريال، ليكون إجمالي المبالغ التي سيتم سدادها للأعوام من 2013م حتى 2018م مبلغ 43,189,966 ريال، وهذه التسوية متاحة فقط للسنوات التي عملت فيها الشركة بموجب ترخيص مؤسسة النقد بعد إصدار أنظمة التمويل.	254.3 مليون ريال
2007م - 2012م	12,622	نظرا لأن الشركة تعمل من العام حتى 2007م العام 2012م قبل صدور أنظمة التمويل والترخيص من مؤسسة النقد، فلم تشملها التسوية الموضحة أعلاه، وطلبت الشركة تسوية للمبالغ المتعلقة بتلك السنوات، وقد تم توقيع محضر تسوية بتاريخ 7 مارس 2019م مع هيئة الزكاة وفي تاريخ 2019/04/11م تم اعتماد قرار لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبية بتسوية للالتزامات الزكوية والضريبية وغرامة عدم تقديم اقرار على الشركة عن الأعوام 2007م وحتى 2012م بمبلغ اثنا عشر مليوناً وستمائة وواحد وعشرون ألفاً وثمانمائة وخمسة وسبعون (12,621,875) ريال	83.6 مليون ريال
إجمالي	55,812	إجمالي مبلغ تسويات الزكاة والضريبة للأعوام من 2007م حتى 2018م (جميع الأعوام من بداية تأسيس الشركة) وغرامة عدم تقديم اقرار	
المخصص	32,168	تم تكوين مخصص زكاة بمبلغ 32.2 مليون ريال كما في 2019/06/30م خصما من الارباح المبقة (هذه المخصصات لا تشمل المخصصات الضريبية 0.8 مليون ريال سعودي كما في 2019/06/30م). وإن مبلغ مخصص الزكاة يساوي المبلغ المستحق كما في القوائم المالية حسب المعيار الدولي للتقرير المالي 9.	

وقد أصدرت هيئة الزكاة قواعد حساب زكاة أنشطة التمويل، والتي تنطبق على البنوك وشركات التمويل المرخصة من مؤسسة النقد، ونشرت هذه القواعد في 1440/7/8 هـ (الموافق 2019/3/15م) في جريدة أم القرى العدد 4771، وسيتم اتباع هذه القواعد في احتساب الزكاة من بداية العام 2019م والسنوات التالية، وبناءً على تلك القواعد سيكون لوعاء الزكاة حد أعلى وحد أدنى للشركات التي تحقق صافي أرباح، تتراوح ما بين أربعة (4) أمثال صافي الربح قبل الزكاة كما في نهاية العام الزكوي كحد أعلى من أرباح العام قبل الزكاة والضريبة.

وكما بتاريخ هذه النشرة تم دفع المبالغ المتعلقة بالتسوية حسب الجدول الزمني المتفق عليه مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

الجدول (198): مبالغ تسوية لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبة عن الأعوام 2007م - 2018م

إجمالي	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م	(آلاف الريالات السعودية)
12,622					12,622	إجمالي التسوية إلى الفترة 2007م إلى 2012م
43,190	5,389	5,389	5,389	5,389	21,634	إجمالي التسوية إلى الفترة 2013م إلى 2018م
55,812	5,389	5,389	5,389	5,389	34,256	إجمالي مبالغ التسوية
28,868					28,868	المبلغ المدفوع
26,945	5,389	5,389	5,389	5,389	*5,389	إجمالي المبالغ الغير مدفوعة

المصدر: الشركة * تاريخ استحقاق المبلغ 2019/12/1م.

ضريبة القيمة المضافة

أجرت الهيئة العامة للزكاة والدخل فحص على تطبيق ضريبة القيمة المضافة بالشركة للفترات من بداية يناير 2018م حتى نهاية يناير 2019م، وتم فرض حتى تاريخ هذه النشرة ضريبة قيمة مضافة على عمليات تمويل عقارية وغرامات متعلقة بتلك العمليات وفق التفاصيل التالية:

الجدول (199): ضريبة القيمة المضافة على عمليات التمويل العقاري والغرامات المتعلقة

المبلغ (مليون ريال سعودي)	
9.2	فروقات احتساب
3.5	غرامات أخطاء في الإقرار
7.2	غرامات تأخير سداد
19.9	المجموع

المصدر: الشركة.

تم الإفصاح في هذه النشرة عن جميع الالتزامات والغرامات المتعلقة بضريبة القيمة المضافة المستلمة من قبل الشركة حتى تاريخ هذه النشرة.

وستعمل الشركة على تقديم اعتراض يوضح موقفها على الإشعارات المستلمة من الهيئة العامة للزكاة والدخل، ولا يوجد حالياً فترة زمنية محددة لإصدار قرار نهائي.

2-9-12 الدعاوى القضائية

لدى الشركة ستة عشر (16) قضية قائمة مرفوعة كما في 2019/07/31م من قبل الشركة ضد عملائها أمام محاكم بالملكة للمطالبة بإيجارات واقساط مستحقة وبلغ حجم مبالغ الدعاوى هذه وفقاً لقرارات التنفيذ مبلغاً قدره مائتان وثمانية عشر مليون ومائة وثمانية وستون ألف وثمانمائة وواحد (218,168,801) ريال. ولدى الشركة ثمان (8) دعاوى ضدها كما في 2019/07/31م بمبلغ أربعة مليون وأربعمائة وواحد وتسعون ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون (4,491,588) ريال ولمزيد من المعلومات راجع الجدول رقم ((200)) "ملخص الدعاوى القائمة ضد الشركة كما في 2019/07/31م".

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه ليس هناك أي نزاعات قضائية أو قضايا أو شكاوى حقيقية أو محتملة أو إجراءات تحقيق قائمة من الممكن أن يكون لها، مجتمعة أو منفردة، تأثير جوهري على الشركة، كما لم يصل إلى علم الشركة وجود أي نزاعات قضائية جوهريّة منظورة حالياً أو محتملة أو حقائق يمكن أن ينشأ عنها، مجتمعة أو منفردة، خطر محقق متعلق بنزاع جوهري بإستثناء ما تم ذكره في نشرة الإصدار.

لم يتم ذكر أسماء العملاء أو الجهات الأخرى في القضايا حفاظاً على سرية المعلومات الشركة ووفقاً للمادة 88 من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

الجدول (200): ملخص الدعاوى القائمة ضد الشركة كما في 2019/07/31م

المدعي (رقم العميل)	المدعى عليه / مدخل *	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي (ريال سعودي)	حالة الدعوى
1 عميل الشركة: 401010008651 فئة أفراد	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	2018/06/27م	دعوى لدى لجنة المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية لطلب تخفيض مبلغ الأرباح البالغ مليونين وتسعة وتسعون ألف وتسعمائة وثمانية وثمانون (2,099,988) ريال وإعادة سندات لأمر مكررة تم إصدارها من العميل كضمان للدفع.	2,099,988	القضية لا زالت قائمة ومنظورة لدى لجنة المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية. لم يتم دفع المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة
2 عميل الشركة: 403010002633 فئة أفراد	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	2019/03/15م	قدم المدعي الدعوى أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، تلقت الشركة الإخطار من اللجنة في 2019/03/18م. وطالب المدعي بفسخ العقد حيث ان العقار (عمارة سكنية) صدر حكم بمنع تأجيريه سوى للعوائل وإخراج العزاب، وعليه رفع العميل الدعوى لأن العقار لايلبي الغرض الذي من أجله أخذ التمويل العقاري.	9,799	القضية لا زالت قائمة ومنظورة لدى لجنة المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية. لم يتم دفع المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة
3 طرف ثالث	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - (مدخل)*	2017/11/13م	قدم الطرف الثالث (المدعي) الدعوى ضد أحد عملاء الشركة للمطالبة بإخلاء عقار والذي كان المدعي قد ضمن العميل في عقد إجارة هذا العقار. تمسك العميل بملكيته للعقار وذلك استنادا على أن عملية نقل ملكية العقار تمت كجزء من اتفاقية مع الشركة وطالب العميل بدخول الشركة كطرف ثالث في القضية.	لايوجد أثر مالي حيث طلب افادة الشركة حول طبيعة العلاقة التعاقدية مع العميل فقط دون مطالبة مالية	مازلت القضية قائمة ومنظورة أمام المحكمة العامة بالرياض. صدر حكم على طرف آخر بدفع مبلغ 650 ألف للمدعي (الطرف الثالث) لا يوجد أثر مالي على الشركة من الحكم الصادر
4 عميل الشركة: 402010002588 فئة أفراد	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	2018/05/21م	دعوى انتهاء عقد لشراء فلتين بمبلغ إجمالي وقدره ثلاثة ملايين ومائة وواحد وثمانين ألف وأربعمائة وأربعة وستون (3,181,464) ريال وذلك لوجود عيوب انشائية منعت العميل من الاستفادة من العقار ويطلب بفسخ العقد وكذلك مطالبة بمبلغ الإيجار الذي دفعه بسبب ذلك وقدره مئتين وثمانون ألف (280,000) ريال.	280,000	مازلت القضية قائمة ومنظورة أمام المحكمة العامة بالرياض. لم يتم دفع المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة
5 مكتب محاماة	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	2018/12/05م	دعوى مرفوعة ضد الشركة لدى المحكمة التجارية للمطالبة بالدفع الثانية لأتعاب محاماة لعقد مفسوخ وقدرها مائة وخمسون ألف (150,000) ريال	150,000	مازلت القضية قائمة ومنظورة أمام المحكمة التجارية. لم يتم دفع المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة
66 طرف ثالث	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (مدخل)*	2016/12/25م	المدعي قدم دعوى يطالب فيها الشركة بمبالغ فواتير يدعي بأن الشركة ملزمة بدفعها وفقاً لعقد البيع المبرم معها بمبلغ تسعمائة وثلاثة وخمسون وستمائة وسبعة وعشرون (953,627) ريال	953,627	مازلت القضية قائمة ومنظورة في المحكمة العامة لم يتم دفع المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة
7 عميل الشركة: 401010008415 فئة نو الملائمة المالية	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	2018/10/09م	دعوى مرفوعة ضد الشركة من قبل أحد العملاء المتعثرين لدى المحكمة العامة يطالب فيها المدعي رفع إجراءات التنفيذ المفروضة عليه بموجب قرار تنفيذ حصلت عليه الشركة طبقاً لعقد الصلح الصادر من محكمة التنفيذ . سابقاً بتاريخ 2017/07/13م تم مع العميل بدفع خلال شهر مبلغ وقدره سبعة مليون وثمانمائة وواحد وستون ألف ومائة وأربعة وسبعون (7,861,174) ريال والتنفيذ بأخذ العقار بدلاً من المبلغ، وقد دفعت الشركة بعدم الاختصاص	998,174	مازلت القضية قائمة ومنظورة أمام المحكمة العامة لم يتم دفع المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة

المدعي (رقم العميل)	المدعى عليه / مدخل *	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي (ريال سعودي)	حالة الدعوى
8 طرف ثالث	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (مدخل)*	2018/10/17م	المدعي رفع دعوى ضد العميل (تم تمويله بالمرايحة) حيث قام العميل ببيع العقار واستلم جزء من مبلغ ويطلب المدعي من العميل إفراغ العقار باسمه مع التزامه بسداد باقي المبلغ عند الأفراغ.	لايوجد أثر مالي حيث طلب افادة الشركة حول طبيعة العلاقة التعاقدية مع العميل فقط. دون مطالبة مالية	مازالت القضية قائمة ومنظورة أمام المحكمة العامة لم يتم دفع المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة
		مجموع مبالغ الأثر المالي		4,491,588	

* المدخل: هو طرف تعرض لإجراء الإدخال وهذا الإجراء يتم من خلال تضمين المدخل كطرف في دعوى قائمة من قبل طرف ثالث (ليس للمدخل علاقة تعاقدية معه)، ويتم إدخال المدخل بناء على طلب أحد أطراف الدعوى (المدعي أو المدعى عليه) أو المحكمة.

الجدول (201): ملخص الدعاوى القائمة المرفوعة من قبل الشركة كما في 2019/07/31م

المدعي	المدعى عليه (رقم العميل)	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الامر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
1 شركة أملاك العالمية للتحويل العقاري	عميل الشركة: 401010010698 فئة أفراد	2018/03/14م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (9,509,195) ريال	9,509,195	مازالت القضية قائمة ومنظورة أمام محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
2 شركة أملاك العالمية للتحويل العقاري	عميل الشركة: 401010009928 فئة الشركات	2017/05/31م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (66,244,563) ريال	66,244,563	مازالت القضية قائمة ومنظورة أمام محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
3 شركة أملاك العالمية للتحويل العقاري	عميل الشركة: 401010008873 فئة الشركات	2016/04/28م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (93,738,423) ريال	93,738,423	مازالت القضية قائمة ومنظورة أمام محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
4 شركة أملاك العالمية للتحويل العقاري	عميل الشركة: 401010008415 فئة الشركات	2017/10/02م	دعوى مطالبة بتنفيذ عقد الصلح بسبب عدم دفع العميل مبلغ وقدره (7,861,174) ريال وحصلت الشركة على قرار تنفيذ بموجبه بدفع كامل مبلغ عقد الصلح	7,861,174	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة
5 شركة أملاك العالمية للتحويل العقاري	عميل الشركة: 403010002282 فئة أفراد	2018/12/27م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (141,501) ريال	141,501	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
6 شركة أملاك العالمية للتحويل العقاري	عميل الشركة: 401010004350 فئة أفراد	2018/08/08م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (5,992,300) ريال	5,992,300	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
7 شركة أملاك العالمية للتحويل العقاري	عميل الشركة: 402010000890 فئة أفراد	2018/10/18م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (4,048,750) ريال	4,048,750	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية

المدعي	المدعى عليه (رقم العميل)	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الامر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
8 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة: 402010000777 فئة أفراد	2018/11/06م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (414,399) ريال	414,399	ما زالت القضية قائمة ومنظورة أمام المحكمة العامة لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
9 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة: 401010010612 فئة أفراد	2018/11/15م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ ((3,319,677) ريال	3,319,677	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
10 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة: 403010002633 فئة أفراد	2018/09/16م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ ((2,636,195) ريال	2,636,195	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
11 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة: 402010000258 فئة أفراد	2018/08/09م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (1,368,025) ريال	1,368,025	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
12 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة: 401010008163 فئة الشركات	2019/01/09م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ عقد الصلح بمبلغ (4,019,445) ريال	4,019,445	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
13 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة: 401010010490 فئة أفراد	2019/02/18م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (1,364,997) ريال	1,364,997	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ تم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
14 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة: 401010008361 فئة الشركات	2018/08/09م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (14,285,036) ريال	14,285,036	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
15 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة: 401010010698 فئة أفراد	2018/2/28م	تقدمت الشركة ببلاغ امام الشرطة بدعوى احتيال مالي حيث تشارك العميل ومالك العقار بالاحتيال على الشركة، وقامت الشرطة بالتحقيق المبدئي واستلمت المستندات من الشركة ومن ثم أحالتها للنياية لأخذ توجيهها حيال البلاغ .	3,187,500	ما زالت القضية قائمة ومنظورة لدى النيابة العامة لم يتم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة

المدعي	المدعى عليه (رقم العميل)	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الامر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
16 شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	عميل الشركة : 403010002794 فئة أفراد	2019/07/08م	دعوى مطالبة بإيجار وإخلاء العقار بسبب عدم دفع الإيجار من قبل العميل. حصلت الشركة على قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ لتحصيل سند لأمر بمبلغ (37,621) ريال	37,621	تم إصدار قرار تنفيذي من محكمة التنفيذ تم تحصيل المبلغ المتعلق بالدعوى القائمة لم يتم إخلاء العقار المعني في القضية
			مجموع مبالغ الأثر المالي	218,168,801	

3-9-12 المنازعات المتعلقة بتعثر العملاء وقضايا التنفيذ

لدى الشركة عدد من العملاء المتعثرين يرتبطون مع الشركة بعدد تسعة وعشرون (29) عقد حتى تاريخ 2019/07/31م ويبلغ إجمالي المبالغ المتعثرة السداد مائة وأربعون مليون وستة وستون ألف وواحد وخمسون (140,066,051). وقد تقدمت الشركة بمطالبات لدى قضاء التنفيذ فيما يخص ستة عشر (16) عقد وذلك للتنفيذ على سندات الأمر المصدرة كضمان للسداد وبلغ إجمالي المبالغ التي تم صدور أوامر تنفيذ من قبل قضاء التنفيذ لتحصيلها بناءً على سندات الأمر المعنية مائتان وثمانية عشر مليون ومائة وثمانية وستون ألف وثمانمائة وواحد (218,168,801) ريال وفيما يلي ملخص معلومات العملاء المتعثرين.

الجدول (202): ملخص معلومات العملاء المتعثرين كما في 2019/07/31م

القطاع	رقم حساب العميل	المبلغ المستحق (ريال)	المنتج
شركات	20000051595	8,083,499	اجارة
أفراد	20000051439	26,568,198	اجارة
أفراد	20000051037	8,286,312	اجارة
أفراد	20000050769	494,570	اجارة
أفراد	20000049067	2,666,121	مرايحة
أفراد	20000047156	5,368,148	اجارة
أفراد	20000046467	1,596,572	اجارة
أفراد	20000046222	155,631	اجارة
أفراد	20000046192	1,236,234	اجارة
أفراد	20000045862	1,936,160	اجارة
أفراد	20000044645	744,297	اجارة
أفراد	20000042235	583,237	اجارة
أفراد	20000041913	1,046,427	اجارة
أفراد	20000041271	2,581,706	اجارة
أفراد	20000039587	3,296,639	اجارة
أفراد	20000039153	21,544	اجارة
أفراد	20000039137	14,042	اجارة
أفراد	20000039118	23,567	اجارة
أفراد	20000039099	23,658	اجارة
أفراد	20000038831	1,031,474	اجارة
أفراد	20000038653	2,408,392	اجارة
أفراد	20000038416	155,453	اجارة
أفراد	20000037789	21,356	اجارة
أفراد	20000037746	13,040	اجارة
أفراد	20000037134	1,532,784	اجارة
شركات	20000036529	7,514,695	اجارة
شركات	20000036518	4,573,899	اجارة
شركات	20000036235	27,409,982	اجارة
شركات	20000035905	30,678,414	مرايحة
المجموع		140,066,051	

المصدر: الشركة.

10-12 القرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- 1- أن الطرح لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
- 2- لا يخل الطرح بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- 3- تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالمصدر في نشرة الإصدار.
- 4- بخلاف ما ورد في القسم رقم (9-12) ("المطالبات والدعاوى القضائية")، فإن الشركة وشركتها التابعة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو شركتها التابعة أو على وضعهم المالي.
- 5- أعضاء مجلس إدارة الشركة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو شركتها التابعة أو على وضعهم المالي.

11-12 ملخص النظام الأساسي

1-11-12 اسم الشركة

اسم الشركة هو "شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري"، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 بتاريخ 1428/5/27 هـ (الموافق 2007/6/13 م).

2-11-12 أغراض الشركة

تتمثل أغراض الشركة في القيام بالآتي:

- مزاولة أعمال نشاط التمويل العقاري للشركات والأفراد وفقاً لأحكام نظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية والأنظمة ذات العلاقة والقواعد والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة.
- وللشركة بون الإخلال بأحكام نظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية والقواعد والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة أن تقوم بجميع الأعمال التي يلزم القيام بها لتحقيق أغراضها وتمارس الشركة كافة أغراضها بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

3-11-12 المركز الرئيس

يقع المركز الرئيس للشركة في مدينة الرياض ويجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية نقله إلى أي مدينة أخرى في المملكة العربية السعودية بعد الحصول على موافقة كتابية من مؤسسة النقد العربي السعودي. وللشركة أن تنشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها مع مراعاة الأنظمة واللوائح والقواعد والتعليمات السارية بالمملكة العربية السعودية وبعد الحصول على عدم ممانعة مؤسسة النقد العربي السعودي كتابة.

4-11-12 المشاركة والتملك في الشركات

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها (ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة) كما يجوز لها أن تملك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها ولها الحق في الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء متطلبات الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن، كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها. وتلتزم الشركة بأخذ موافقة الجهات الإدارية المختصة بما يتفق مع الأنظمة ذات العلاقة واستصدار ما يلزم من تراخيص بعد الحصول على خطاب عدم ممانعة من مؤسسة النقد العربي السعودي.

5-11-12 مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون (99) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري بإعلان تأسيسها، ويجوز إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انقضاء المدة المذكورة بسنة واحدة على الأقل.

6-11-12 رأس مال الشركة

يبلغ رأس مال الشركة مبلغ وقدره (906,000,000) تسعمائة وستة ملايين ريال سعودي، مقسماً إلى (90,600,000) تسعين مليون وستمائة ألف سهماً إسمياً، متساوي القيمة وتبلغ القيمة الاسمية لكل منها (10) عشرة ريالات وجميعها أسهم عادية ونقدية، متساوية القيمة فيما تخوله أو ترتبه من حقوق أو التزامات من جميع النواحي لجميع المساهمين.

7-11-12 الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المؤسسون في كامل أسهم رأس المال البالغة (90,600,000) تسعون مليون وستمائة ألف سهم بقيمة (906,000,000) تسعمائة وستة مليون ريال مدفوعة بالكامل.

8-11-12 بيع الأسهم غير المستوفاة القيمة

يلتزم المساهم بدفع قيمة السهم في المواعيد المعينة لذلك، وإذا تخلف المساهم عن دفع قيمة السهم في المواعيد المعينة لذلك، جاز لمجلس الإدارة بعد إنذار المساهم بخطاب مسجل على عنوانه المثبت في سجل المساهمين بيع السهم في مزاد علني أو سوق الأوراق المالية بحسب الأحوال وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة، ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف حتى اليوم المحدد للمزايدة أن يدفع القيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة وتستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم، وإذا لم تف حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم.

وتلغي الشركة السهم الذي بيع وتعطى المشتري سهماً جديداً يحمل رقم السهم الملغى وتؤشر بذلك في سجل الساهمين مع بيان اسم المالك الجديد.

9-11-12 الأسهم الممتازة

يجوز للجمعية العامة غير العادية للشركة طبقاً للأسس التي تضعها الجهة المختصة أن تصدر أسهماً ممتازة أو أن تقرر شراءها أو تحويل أسهم عادية إلى أسهم ممتازة أو تحويل الأسهم الممتازة إلى عادية، ولا تعطي الأسهم الممتازة لصاحبها الحق بالتصويت في الجمعيات العامة للمساهمين، وترتب الأسهم المذكورة لأصحابها الحق في الحصول على نسبة أكثر من أصحاب الأسهم العادية من الأرباح الصافية للشركة بعد تجنب الاحتياطي النظامي.

10-11-12 إصدار الأسهم

تكون الأسهم إسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الإسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا ملك السهم أشخاص متعددون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتعلقة بالسهم ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم. وتسري هذه المادة على الشهادات المؤقتة التي تسلم إلى المساهمين قبل إصدار السهم.

11-11-12 إعادة الشراء

ويجوز للشركة أن تشتري أسهمها أو ترهنها وفق الضوابط التي تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين.

12-11-12 تداول الأسهم

دون الإخلال بما نصت عليه المادة الثامنة (8) من نظام مراقبة شركات التمويل والفقرة الثالثة من المادة العاشرة (10) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، تكون الأسهم قابلة للتداول بعد إصدار شهاداتها، واستثناء من ذلك، لا يجوز تداول الأسهم التي يكتتب بها المؤسسون إلا بعد نشر القوائم المالية عن سنتين ماليتين لا تقل كل منهما عن اثني عشر (12) شهراً ميلادياً من تاريخ تأسيس الشركة. ويؤشر على سجلات هذه الأسهم بما يدل على نوعها وتاريخ تأسيس الشركة والمدة التي يمنع فيها تداولها. ومع ذلك يجوز خلال فترة الحظر نقل ملكية الأسهم وفقاً لأحكام بيع الحقوق من أحد المؤسسين إلى مؤسس آخر أو من ورثة أحد المؤسسين في حالة وفاته أو في حالة التنفيذ على أموال المؤسس المعسر أو المفلس، على أن تكون أولوية امتلاك تلك الأسهم للمؤسسين الآخرين. وفي جميع الأحوال لا يجوز التصرف في أسهم التأسيس إلا بعد الحصول على عدم ممانعة مؤسسة النقد العربي السعودي كتابةً وفقاً لأحكام المادة (8) من نظام مراقبة شركات التمويل.

13-11-12 سجل المساهمين

دون الإخلال بما نصت عليه المادة الثامنة (8) من نظام مراقبة شركات التمويل والفقرة الثالثة من المادة العاشرة (10) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، تتداول أسهم الشركة الاسمية بالقيد في سجل المساهمين الذي تعده الشركة أو تتعاقد على إعداده، والذي يتضمن أسماء المساهمين وجنسياتهم وأماكن إقامتهم ومهنتهم وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، ويؤشر في هذا القيد على الأسهم ولا يعتد بنقل ملكية السهم الإسمي في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ القيد في السجل المذكور أو استكمال إجراءات نقل الملكية عن طريق النظام الآلي لمعلومات الأسهم. وبغيد الاكتتاب في الأسهم وتملكها قبول المساهم لنظام الشركة والتزامه بالقرارات التي تصدر من جمعيات المساهمين سواء كان حاضراً أو غائباً وسواء كان موافقاً على هذه القرارات أو مخالفاً لها.

14-11-12 زيادة رأس المال

للجمعية العامة غير العادية بعد الحصول على عدم ممانعة مؤسسة النقد العربي السعودي المسبقة كتابة وبعد موافقة الجهات المختصة أن تقرر زيادة رأسمال الشركة مرة أو عدة مرات بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية التي للأسهم الأصلية أو بعلاوة إصدار بشرط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع من رأس المال يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنته بعد المدة المقررة لتحويلها إلى أسهم.

وبمراعاة ما يقضي بن نظام الشركات، يعين قرار الجمعية العامة غير العادية بهذا الخصوص طريقة زيادة رأس المال وتكون زيادة رأس المال بإحدى الطرق الآتية:

- أ- إصدار أسهم جديدة مقابل حصص نقدية.
- ب- إصدار أسهم جديدة مقابل ما على الشركة من ديون معينة المقدار حالاً الأداء، على أن يكون الإصدار بالقيمة التي تقررها الجمعية العامة غير العادية بعد الاستعانة برأي خبير أو مقيم معتمد، وبعد أن يعد مجلس الإدارة ومراجع الحسابات بياناً عن منشأ هذه الديون ومقدارها ويوقع أعضاء المجلس ومراجع الحسابات هذا البيان، ويكونون مسؤولين عن صحته.
- ج- إصدار أسهم جديدة بمقدار الاحتياطي الذي تقرر الجمعية العامة غير العادية إدماجه في رأس المال. ويجب أن تصدر هذه الأسهم بنفس شكل وأوضاع الأسهم المتداولة، وتوزع تلك الأسهم على المساهمين دون مقابل بنسبة ما يملكه كل منهم من الأسهم الأصلية.
- د- إصدار أسهم جديدة مقابل أدوات الدين أو الصكوك التمويلية.

ويكون للمساهمين مالكي الأسهم - وقت صدور قرار الجمعية بالموافقة على زيادة رأس المال - أولوية الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل الحصص النقدية ويبلغ هؤلاء بأولويتهم إن وجدت بالنشر في صحيفة يومية أو بإبلاغهم بواسطة البريد المسجل عن قرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب ومدة. وتوزع تلك الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا الاكتتاب بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا أكثر من نصيبهم، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة وي طرح ما تبقى من الأسهم على الغير، ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية أو ينص نظام السوق المالية على غير ذلك.

يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو إعطاء الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها مناسبة لمصلحة الشركة.

يحق للمساهمين بيع حق الأولوية أو التنازل عنه خلال المدة من وقت صدور قرار الجمعية العامة بالموافقة على زيادة رأس المال إلى آخر يوم للاكتتاب في السهم الجديدة المرتبطة بهذه الحقوق، وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزءاً منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها، أو أي من ذلك. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عند إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.

15-11-12 تخفيض رأس المال

يجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية بناءً على مبررات مقبولة، وبعد الحصول على عدم ممانعة مؤسسة النقد العربي السعودي المسبقة كتابة وبعد موافقة الجهات المختصة أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا منيت بخسائر. ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير مراجع الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وعن أثر التخفيض في هذه الالتزامات وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات. ويبين القرار طريقة التخفيض وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال ستين (60) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في صحيفة يومية توزع في المنطقة التي فيها مركز الشركة الرئيس. فإن اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم له ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.

ويخفض رأس المال بإحدى الطرق الآتية:

- أ- إلغاء عدد من الأسهم يعادل القدر المطلوب تخفيضه.
 - ب- شراء الشركة لعدد من أسهمها يعادل القدر المطلوب تخفيضه، ومن ثم إلغاؤها.
- إذا كان تخفيض رأس المال بإلغاء عدد من الأسهم، وجبت مراعاة المساواة بين المساهمين، وعلى هؤلاء أن يقدموا إلى الشركة - في الميعاد الذي تحدده - الأسهم التي تقرر إلغاؤها، وإلا عدت ملغاة.

وإذا كان تخفيض رأس المال عن طريق شراء عدد من أسهم الشركة من أجل إلغاؤها، وجبت دعوة المساهمين إلى عرض أسهمهم للبيع، وتتم هذه الدعوة بإبلاغ المساهمين بواسطة البريد المسجل أو في صحيفة يومية توزع في المدينة التي يقع فيها مركز الشركة الرئيس برغبة الشركة في شراء الأسهم وإذا زاد عدد الأسهم المعروضة للبيع على العدد الذي قررت الشركة شراؤه، وجب تخفيض طلبات البيع بنسبة هذه الزيادة.

16-11-12 مجلس الإدارة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من تسعة (9) أعضاء ينتخبهم المساهمين في الجمعية العامة العادية لمدة لا تزيد على (3) ثلاث سنوات، ويجوز إعادة انتخابهم مع مراعاة أحكام نظام الشركات وأحكام لائحة حوكمة الشركات والقواعد السارية المفعول في هذا الشأن. ولا يخل هذا التعيين بحق الشخص المعنوي في استبدال من يمثله في المجلس. ويتم ذلك بعد استيفاء متطلبات الملائمة التي تقررها مؤسسة النقد العربي السعودي والحصول على خطاب منها يتضمن عدم ممانعتها.

17-11-12 انتهاء العضوية

تنتهي عضوية مجلس الإدارة بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو لائحة أو قاعدة أو تعليمات سارية في المملكة العربية السعودية، كما تنتهي عضوية المجلس بالاستقالة أو الوفاة أو إذا ثبت لمجلس الإدارة أن العضو قد أحل بواجباته بطريقة تضر بمصلحة الشركة بشرط أن يقترن ذلك بموافقة الجمعية العامة العادية، أو بتغيبه عن حضور أكثر من ثلاث جلسات متتالية خلال السنة المالية دون عذر يقبله مجلس الإدارة أو إذا حكم بشهر إفلاسه أو إفساره أو قدم طلباً للتسوية مع دائنيه أو توقف عن دفع ديونه أو نقصت أهليته أو إذا ثبت ارتكابه عملاً مخللاً بالأمانة والأخلاق أو أدين بالتزوير. ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية في كل وقت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، وذلك دون إخلال بحق العضو المعزول تجاه الشركة بالمطالبة بالتعويض إذا وقع العزل بسبب غير مقبول أو في وقت غير مناسب. ولعضو مجلس الإدارة أن يعتزل، بشرط أن يكون ذلك في وقت مناسب، وإلا كان مسؤولاً أمام الشركة عما يترتب على الاعتزال من أضرار.

18-11-12 المركز الشاغر في المجلس

إذا شغل مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة كان للمجلس أن يعين عضواً مؤقتاً في المركز الشاغر ويكون التعيين بعد استيفاء متطلبات الملائمة التي تقرها مؤسسة النقد العربي السعودي والحصول على عدم ممانعتها وفق متطلبات التعيين في المناصب القيادية في المؤسسات المالية الخاضعة لإشراف مؤسسة النقد العربي السعودي، على أن يكون ممن تتوافر فيهم الخبرة والكفاءة، ويجب أن تبلغ بذلك وزارة التجارة والاستثمار وهيئة السوق المالية خلال خمسة أيام عمل من تاريخ التعيين وأن يعرض هذا التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها، ويكمل العضو الجديد مدة سلفه فقط. وإذا نقص عدد أعضاء مجلس الإدارة عن الحد الأدنى اللازم لصحة اجتماعاته، وجب على بقية الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية خلال ستين يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

19-11-12 صلاحيات مجلس الإدارة

بما لا يتعارض مع ما ورد ضمن أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية ومع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة وتصريف أمورها داخل المملكة العربية السعودية وخارجها، كما للمجلس حق التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون حصر عقود تأسيس الشركات التي تشترك فيها الشركة مع كافة تعديلاتها وملاحقها وقرارات التعديل والتوقيع على الاتفاقيات والصكوك أمام كتاب العدل والجهات الرسمية، وإصدار الوكالات الشرعية نيابة عن الشركة.

وللمجلس الحق في تعيين الموظفين والممثلين وتحديد رواتبهم ومكافآتهم وعزلهم، والبيع والشراء والإفراغ وقبوله والاستلام والتسليم والاستئجار والتأجير والقبض والدفع وفتح الحسابات والاعتمادات والسحب والإيداع لدى البنوك وإصدار الضمانات المصرفية والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات والشيكات والأوراق التجارية وكافة المعاملات المصرفية.

ويحق لمجلس الإدارة اقتراض الأموال من المؤسسات المالية المحلية أو الخارجية والبنوك، سواء مقابل ضمانات أو بدون ضمانات وذلك لأغراض توفير الاحتياجات التمويلية لأعمال الشركة وإصدار أدوات الدين، والمشتقات المالية والتوريق (بيع الذمم المدينة) مع مراعاة الأنظمة والتعليمات في المملكة العربية السعودية وتوقيع الأوراق التجارية والكفالات. ويجوز للمجلس أن يضع مخصصات لمواجهة الخسائر الائتمانية والتشغيلية المحتملة واستخدامها وفقاً لتقديره ووفقاً لتعليمات مؤسسة النقد العربي السعودي الصادرة في هذا الشأن.

ويحق لمجلس الإدارة أن يعهد بأي من سلطاته إلى رئيسه و/أو أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو إلى أي لجنة مكونة من أعضاء في المجلس أو إلى أي من موظفيه. ويحق للمجلس أيضاً أن يفوض أي شخص بسلطة أو سلطات محددة المدة يراها المجلس مناسبة. كما يجوز للمجلس إعداد ميثاق إداري ينظم آلية العمل في الشركة وعلاقتها مع الغير ووضع اللوائح وتشكيل لجان العمل المتخصصة وتحديد صلاحياتها واختصاصاتها وآلية اختيارها.

كما يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة وتصريف أمورها والتصرف في أصولها وممتلكاتها وعقاراتها وله حق الشراء وقبوله ودفع الثمن والرهن وفك الرهن والبيع والإفراغ وقبض الثمن وتسليم المثل، على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحديثاته قراره التصرف في أصول وممتلكات وعقارات الشركة مراعاة الشروط التالية:

- 1- أن يحدد المجلس في قرار البيع الأسباب والمبررات له.
- 2- أن يكون البيع مقارباً لثمن المثل أو أكثر.
- 3- أن يكون البيع حاضراً إلا في حالات الضرورة وبضمانات كافية.
- 4- ألا يترتب على ذلك التصرف توقف بعض أنشطة الشركة أو تحميلها بالتزامات أخرى.

ويجوز لمجلس الإدارة أن يضع القواعد والأنظمة التي لا تتعارض مع أحكام هذا النظام أو أي من الأنظمة ذات الصلة بغية شمول جميع المسائل التي تستوجب أو تقتضي وجود أحكام بشأنها من أجل تنفيذ أحكام هذا النظام وعقد تأسيس الشركة. وعلى وجه الخصوص وبدون المساس بشمولية الصلاحيات السالفة يجوز لهذه القواعد والأنظمة أن تنص على ما يلي:

- 1- إجراء وإدارة الانتخاب بموجب هذا النظام بما في ذلك القرار النهائي حول الشكوك والمنازعات المتعلقة بصحة الانتخاب.
- 2- تعيين لجان مجلس الإدارة وتحديد صلاحياتها ومهامها.
- 3- فتح الفروع والوكالات وإدارتها وتسيير أعمالها.
- 4- تفويض أي مسؤول أو شخص أو مؤسسة أو شركة بالسلطات والصلاحيات وحقوق التصرف المناطة بالمجلس تبعاً لأحكام هذا النظام.
- 5- ألا يترتب على ذلك التصرف توقف بعض أنشطة الشركة أو تحميلها بالتزامات أخرى.

20-11-12 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة من مجلس الإدارة وبدل حضور جلسات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة من مجلس الإدارة مبلغ مقطوع في حدود ما نص عليه نظام الشركات ولوائحه والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة في هذا الشأن. كما تدفع الشركة لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة النفقات الفعلية المعقولة التي يتحملونها من أجل حضور اجتماعات المجلس أو اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة بما في ذلك مصروفات السفر والإقامة والإيواء. ويجب على الشركة التأكد من إرسال كافة التفاصيل الكتابية للمكافآت والتعويضات المقترحة لجميع المساهمين قبل انعقاد الجمعية العامة التي تطرح فيها تلك المكافآت والتعويضات للتصويت عليها كما أنه على الشركة التأكد من موافقة الجمعية العامة على شروط المكافآت والتعويضات في جمعية عامة لا يكون لأعضاء مجلس الإدارة حق التصويت فيها على هذه الشروط.

ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا. وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات. وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

21-11-12 صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

بعد الحصول على عدم ممانعة مؤسسة النقد العربي السعودي المسبقة كتابة وبعد موافقة الجهات المختصة، يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس. ويجوز له أن يعين عضواً منتدباً، على ألا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة. ويحل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس المجلس عند غيابه.

وبما لا يتعارض مع ما ورد ضمن أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية يختص رئيس المجلس بما يلي:

- أ- تمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير والجهات الحكومية والخاصة وأمام المحاكم الشرعية وديوان المظالم وهيئات ولجان التحكيم والمحكمين وكافة المحاكم والهيئات واللجان والدوائر القضائية أو شبة القضائية أو ذات الصلة القضائية ومكاتب العمل واللجان العمالية العليا والابتدائية وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وأقسام الشرطة والجهات الحكومية الأخرى والغرف التجارية والصناعية والهيئات والجهات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها.
- ب- الدخول في مناقصات والقبض والتسديد والإقرار والمطالبة والمدافعة والمخاصمة والصلح وقبول الأحكام ونفيها والتحكيم عن الشركة وطلب تنفيذ الأحكام ومعارضتها وقبض ما يحصل من التنفيذ.
- ج- للرئيس حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها، والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء، وطلب الحجز والتنفيذ، وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والمحكمين، والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبولها ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف وتمييزها، واستلام المبالغ بشيكات باسم الشركة واستلام صكوك الأحكام، وطلب تنحي القضاة وطلب الإدخال والتدخل وذلك لدى كافة المحاكم الشرعية والمحاكم الإدارية (ديوان المظالم)، ولدى لجان المنازعات المالية والمصرفية ومكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية والمصرفية وكافة اللجان القضائية الأخرى وهيئة الرقابة والتحقيق والنيابة العامة.
- د- وللرئيس صلاحية مراجعة الهيئة العامة للاستثمار والتوقيع أمامها، ومراجعة الهيئة والتوقيع على المستندات اللازمة لها والدخول في المنافسات واستلام الاستثمارات.
- هـ- يحق للرئيس أن يعهد ببعض أو كل صلاحياته إلى أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو إلى أي من موظفيه.

ويعتد العضو المنتدب بكافة الصلاحيات للقيام بأعمال الإدارة اللازمة وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة والجمعيات العامة للمساهمين وبالصلاحيات الأخرى التي يحددها له مجلس الإدارة أو يوكلها له.

ويحدد مجلس الإدارة وفقاً لتقديره وبقدره الصادر عنه المكافأة الخاصة التي يحصل عليها كل من رئيس المجلس والعضو المنتدب على ألا تتجاوز المكافأة الخاصة الحدود المنصوص عليها في نظام الشركات ولوائحه والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة في هذا الشأن.

كما يعين مجلس الإدارة أمين سر للمجلس يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم، ويختص بتسجيل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات وحفظها، إلى جانب ممارسة الاختصاصات الأخرى التي يوكلها إليه مجلس الإدارة ويحدد المجلس مكافأته. ولا تزيد مدة عضوية رئيس المجلس والعضو المنتدب وأمين السر إذا كان عضواً في مجلس الإدارة عن عضوية كل منهم في المجلس، ويجوز إعادة انتخابهم للمجلس في أي وقت أن يعزلهم أو أياً منهم دون إخلال بحق من عزل في التعويض إذا وقع العزل بسبب غير مشروع أو في وقت غير مناسب.

22-11-12 اجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة أربع (4) مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة ولا يجوز أن تنقضي ثلاثة أشهر (3) بدون انعقاد المجلس. وتتم الدعوة لانعقاد المجلس من قبل رئيس المجلس ويجب دعوة المجلس للاجتماع متى ما طلب إليه ذلك اثنان (2) من الأعضاء ويجب أن تكون الدعوة موثقة بالطريقة التي يراها المجلس.

23-11-12 نصاب اجتماعات مجلس الإدارة

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره خمس (5) أعضاء على الأقل، وللعضو أن ينيب عنه عضواً آخر في حضور اجتماعات المجلس وفي التصويت فيها، وفي حالة إنابة عضو مجلس الإدارة عضواً آخر في حضور اجتماعات المجلس وفي التصويت فيها، يتعين أن تكون الإنابة وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور ذات الاجتماع.
- ب- أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة.
- ج- لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على المنيب التصويت في شأنها.

24-11-12 مداولات المجلس

تثبت مداولات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر يوقعها رئيس الجلسة وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر. وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وأمين السر.

25-11-12 التمويل المباشر

يجوز للشركة الحصول على تمويل مباشر من داخل المملكة. كما يجوز للشركة الحصول على تمويل مباشر من خارج المملكة بعد الحصول على عدم ممانعة مؤسسة النقد العربي السعودي.

26-11-12 قرارات مجلس الإدارة

تصدر قرارات المجلس بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين والممثلين على الأقل وعند تساوي الآراء يرجح الرأي الذي منه رئيس الجلسة والمجلس أن يصدر القرارات بالتصويت عليها بالتمرير إلا إذا طلب أحد الأعضاء كتابة عقد اجتماع للمداولة فيها، وفي هذه الحالة تعرض هذه القرارات على مجلس الإدارة في أول اجتماع تال له. وعلى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة الذي تكون له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة في أي أمر أو اقتراح معروض على المجلس أو اللجان الأخرى أن يبلغ المجلس أو اللجنة طبيعة مصلحته في الأمر المعروض. ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع وعليه - دون إبعاده من العدد اللازم لصحة الاجتماع - الامتناع عن الاشتراك في المداولات والتصويت في المجلس أو اللجان الأخرى فيما يتعلق بالأمر أو الاقتراح. ويبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة العادية عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها.

27-11-12 إصدار السندات

يجوز بقرار من الجمعية العامة - بعد الحصول على عدم ممانعة مؤسسة النقد العربي السعودي - أن تصدر الشركة بالقروض التي تعقدتها سندات متوافقة مع المعايير الشرعية متساوية القيمة قابلة للتداول وغير قابلة للتجزئة ويجوز أن تكون هذه السندات اسمية أو لحاملها، على أن السند يبقى اسماً حتى سداد كامل قيمته.

28-11-12 إصدار الصكوك والتسديد

يجوز بقرار من الجمعية العامة - بعد الحصول على عدم ممانعة مؤسسة النقد العربي السعودي - إصدار صكوك وتسديد أصولها أو ديونها بما يتوافق مع المعايير الشرعية.

29-11-12 القروض والسندات وأدوات الدين والصكوك التمويلية

بما لا يتعارض مع ما ورد ضمن أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية:

- 1- يجوز للشركة أن تقترض الأموال وتعتقد عقود دين بأي شكل آخر بالعملة السعودية. كما يجوز لها، مع مراعاة الأوامر والتعليمات والأنظمة النافذة أن تمارس ذلك بالعملات الأجنبية. ويجوز أن تكون هذه القروض مؤمنة أو غير مؤمنة ويجوز أن تصدر الشركة إثباتاً لها سندات الأمر وسندات الدين والصكوك بمختلف أنواعها وأجلها.
- 2- كما يجوز للشركة وفقاً لنظام السوق المالية أن تصدر أي نوع من أنواع أدوات الدين القابلة للتداول بجميع أنواعها وأجلها (بما في ذلك ودون حصر الصكوك والسندات سواء أولية أو ثانوية بأية عملة)، وفقاً لأحكام الأنظمة واللوائح ذات الصلة، سواء في جزء أو عدة أجزاء من خلال سلسلة من الإصدارات بموجب برنامج أو أكثر ينشئه مجلس الإدارة من وقت لآخر، وكل ذلك في الأوقات والمبالغ والشروط التي يقرها مجلس الإدارة وله حق اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإصدارها.
- 3- ويجوز للشركة إصدار أدوات دين أو صكوك تمويلية قابلة للتحويل إلى أسهم، بعد صدور قرار من الجمعية العامة غير العادية، تحدد فيه الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يجوز أن يتم إصدارها مقابل تلك الأدوات أو الصكوك، سواء أصدرت تلك الأدوات أو الصكوك في الوقت نفسه أو من خلال سلسلة من الإصدارات أو من خلال برنامج أو أكثر لإصدار أدوات دين أو صكوك تمويلية وفق ما ورد في نظام الشركات، ويجوز للشركة تحويل أدوات الدين أو الصكوك التمويلية إلى أسهم وفقاً لنظام السوق المالية.

30-11-12 جمعيات المساهمين

لكل مساهم حق حضور الجمعيات العامة للمساهمين وله في ذلك أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو عاملي الشركة في حضور الجمعيات العامة. ويجوز عقد اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين واشتراك المساهم في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة، بحسب الضوابط التي تضعها الجهة المختصة. ويجوز لوزارة التجارة والاستثمار ومؤسسة النقد العربي السعودي وهيئة السوق المالية أن توفد مندوباً أو أكثر لحضور الجمعيات العامة كمراقبين.

أ- الجمعية العامة غير العادية

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساسي باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً وفي جميع الأحوال يجب الحصول على موافقة مؤسسة النقد العربي السعودي كتابةً وموافقة وزارة التجارة والاستثمار قبل إجراء أي تعديل على النظام الأساسي للشركة. وللجمعية العامة غير العادية أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية العامة العادية.

ب- الجمعية العامة العادية

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتعد مرة واحدة على الأقل في السنة خلال الستة أشهر التالية لانتهاج السنة المالية للشركة، ويجوز الدعوة لجمعيات عامة عادية أخرى للاجتماع كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

ج- دعوة الجمعيات

تتعد الجمعيات العامة أو الخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية لانعقاد إذا طلب ذلك مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين يمثل خمسة في المائة (5%) من رأس المال على الأقل، ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية لانعقاد إذا لم يقيم المجلس بدعوة الجمعية خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

وتنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في صحيفة يومية توزع في المدينة التي يوجد فيها المركز الرئيسي للشركة قبل الميعاد المحدد لانعقاد بواحد وعشرون (21) يوم على الأقل وتشتمل الدعوة على جدول الأعمال. ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة في الميعاد المذكور إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الإدارة العامة للشركات بوزارة التجارة والاستثمار ومؤسسة النقد العربي السعودي وهيئة السوق المالية خلال المدة المحددة للنشر.

د- سجل حضور الجمعيات

يسجل المساهمون - الذين يرغبون في حضور الجمعية العامة أو الخاصة - أسماءهم في مركز الشركة الرئيس قبل الوقت المحدد لانعقاد الجمعية، كما يجوز عقد اجتماعات الجمعيات العامة أو الخاصة للمساهمين واشتراك المساهم في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة، بحسب الضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

هـ- نصاب اجتماع الجمعية العامة العادية

لا يكون انعقاد الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل. فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين (30) يوماً التالية للاجتماع السابق. وتنشر هذه الدعوة بالطريقة المنصوص عليها في المادة الثامنة والثلاثون (38) من النظام الأساسي. ومع ذلك يجوز أن يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد عن إمكانية عقد هذا الاجتماع. وفي جميع الأحوال، يعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

و- نصاب اجتماع الجمعية العامة غير العادية

لا يكون انعقاد الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ثلثي رأس مال الشركة على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ، بنفس الأوضاع المنصوص عليها في المادة الثامنة والثلاثون (38) من النظام الأساسي. ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس المال على الأقل. فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الثاني، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثالث، بنفس الأوضاع المنصوص عليها في المادة السابقة. ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيّاً كان عدد الأسهم الممثلة فيه بعد موافقة الجهة المختصة.

وعلى مجلس الإدارة أن يشهر وفقاً لأحكام المادة (65) (الخامسة والستين) من نظام الشركات قرارات الجمعية العامة غير العادية إذا تضمنت تعديل نظام الشركة الأساسي.

ز- التصويت في الجمعيات

تحسب الأصوات في الجمعية التأسيسية والجمعيات العامة العادية وغير العادية على أساس صوت لكل سهم ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة بحيث لا يحق استخدام حق التصويت للسهم أكثر من مرة واحدة. لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بإبراء ذمتهم من المسؤولية عن إدارة الشركة أو التي تتعلق بمصلحة مباشرة أو غير مباشرة لهم.

ح- قرارات الجمعيات

تصدر القرارات في الجمعية التأسيسية والجمعية العادية بالأغلبية المطلقة للأصهم الممثلة فيها وتصدر القرارات في الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأصهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بإطالة مدة الشركة أو بحل الشركة قبل المدة المحددة في نظامها أو باندماجها في شركة أخرى فلا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأصهم الممثلة في الاجتماع، ولا يكون القرار نافذاً إلا بعد الحصول على موافقة مؤسسة النقد العربي السعودي عليه.

ط- المناقشة في الجمعيات

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات ويجب أعضاء مجلس الإدارة أو ومراجع الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

ي- رئاسة الجمعيات وإعداد المحاضر

يرأس اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه أو من ينتدبه مجلس الإدارة من بين أعضاء مجلس الإدارة وذلك في حال غياب رئيس مجلس الإدارة ونائبه. وتعين الجمعية أمين سر للاجتماع وجامعاً للأصوات، ويحرر باجتماع الجمعية العامة محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأصهم التي في حيازتها بالأصالة أو الوكالة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشة التي دارت في الاجتماع، وتدون المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سر الجمعية وجامع الأصوات.

31-11-12 لجنة المراجعة

تشكل بقرار من الجمعية العامة العادية لجنة مراجعة من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين سواء من المساهمين أو من غيرهم، على أن يكون أغلب أعضائها مستقلين وذلك بعد استيفاء متطلبات الملائمة التي تقررها مؤسسة النقد العربي السعودي والحصول على خطاب منها يتضمن عدم ممانعتها على ذلك، على ألا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة (3) أعضاء ولا يزيد عن خمسة (5) أعضاء وفق الشروط والضوابط التي تحددها مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يحدد في القرار من الجمعية العامة مهمات اللجنة وضوابط عملها ومكافآت أعضائها ومدة عضويتهم بناءً على اقتراح مجلس الإدارة.

32-11-12 مراجع الحسابات

دون الإخلال بما نصت عليه المادة الرابعة والسبعون (74) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، يجب أن يكون للشركة مراجع حسابات أو أكثر من بين مراجعي الحسابات المرخص لهم بمزاولة المهنة في المملكة العربية السعودية تعينه الجمعية العامة العادية سنوياً وتحدد مكافأته ومدة عمله ويجوز لها إعادة تعيينه. ويجوز للجمعية أيضاً في كل وقت تغييره مع عدم الإخلال بحقه في التعويض إذا وقع التغيير في وقت غير مناسب أو لسبب غير مشروع.

لا يجوز الجمع بين عمل مراجع الحسابات والاشتراك في تأسيس الشركة أو عضوية مجلس الإدارة أو القيام بعمل فني أو إداري في الشركة أو لمصلحتها ولو على سبيل الاستشارة. ولا يجوز كذلك أن يكون المراجع شريكاً لأحد مؤسسي الشركة أو لأحد أعضاء مجلس إدارتها أو عاملاً لديه أو قريباً له إلى الدرجة الرابعة ويكون باطلاً كل عمل مخالف لذلك.

33-11-12 السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة في اليوم الأول من شهر يناير وتنتهي في اليوم الأخير من شهر ديسمبر من كل سنة مالية على أن تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ القرار الوزاري الصادر بإعلان تأسيس الشركة وتنتهي في نهاية شهر ديسمبر من العام التالي.

34-11-12 الوثائق المالية

دون الإخلال بأحكام نظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية ولا سيما المادة السادسة والعشرون (26) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية إعداد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاط الشركة ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية والطريقة التي يقترحها لتوزيع الأرباح الصافية. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية بخمسة وأربعين (45) يوماً على الأقل، ويوقع رئيس مجلس الإدارة ورئيسها التنفيذي ومديرها المالي الوثائق المشار إليها وتودع نسخ منها في المركز الرئيسي للشركة تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية العامة بواحد وعشرون يوماً (21) يوماً على الأقل، وعلى رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة وتقريراً عن مجلس الإدارة وتقريراً مراجع الحسابات ما لم تنشر في جريدة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس، وعليه أيضاً أن يرسل صورة من هذه الوثائق إلى الإدارة العامة للشركات بوزارة التجارة والاستثمار قبل انعقاد الجمعية العامة بخمسة عشر (15) يوماً على الأقل. وعلى مجلس الإدارة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ موافقة الجمعية العامة على القوائم المالية وتقريراً مجلس الإدارة وتقريراً مراجع الحسابات وتقريراً لجنة المراجعة أن يودع صوراً من الوثائق المذكورة لدى وزارة التجارة والاستثمار.

35-11-12 توزيع الأرباح

دون الإخلال بأحكام المادة (26) (السادسة والعشرون) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، توزع أرباح المساهمين بعد خصم جميع المصروفات على النحو التالي:

- 1- يجنب عشرة بالمائة (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز بقرار من الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثون بالمائة (30%) من رأس المال المدفوع.
- 2- للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة مئوية معينة من الأرباح السنوية الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي أو احتياطات اتفاقية أخرى وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة تقررها الجمعية العامة. ولا يجوز أن يستخدم الاحتياطي الاتفاقي أو احتياطات اتفاقية أخرى إلا بقرار من الجمعية العامة غير العادية. وإذا لم يكن هذا الاحتياطي مخصصاً لغرض معين، جاز للجمعية العامة العادية - بناءً على اقتراح مجلس الإدارة - أن تقرر صرفه فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين.
- 3- يوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة في الأرباح أو يحول إلى حساب الأرباح المبقاة.
- 4- يجوز بقرار من مجلس الإدارة توزيع أرباح مرحلية على مساهمي الشركة تخصم من الأرباح المحددة أعلاه وفقاً للقواعد المنظمة لذلك والصادرة من الجهات المختصة.

36-11-12 خسائر الشركة

- 1- دون الإخلال بما نصت عليه المادة السبعون (70) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، إذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس المال المدفوع، في أي وقت خلال السنة المالية، وجب على أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه بذلك إبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة - خلال خمسة عشر يوماً من علمه بذلك - دعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ علمه بالخسائر، لتقرير إما زيادة رأس المال الشركة أو تخفيضه وفقاً لأحكام نظام الشركات وذلك إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في النظام الأساسي للشركة.
- 2- وتعد الشركة منقضية بقوة نظام الشركات إذا لم تجتمع الجمعية العامة خلال المدة المحددة في الفقرة أعلاه، أو إذا اجتمعت وتعدت عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة أعلاه ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال تسعين يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة.

37-11-12 المنازعات

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم إلحاق ضرر خاص به بشرط أن يكون حق الشركة في رفعها ما زال قائماً. ويجب على المساهم أن يخطر الشركة بعزمه على رفع الدعوى.

38-11-12 حل الشركة وتصفيتها

دون الإخلال بأحكام المادة عشرون (20) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، تنقضي الشركة بانقضاء المدة المحددة لها وفقاً لنظامها الأساسي أو وفقاً للأحكام المنصوص عليها في نظام الشركات، وعند انتهاء مدة الشركة أو في حالة حلها قبل هذا الأجل تقرر الجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعين مصفياً أو أكثر وتحدد صلاحياتهم وأتعابهم والقيود المفروضة على سلطاتهم والمدة الزمنية اللازمة للتصفية ويجب ألا تتجاوز مدة التصفية الاختيارية خمس سنوات ولا يجوز تمديدتها لأكثر من ذلك إلا بأمر قضائي، وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر قائماً على إدارة الشركة ويعدون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين إلى أن يتم تعيين المصفي، وتبقى جمعيات المساهمين قائمة خلال مدة التصفية ويقتصر دورها على ممارسة اختصاصاتها التي لا تتعارض مع اختصاصات المصفي.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه سيتم تعديل النظام الأساسي للشركة بما يتوافق مع أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية فور صدور موافقة الهيئة على الطرح.

12-12 حقوق المساهمين

طبقاً للمادة العاشرة بعد المائة (110) من نظام الشركات، ترتب أسهم الشركة العادية حقوقاً والتزامات متساوية وتثبت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم، وعلى وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور جمعيات المساهمين، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها، وحق التصرف في الأسهم، وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها، ومراقبة أعمال مجلس الإدارة، ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس، والطعن بالبطان في قرار جمعيات المساهمين، وذلك بالشروط والقيود الواردة في النظام أو في نظام الشركة الأساسي.

كما وأنه طبقاً للمادة السادسة والتسعون (96) من نظام الشركات، لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات، ويجب على مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات عن أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر. وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع، احتكم إلى الجمعية، وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

13-12 تعديل حقوق المساهمين

إن حقوق المساهمين التالية مستمدة من نظام الشركات والذي يحضر تعديلها أو حرمان المساهم منها:

- 1- الحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها، سواء أكان التوزيع نقداً أم من خلال إصدار أسهم مجانية لغير عاملي الشركة والشركات التابعة.
- 2- الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية.
- 3- حضور جمعيات المساهمين العامة أو الخاصة، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها.
- 4- التصرف في الأسهم وفق أحكام النظام.
- 5- طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها، ومراقبة أعمال مجلس الإدارة، ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة، والطعن ببطلان قرارات جمعيات المساهمين العامة والخاصة.
- 6- أولوية الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك طبقاً للنظام الأساس للشركة.
- 7- زيادة الأعباء المالية على المساهمين دون موافقتهم.

14-12 وصف الأسهم

1-14-12 رأس مال الشركة

يبلغ رأس مال الشركة (906,000,000) تسعمائة وستة ملايين ريال سعودي، مقسماً إلى (90,600,000) تسعين مليون وستمائة ألف سهماً إسمياً، متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم منها (10) عشرة ريالات سعودي، وجميعها أسهم عادية ونقدية، متساوية القيمة فيما تحوله أو ترتبه من حقوق أو التزامات من جميع النواحي لجميع المساهمين.

2-14-12 الأسهم العادية

تكون الأسهم أسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الاسمية وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين، ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا ملك السهم أشخاص متعددون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتعلقة بالسهم ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

3-14-12 الأسهم الممتازة

يجوز للجمعية العامة غير العادية للشركة طبقاً للأسس التي تضعها الجهة المختصة أن تصدر أسهما ممتازة أو أن تقرر شراءها ويجوز تحويل الأسهم العادية إلى أسهم ممتازة أو تحويل الأسهم الممتازة إلى عادية ولا تعطي الأسهم الممتازة الحق في التصويت في الجمعيات العامة للمساهمين وترتب هذه الأسهم لأصحابها الحق في الحصول على نسبة أكثر من أصحاب الأسهم العادية من الأرباح الصافية للشركة بعد تجنب الاحتياطي النظامي.

4-14-12 إعادة الشراء

يجوز للشركة أن تشتري أسهمها العادية أو ترهنها وفق الضوابط التي تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين. كما يجوز للشركة شراء أسهمها الممتازة.

5-14-12 تداول الأسهم

يخضع تداول الأسهم للأنظمة والقواعد المعمول بها بشأن الشركات المدرجة في تداول وذلك بعد إتمام الطرح.

6-14-12 حقوق المساهمين

طبقاً للمادة العاشرة بعد المائة (110) من نظام الشركات، ترتب أسهم الشركة العادية حقوقاً والتزامات متساوية وثبتت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم، وعلى وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور جمعيات المساهمين، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها، وحق التصرف في الأسهم، وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها، ومراقبة أعمال مجلس الإدارة، ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس، والطعن بالبطلان في قرار جمعيات المساهمين، وذلك بالشروط والقيود الواردة في النظام أو في نظام الشركة الأساس.

كما وأنه طبقاً للمادة السادسة والتسعون (96) من نظام الشركات، لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات، وبجيب مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات عن أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر. وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع، احتكم إلى الجمعية، وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

7-14-12 الجمعيات العامة

الجمعية العامة المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين وتنعقد في المدينة التي يقع بها المركز الرئيس للشركة، وفيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتنعقد مرة واحدة على الأقل في السنة خلال الستة أشهر التالية لانتهاؤ السنة المالية للشركة. ويجوز الدعوة لعقد جمعيات عادية إضافية كلما دعت الحاجة.

وتختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل النظام الأساس للشركة باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً. ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية الأخيرة.

8-14-12 انعقاد جمعيات المساهمين

تنعقد الجمعيات العامة أو الخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد إذا طلب ذلك مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين يمثل خمسة بالمائة (5%) من رأس المال على الأقل. ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية للانعقاد إذا لم يقيم المجلس بدعوة الجمعية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات. وتنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في صحيفة يومية توزع في المركز الرئيسي للشركة قبل الميعاد المحدد للانعقاد بواحد وعشرون يوم على الأقل، ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة في الميعاد المذكور إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة وتشمل الدعوة على جدول الأعمال وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الإدارة العامة للشركات بوزارة التجارة والاستثمار ومؤسسة النقد العربي السعودي وهيئة السوق المالية خلال المدة المحددة للنشر.

9-14-12 نصاب الجمعية العامة العادية

لا يكون إنعقاد الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل، فإن لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع السابق. وتنشر هذه الدعوة بالطريقة المنصوص عليها في المادة الثامنة والثلاثون (38) من نظام الشركة الأساس. ومع ذلك، يجوز أن يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع. وفي جميع الأحوال يعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

10-14-12 نصاب الجمعية العامة غير العادية

لا يكون إنعقاد الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ثلثي رأس مال الشركة على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ، بنفس الأوضاع المنصوص عليها في المادة الثامنة والثلاثون (38) من نظام الشركة الأساس. ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس المال على الأقل. فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الثاني، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثالث، بنفس الأوضاع المنصوص عليها في المادة الثامنة والثلاثون (38) من نظام الشركة الأساس ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيّاً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

11-14-12 حقوق التصويت

تحسب الأصوات في الجمعية التأسيسية والجمعيات العامة العادية وغير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم. ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة، بحيث لا يجوز استخدام حق التصويت للسهم أكثر من مرة واحدة. ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بإبراء ندمهم من المسؤولية عن إدارة الشركة أو التي تتعلق بمصلحة مباشرة أو غير مباشرة لهم.

12-14-12 مدة الشركة

تأسست الشركة لمدة تسعة وتسعون (99) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري بإعلان تأسيسها، ويجوز إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انقضاء المدة المذكورة بسنة واحدة على الأقل.

13-14-12 حل الشركة وتصفيتها

دون إخلال بأحكام المادة (20) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، تنقضي الشركة بانقضاء المدة المحددة لها وفقاً لنظامها الأساسي أو وفقاً للأحكام المنصوص عليها في نظام الشركات، وعند انتهاء الشركة أو في حالة حلها قبل انتهاء أجلها، تقرر الجمعية العامة غير العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعين مصفياً أو أكثر وتحدد صلاحياتهم وأتعابهم والقيود المفروضة على سلطاتهم والمدة الزمنية اللازمة للتصفية ويجب ألا تتجاوز مدة التصفية الاختيارية خمس سنوات ولا يجوز تمديدتها لأكثر من ذلك إلا بأمر قضائي، وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر قائماً على إدارة الشركة وبعدها بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين إلى أن يتم تعيين المصفي، وتبقى جمعيات المساهمين قائمة خلال مدة التصفية ويقتصر دورها على ممارسة اختصاصاتها التي لا تتعارض مع اختصاصات المصفي.

14-14-12 تعديل حقوق المساهمين

إن حقوق المساهمين المتعلقة بالحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور جمعيات المساهمين العامة أو الخاصة، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها، والحق في التصرف في أسهمهم، وحق الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها، ومراقبة أعمال مجلس الإدارة، ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة، والطعن ببطان قرارات جمعيات المساهمين العامة والخاصة (ونلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي)، هي حقوق مستمدة من نظام الشركات والذي يحضر تعديلها أو حرمان المساهم منها.

13- التعهد بالتغطية

قامت الشركة والمساهمون البائعون ومتعهد التغطية (شركة الأهلي المالية) بإبرام اتفاقية تعهد بتغطية الطرح ("اتفاقية التعهد بالتغطية"). وافق بموجبها متعهد التغطية على التعهد بتغطية كامل أسهم الطرح البالغة 27,180,000 سهم، مع مراعاة بعض الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية التعهد بالتغطية، وفيما يلي اسم وعنوان متعهد التغطية:

1-13 متعهد التغطية

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)

طريق الملك سعود، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري
ص.ب. 22216، الرياض 11495
المملكة العربية السعودية
هاتف: 874 7106 (11) 966+
فاكس: 406 0049 (11) 966+
الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com
البريد الإلكتروني: ncbscm@alahlicapital.com

الأهلي كابيتال
NCB Capital



2-13 ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

طبقاً لشروط وأحكام اتفاقية تغطية الاكتتاب، فإنه:

- أ- يتعهد المساهمون البائعون لمتعهد التغطية على قيامهم بالآتي في أول يوم عمل يلي اكتمال تخصيص أسهم الطرح عقب انتهاء فترة الطرح للأفراد:
 - 1- بيع وتخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد أو المؤسسات المكتتبة التي تم قبول طلبات اكتتابهم من قبل الجهات المستلمة.
 - 2- بيع وتخصيص أسهم الطرح التي لم يتم شراؤها من قبل المكتتبين الأفراد أو المؤسسات المكتتبة في الطرح إلى متعهد التغطية.
- ب- يتعهد متعهد التغطية للمساهمين البائعين في تاريخ التخصيص بأن يشتري تلك الأسهم من أسهم الطرح التي لم يتم الاكتتاب فيها من قبل المكتتبين الأفراد أو المؤسسات المكتتبة، وقد تعهدت الشركة والمساهمون البائعون لمصلحة متعهد التغطية بأنهم ملتزمون بجميع ما ورد في هذه النشرة وجميع شروط اتفاقية التعهد بالتغطية.

3-13 تكاليف التعهد بالتغطية

سوف يدفع المساهمون البائعون إلى متعهد التغطية أتعاب التعهد بالتغطية بناء على إجمالي قيمة الطرح. إضافة إلى ذلك، فقد وافق المساهمون البائعون على دفع المصاريف والتكاليف الخاصة بالطرح بالنيابة عن الشركة.

14- المصاريف

سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بحوالي 15,000,000 ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي، وأتعاب متعهد التغطية، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل اكتتاب المؤسسات، والمستشار القانوني والمحاسبين القانونيين، ومستشار دراسة السوق والقطاع، إضافةً إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة، وسيتم خصم مصاريف الطرح من متحصلات الطرح. ولن تتحمل الشركة دفع المصاريف المتعلقة بالطرح.

15 - تعهدات ما بعد الإدراج

تتعهد الشركة بعد إدراجها بما يلي:

- أ- تعبئة النموذج (8) المتعلق بالالتزام بلائحة حوكمة الشركات، وفي حال عدم التزام الشركة بأي من متطلبات لائحة حوكمة الشركات، فيتعين عليها حينئذ توضيح أسباب ذلك
- ب- إخطار الهيئة بتاريخ انعقاد أول جمعية عامة بعد الإدراج، بحيث يتسنى لممثليها الحضور
- ج- تقديم الأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة للجمعية العامة للترخيص لها (وفقاً لنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات (على أن يتم تجديد الترخيص كل سنة، وشريطة منع عضو مجلس الإدارة ذو المصلحة من الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة والجمعية العامة) لمزيد من التفاصيل بخصوص المعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة، الرجاء مراجعة القسم (10-5-12) ("اتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة")
- د- الإفصاح عن أي تطورات جوهرية متعلقة بالشركة
- هـ- الالتزام بكافة المواد الإلزامية من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج ولائحة حوكمة الشركات مباشرة بعد الإدراج

16- الإعفاءات

لم تتقدم الشركة إلى الهيئة بطلب الحصول على أي إعفاءات من أي متطلبات نظامية.

17 - المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

تقدمت الشركة بطلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم (3-123-2017) بتاريخ 1439/4/9 هـ (الموافق 2017/12/27 م) والمعدلة بموجب قرار رقم (1-104-2019) بتاريخ 1441/02/01 هـ (الموافق 2019/09/30 م). وبطلب إدراج الأسهم إلى تداول طبقاً لقواعد الإدراج الصادرة بقرار مجلس الهيئة بتاريخ 1439/4/9 هـ (الموافق 2017/12/27 م) والمعدلة بموجب قرار رقم (1-104-2019) بتاريخ 1441/02/01 هـ (الموافق 2019/09/30 م).

يجب على جميع المكتتبين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث أن التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب وتسليمه إلى الجهة المستلمة يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وتعليمات الاكتتاب المذكورة.

1-17 الاكتتاب في الأسهم المطروحة

يتكون الاكتتاب من سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم عادي مدفوعة بالكامل وبقيمة اسمية قدرها (10) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، وتمثل ثلاثون بالمائة (30%) من رأس مال الشركة، والتي يتم طرحها بسعر [●] (الرقم ●) ريال سعودي للسهم الواحد، وبقيمة إجمالية قدرها [●] (الرقم ●) مليون ريال سعودي، ويقتصر الاكتتاب على الشريحتين التاليتين:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار والشركات والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية ويبلغ عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة سبعة وعشرون مليون ومائة وثمانين ألف (27,180,000) سهم عادي تمثل (100 %) من إجمالي أسهم الطرح ويكون التخصيص النهائي بعد انتهاء فترة اكتتاب الأفراد، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة حتى أربعة وعشرين مليون وأربعمائة واثنين وستين ألف (24,462,000) سهماً تمثل تسعون بالمائة (90%) من إجمالي أسهم الطرح.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسماهم لصالحها؛ شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم يملك حساب بنكي لدى أحد الجهات المستلمة، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وسيتم تخصيص مليونان وسبعمائة وثمانية عشر ألف (2,718,000) سهماً من أسهم الطرح كحد أقصى بما عشرة بالمائة (10%) من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد أسهم الطرح المخصصة لهم، فيحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد لتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبل هؤلاء المكتتبين.

2-17 بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة

- أ- سيتم تحديد النطاق السعري عند بناء سجل الأوامر وإتاحته لجميع الفئات المشاركة من قبل المستشار المالي للمصدر.
- ب- يجب على كل من الفئات المشاركة تقديم طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر من خلال تعبئة نموذج الطلب، ويجوز للفئات المشاركة تغيير طلباتها أو إلغائها في أي وقت خلال مدة بناء سجل الأوامر، على أن يكون تغيير تلك الطلبات من خلال تقديم نموذج طلب معدل أو نموذج طلب إلحاق (حيثما ينطبق). وذلك قبل عملية تحديد سعر الطرح التي سوف تتم قبل بدء فترة الطرح للأفراد. ويجب ألا يقل عدد أسهم الطرح التي تكتتب فيها الفئات المشاركة عن 100,000 سهم، ولا يزيد عن 4,529,999 سهم، وفيما يتعلق بصناديق الاستثمار العامة، يجب ألا يتجاوز كل صندوق عام مشارك الحد الأقصى المحدد له في الاكتتاب والذي يتم تحديده وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويجب أن يكون عدد الأسهم المطلوبة قابلة للتخصيص. وسيقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات بإخطار الفئات المشاركة بخصوص سعر الطرح وعدد أسهم الطرح المخصصة مبدئياً لهم. ويجب أن تبدأ عملية اكتتاب الجهات المشاركة أثناء فترة الطرح للأفراد التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً لشروط وتعليمات الاكتتاب المفصلة في نماذج طلبات الاكتتاب.
- ج- بعد إكمال عملية بناء سجل الأوامر للجهات المشاركة، سيقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات بالإعلان عن نسبة التغطية من قبل الفئات المشاركة.
- د- سيكون لمدير سجل اكتتاب المؤسسات والشركة صلاحية تحديد سعر الطرح وفقاً لقوى العرض والطلب على ألا يزيد عن السعر المحدد في اتفاقية تعهد التغطية بشرط أن يكون سعر الاكتتاب وفقاً لوحداث تغير السعر المطبقة من تداول.

3-17 الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد

يجب على المكتتبين الأفراد الاكتتاب بعدد أسهم لا يقل عن 10 أسهم طرح كحد أدنى، ولا يزيد عن مليون (1,000,000) سهم عادي كحد أقصى. ولا يسمح بتغيير أو سحب طلب الاكتتاب بعد تسليمه.

ستكون نماذج طلبات الاكتتاب متاحة خلال فترة الطرح للأفراد في المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة. ويجب إكمال نماذج طلبات الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة أدناه. وبإمكان المكتتبين الأفراد الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدم كل هذه الخدمات أو بعضها لعملائها شريطة أن:

- أ- يكون لدى المكتب الفرد حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات.
- ب- لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الخاصة بالمكتب الفرد منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.
- ج- يكون لدى المكتب الفرد من غير السعوديين والخليجيين حساب لدى أحد الأشخاص المرخص لهم الذين يقدمون مثل هذه الخدمة.
- إن توقيع المكتب الفرد على نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه للجهات المستلمة يمثل اتفاقية ملزمة بين الشركة والمكتب الفرد مقدم الطلب.
- وبإمكان المكتبتين الأفراد الحصول على نسخة من هذه النشرة ونماذج طلب الاكتتاب من المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة التالية (تتوفر نشرة الإصدار أيضاً على الموقع الإلكتروني للهيئة والمستشار المالي والشركة):



البنك السعودي للاستثمار
طريق الملك سعود
ص.ب. 3533. الرياض 11481
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 478 6000
فاكس: +966 (11) 477 6781
الموقع الإلكتروني: www.saib.com.sa
البريد الإلكتروني: ir@saib.com.sa



البنك الأهلي التجاري
طريق الملك عبد العزيز
ص.ب. 3555. جدة 21481
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (12) 649 3333
فاكس: +966 (12) 643 7426
الموقع الإلكتروني: www.alahli.com.sa
البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com



مصرف الراجحي
طريق العليا
ص.ب. 28. الرياض 11411
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 211 6000
فاكس: +966 (11) 460 0705
الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa
البريد الإلكتروني: contactcentre1@alrajhibank.com.sa



بنك الجزيرة
طريق الملك عبد العزيز
ص.ب. 6277. جدة 21442
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (12) 609 8888
فاكس: +966 (12) 609 8881
الموقع الإلكتروني: www.baj.com.sa
البريد الإلكتروني: info@baj.com.sa

17-4 فترة الطرح للأفراد وشروطها للمكتبتين الأفراد

ستبدأ الجهات المستلمة التي توفر هذه الخدمة في استلام نماذج طلب الاكتتاب في فروعها في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية بدءاً من يوم 1441/11/11 هـ (الموافق 2020/07/02 م) ولغاية يوم 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05 م). وعند توقيع وتسليم نموذج طلب الاكتتاب، تقوم الجهة المستلمة بختم النموذج وتقديم نسخة منه إلى مقدم الطلب. في حالة عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة في نموذج طلب الاكتتاب أو إذا لم يتم ختمه من قبل الجهة المستلمة، يعتبر نموذج طلب الاكتتاب لاغياً، وينبغي على المكتب تحديد عدد الأسهم التي يقوم بالتقدم للاكتتاب فيها في نموذج طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم المطلوب للاكتتاب فيها بسعر الطرح البالغ (●) (الرقم ●) ريال سعودي للسهم.

لن يقبل الاكتتاب بأقل من (10) أسهم أو بكسور الأسهم، وأي اكتتاب في الأسهم فوق ذلك، يجب أن يكون بمضاعفات هذا الرقم. فيما يكون الحد الأقصى لكل مكتب فرد هو مليون (1,000,000) سهماً من الأسهم المطروحة.

يجب تقديم طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح للأفراد مرفقاً بالمستندات التالية، حسبما ينطبق الحال، وعلى الجهات المستلمة مطابقة الصور مع النسخ الأصلية، ومن ثم إعادة النسخ الأصلية إلى المكتب:

- أصل وصورة بطاقة الأحوال المدنية (للمكتب الفرد).

- أصل وصورة سجل الأسرة (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة).
- أصل وصورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة).
- أصل وصورة صك الولاية الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أيتام).
- أصل وصورة صك الطلاق (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة المطلقة السعودية).
- أصل وصورة شهادة الوفاة (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة الأرمل السعودية).
- أصل وصورة شهادة الميلاد (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة).

تقتصر الوكالة على أعضاء العائلة (الآباء والأبناء فقط). وفي حالة تقديم نموذج طلب اكتتاب نيابة عن مقدم الطلب (الآباء والأبناء فقط)، يجب ذكر اسم الشخص الذي قام بالتوقيع نيابة عن المكتتب. ويجب أن تكون الوكالة صادرة من كتابة العدل بالنسبة للمكتتبين الأفراد المقيمين داخل المملكة العربية السعودية، أما المكتتبون الأفراد المقيمين خارج المملكة العربية السعودية، فيجب توثيق التوكيل من خلال السفارة أو القنصلية السعودية في الدولة المعنية.

يكتفى بتعبئة طلب اكتتاب واحد للمكتب الرئيسي وأفراد العائلة المقيدين في دفتر العائلة إذا كان أفراد العائلة سيكتتبون بنفس عدد الأسهم التي يتقدم المكتب الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

- 1- يتم تسجيل جميع الأسهم المخصصة للمكتب الرئيسي والمكتتبين التابعين باسم المكتب الرئيسي.
- 2- تعاد المبالغ الفائضة عن الأسهم غير المخصصة إلى المكتب الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مكتتبين تابعين.
- 3- يحصل المكتب الرئيسي على كامل أرباح الأسهم الموزعة عن الأسهم المخصصة للمكتب الرئيسي وللمكتتبين التابعين (في حال عدم بيع الأسهم أو نقل ملكيتها).

يستخدم طلب اكتتاب منفصل في حالة:

- 1- إذا رغب المكتب في تسجيل الأسهم التي يتم تخصيصها باسم غير اسم المكتب الرئيسي.
- 2- إذا اختلفت كمية الأسهم التي يرغب التابع الاكتتاب بها عن المكتب الرئيسي.
- 3- إذا رغبت الزوجة أن تكتتب باسمها وأن تسجل الأسهم المخصصة لحسابها (فعليها تعبئة طلب اكتتاب منفصل خاص بها كمكتب رئيسي)، وفي هذه الحالة يلغى أي نموذج طلب اكتتاب تقدم به زوجها نيابة عنها، ويقوم البنك المستلم بالتعامل مع طلب الاكتتاب المنفصل الذي تقدمت به تلك الزوجة.

يحق للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قُصّر من زوج غير سعودي أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة إبراز ما يثبت أمومتها لهم.

تقبل فقط الإقامة سارية المفعول أثناء الاكتتاب العام الأولي للتعريف بالتابعين غير السعوديين، ولن تقبل جوازات السفر أو شهادات الميلاد. ويمكن تضمين التابعين غير السعوديين كتابعين فقط مع أمهاتهم، ولا يمكنهم الاكتتاب كمكتتبين رئيسيين. والعمر الأقصى للتابعين غير السعوديين الذي يتم تضمينهم مع أمهاتهم هو 18 عامًا، وأية وثائق صادرة من أي حكومة أجنبية يجب أن يتم تصديقها من قبل سفارة أو قنصلية المملكة في تلك الدولة.

يوافق كل متقدم بطلب على الاكتتاب في الأسهم المحددة في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه وشرائها بمبلغ يعادل عدد الأسهم المتقدم بطلبها مضرورًا بسعر الاكتتاب البالغ [●] (الرقم ●) ريال سعودي للسهم. ويعتبر كل مكتب أنه قد تملك عدد الأسهم المخصصة له عند تحقق الشروط التالية:

- 1- تسليم نموذج طلب الاكتتاب إلى أي من الجهات المستلمة من قبل المتقدم بطلب الاكتتاب.
 - 2- تسديد كامل قيمة الأسهم التي طلب الاكتتاب بها إلى الجهة المستلمة.
- يجب أن يتم دفع إجمالي قيمة أسهم الطرح بالكامل لفروع الجهات المستلمة من خلال الإيداع في حساب المكتب لدى الجهة المستلمة الذي يتم فيه تقديم طلب الاكتتاب.

إذا كان أي نموذج طلب اكتتاب غير مطابق لشروط وأحكام الاكتتاب، يكون للشركة الحق في رفض هذا الطلب كليًا أو جزئيًا، ويقر المتقدم بالطلب بموافقه على أي عدد من الأسهم سيتم تخصيصها له، إلا إذا تجاوز عدد الأسهم المخصصة له عدد الأسهم الذي تقدم للاكتتاب به.

5-17 تخصيص الأسهم ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب والجهات المستلمة بفتح حساب أمانة تتم تسميته ("حساب الطرح للاكتتاب العام")، ويجب على كل جهة مستلمة أن تودع المبالغ التي قامت بتحويلها من المكتتبين في حساب الأمانة المذكور.

وسيتم الإعلان عن التخصيص النهائي في يوم 1441/11/21 هـ (الموافق 2020/07/12 م) ورد فائض الاكتتاب، إن وجد، في موعد أقصاه 1441/11/23 هـ (الموافق 2020/07/14 م).

6-17 تخصيص الأسهم للمؤسسات المكتتبة

سيتم تخصيص أسهم الطرح بشكل نهائي للمؤسسات المكتتبة حسبما تراه الشركة مناسباً بالتشاور مع مدير سجل اكتتاب المؤسسات والمستشار المالي بعد الانتهاء من تخصيص شريحة المكتتبون الأفراد. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للمؤسسات المكتتبة (27,180,000) سهم تمثل نسبة 100% من إجمالي عدد أسهم الطرح. علماً بأنه في حالة وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للجهات المشاركة إلى (24,462,000) سهم تمثل ما نسبته 90% من إجمالي أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.

7-17 تخصيص الأسهم للمكتتبين الأفراد

سيتم تخصيص بحد أدنى عدد (10) أسهم عادية لكل مكتتب فرد كحد أدنى، وسيتم تخصيص العدد المتبقي من الأسهم المطروحة، إن وجدت، للاكتتاب على شريحة المكتتبين الأفراد على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب فرد إلى إجمالي الأسهم المطلوب للاكتتاب فيها، ويحتفظ مدير الاكتتاب بحقه في زيادة عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد إلى نسبة عشرة بالمائة (10%) من إجمالي أسهم الطرح المطروحة وخفض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة إلى نسبة تسعون بالمائة (90%) من إجمالي أسهم الطرح المطروحة، وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد عن مئتان وواحد وسبعون ألف وثمان مائة (271,800) مكتتباً، فإن الشركة لا تضمن تخصيص الحد الأدنى والبالغ (10) أسهم لكل مكتتب فرد، وفي تلك الحالة، سيتم تخصيص وفقاً لما تقترحه الشركة والمستشار المالي.

من المتوقع أن يتم الإعلان عن العدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل مكتتب في يوم 1441/11/21 هـ (الموافق 2020/07/12م) بالإضافة إلى فائض الاكتتاب، إن وجد، في موعد أقصاه يوم 1441/11/23 هـ (الموافق 2020/07/14م).

وستقوم الجهات المستلمة بإرسال إشعارات للمكتتبين لإعلامهم بالعدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل منهم مع المبالغ التي سيتم استردادها. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات وسيتم إيداعها في حساب المكتتب لدى الجهة المستلمة المعنية. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في يوم 1441/11/21 هـ (الموافق 2020/07/12م) ورد الفائض في موعد أقصاه 1441/11/23 هـ (الموافق 2020/07/14م). وينبغي على المكتتب التواصل مع فرع الجهة المستلمة التي قدم لديها نموذج طلب الاكتتاب في حال رغبته في الحصول على تفاصيل إضافية.

الحالات التي يجوز فيها تعليق التداول أو إلغاء الإدراج:

تعليق الإدراج أو إلغائه

- أ- يجوز للهيئة تعليق تداول الأوراق المالية المدرجة أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً. وذلك في أي من الحالات الآتية:
 - إذا رأت ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
 - إذا أخفق المصدر إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالنظام أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
 - إذا لم يسد المصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
 - إذا رأت أن المصدر أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج أوراقه المالية في السوق.
 - عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان المصدر، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
 - عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على المصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر عليه إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
- ب- يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) السابقة للاعتبارات الآتية:
 - 1- معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
 - 2- أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
 - 3- التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
- ج- تعلق السوق تداول الأوراق المالية للمصدر في أي من الحالات الآتية:
 - 1- عند عدم التزام المصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة إلى حين الإفصاح عنها.
 - 2- عند تضمين تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمصدر رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.
 - 3- إذا لم تُستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق للمصدر لتصحيح أوضاعه ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
 - 4- عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للمصدر بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.

- د- يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) السابقة.
- هـ- يجب على المصدر الذي غلق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
- و- إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة (6) أشهر من دون أن يتخذ المصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر.
- ز- عند إكمال المصدر لعملية استحواء عكسي، يلغى إدراج أسهم المصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد السوق واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ح- لا تخل الفقرات السابقة بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

8-17 الإلغاء الاختياري للإدراج

- أ- لا يجوز لمصدر أدرجت أوراقه المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة، وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على المصدر تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:
- 1- الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
 - 2- نسخة من الإفصاح المشار إليه أدناه.
 - 3- نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواء أو أي إجراء آخر يتخذه المصدر.
 - 4- أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ب- يجوز للهيئة -بناءً على تقديرها- قبول طلب الإلغاء أو رفضه.
- ج- يجب على المصدر الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.
- د- عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.

9-17 تعليق التداول المؤقت

- أ- يجوز للمصدر أن يطلب من السوق تعليق تداول أوراقه المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب قواعد السوق أو لوائحه التنفيذية ولا يستطيع المصدر تأمين سريته حتى نهاية فترة التداول. وتقوم السوق بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المصدر فور تلقيها للطلب
- ب- عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح - في أقرب وقت ممكن - عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.
- ج- يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من المصدر عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق أو تخل بحماية المستثمرين. ويجب على المصدر الذي تخضع أوراقه المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
- د- للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق الفقرة (ج) السابقة إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.
- هـ- يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق خلاف ذلك.

10-17 أحكام متفرقة

يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطرافها من مقدمي طلبات الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لصالحهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة. ويشترط أنه فيما عدا ما جرى النص عليه تحديداً في هذه النشرة، لا يتم التنازل عن الطلب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو التفويض بها لأي من الأطراف المشار إليهم في هذه النشرة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة العربية السعودية وتفسر وتنفذ طبقاً لها. ويخضع كبار المساهمين لفترة حظر مدتها ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ البدء في تداول أسهم الشركة في السوق، حيث يحظر عليهم التصرف بأي من أسهم الشركة التي يملكونها. وبعد انتهاء فترة الحظر يجوز لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم.

على الرغم من اعتماد الهيئة لهذه النشرة، إلا أنه يجوز لها تعليق طرح الاكتتاب هذا في حال علمت الشركة في أي وقت بعد اعتماد الهيئة لهذا الاكتتاب

وقبل الموافقة على إدراج الأسهم في السوق بما يلي: (1) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار. (2) ظهور مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار.

تلتزم الشركة في هذه الحالات بأن تقدم إلى الهيئة نشرة تكميلية، وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج. ويجب إصدار النشرة التكميلية وإصدار إعلان بتواريخ الاكتتاب المعمول بها.

تم إصدار هذه النشرة باللغة العربية.

11-17 القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم

تتمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الشركة بموجبها فيما يلي:

- قرار مجلس إدارة الشركة الصادر بتاريخ 1440/04/11 هـ (الموافق 2018/12/18 م).
 - موافقة الهيئة على طرح الأسهم للاكتتاب العام الصادرة بتاريخ 1441/04/28 هـ (الموافق 2019/12/25 م).
 - موافقة السوق المالية "تداول" المشروطة على إدراج الأسهم بتاريخ 1440/04/24 هـ (الموافق 2018/12/31 م).
- ويخضع كبار المساهمين لفترة الحظر المعرفة في قسم "ملخص الطرح" من هذه النشرة حيث يحظر عليهم خلالها التصرف بأي من أسهم الشركة التي يملكونها. وبعد انتهاء فترة الحظر المذكورة، يجوز لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم.
- يحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح في أي دولة أخرى غير المملكة العربية السعودية. كما تطلب الشركة والمساهمون الحاليون والمستشار المالي ومدير الاكتتاب من مستلمي هذه النشرة التعرف على أية قيود نظامية تتعلق بهذا الاكتتاب وبيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

12-17 التعهدات الخاصة بالاكتتاب

1-12-17 القرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب

بموجب تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، فإن المكتتب:

- يوافق على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في طلب الاكتتاب.
- يقر بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- يوافق على النظام الأساسي للشركة وكافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في هذه النشرة.
- يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي من الأفراد المشمولين في طلب الاكتتاب التقدم بطلب اكتتاب في الأسهم، ويوافق على أن للشركة الحق في رفض الاكتتاب المزدوج.
- يعلن قبوله الأسهم المخصصة له بموجب طلب الاكتتاب (في حدود المبلغ الذي اكتتب به بعد أقصى) وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي هذه النشرة.
- يتعهد بعدم إلغاء أو تعديل طلب الاكتتاب بعد تقديمه لمدير الاكتتاب أو للجهة المستلمة.
- يتعهد ألا يتنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم بشكل مباشر جراء احتواء هذه النشرة على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية، أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر على قرار المكتتب بالاكتتاب في حالة إضافتها في النشرة.

13-17 السوق المالية السعودية (تداول)

تم تأسيس نظام تداول سنة 2001 م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني. وقد بدأ تداول الأسهم في المملكة عام 1990 م. ويبلغ عدد الشركات المدرجة و الصناديق العقارية المتداولة في سوق الأسهم حتى تاريخه 200 شركة.

تتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل، يغطي عملية التداول بشكل متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بالتسوية. ويتم التداول يومياً على فترة واحدة من الساعة 10 صباحاً وحتى 3 عصراً، ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة 9:30 صباحاً وحتى الساعة 10:00 صباحاً، كما يمكن عمل قيود واستفسارات جديدة ابتداءً من الساعة 10:00 صباحاً لجلسة الافتتاح. وقد وتغير هذه الأوقات من قبل شركة السوق المالية السعودية.

يتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً (وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار)، وتليها الأوامر محددة السعر وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنه يتم تنفيذها وفقاً لتوقيت الإدخال. ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت ووصلات المعلومات الخاصة بتداول، ويتم توفير بيانات السوق بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل رويترز وبلومبرج.

وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة. وبالتالي ينبغي على مصدري الأسهم الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات ذات الأهمية للمستثمرين عبر نظام تداول. وتقع على عاتق إدارة تداول مسؤولية مراقبة السوق بصفتها مشغلاً للآلية التي يعمل من خلالها السوق بهدف ضمان عدالة التداول وكفاءة عمليات السوق.

14-17 شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)

تأسست شركة مركز إيداع الأوراق المالية في عام 2016م بموجب نظام الشركات السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/3 بتاريخ 1437/01/28هـ، وهي شركة مساهمة مقفلة مملوكة بالكامل لشركة السوق المالية السعودية برأسمال قدره (400,000,000) ريال سعودي مقسم إلى (40,000,000) سهم تبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد (10) عشرة ريالاً سعودية.

ويأتي ذلك بعد موافقة مجلس الهيئة على طلب مجلس إدارة تداول بتحويل مركز إيداع الأوراق المالية إلى شركة مساهمة بما يتوافق مع نظام السوق المالية.

وتتمثل أنشطة مركز الإيداع بالأعمال المتعلقة بإيداع الأوراق المالية وتسجيل ملكيتها ونقلها وتسويتها ومقاصتها، وتسجيل أي قيد من قيود الملكية على الأوراق المالية المودعة. كذلك يقوم مركز الإيداع بإيداع وإدارة سجلات مصدري الأوراق المالية وتنظيم الجمعيات العامة للمصدرين بما في ذلك خدمة التصويت عن بعد لتلك الجمعيات وتقديم التقارير والإشعارات والمعلومات بالإضافة إلى تقديم أي خدمة أخرى ذات صلة بأنشطته يرى مركز الإيداع تقديمها وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

15-17 تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي

يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط ويمكن تغييرها أو تمديدها بموافقة الهيئة.

ولا يمكن التداول في الأسهم المطروحة إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في تداول، وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق، ويحظر التداول في أسهم الشركة حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبين الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أية مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

18 - المستندات المتاحة للمعابة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعابة في المركز الرئيسي للشركة في 3485 طريق الثمامة، حي الربيع - الرياض 13316 - 8450 ص. ب. 28088 الرياض 11437 - المملكة العربية السعودية، وذلك بين الساعة 9:00 صباحاً وحتى الساعة 5:00 مساءً من يوم 1441/10/18 هـ (الموافق 2020/06/10م) حتى 1441/11/14 هـ (الموافق 2020/07/05م):

- نسخة من إعلان موافقة الهيئة على طرح الأسهم.
- النظام الأساسي للشركة وتعديلاته ومستندات التأسيس الأخرى.
- السجل التجاري للمصدر.
- تقرير التقييم للمصدر المعد من قبل المستشار المالي.
- القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م و2017م و2018م و2019م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والقوائم المالية (غير مراجعة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م.
- الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة المذكورة في القسم (10-5-12).
- اتفاقية إدارة الاكتتاب العام.
- اتفاقية تعهد تغطية الاكتتاب العام.
- التقارير والخطابات والمستندات الأخرى، وتقديرات القيمة والبيانات التي يدها أي خبير ويضمن أي جزء منها أو الإشارة إليها في هذه النشرة.
- الموافقات الخطية من قبل:
 - شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشار مالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية ومدير الاكتتاب؛
 - مكتب لؤي بن محمد العكاس للمحاماة والاستشارات القانونية على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشار قانوني للطرح؛
 - شركة البصائر العربية المحدودة على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشارين أبحاث السوق والقطاع؛
 - برايس ووترهاوس كوبرز على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشار العناية المهنية اللازمة المالي؛
 - مراجعي الحسابات (كي بي إم جي الفوزان وشركاه) و(إرنست ويونغ وشركاهم محاسبون قانونيون) على نشر تقارير المراجعة التي أعدوها ضمن هذه النشرة؛
- تقرير السوق الذي تم إعداده من قبل مستشار أبحاث السوق والقطاع

19 - القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني

يحتوي هذا القسم على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م والإيضاحات المرفقة بها والتي أعدت وفقاً للمعايير الدولية (IFRS) الصادرة من قبل مجلس المحاسبة الدولية (IASB) وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 71 من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل والتي تم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة "إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)". ويحتوي هذا القسم أيضاً على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2017م و2018م و2019م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م والقوائم المالية (غير مراجعة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م، والإيضاحات المرفقة بها والتي أعدت وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والتي تم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة "كي بي أم جي الفوزان وشركاه (محاسبون ومراجعون قانونيون)".

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس 2020م
مع
تقرير الفحص لمراجع الحسابات المستقل



+٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٥٠٠
+٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٦٠٠
www.kpmg.com/sa

تلفون
فاكس
الموقع الإلكتروني

١٩٩٢/٣/١١ بتاريخ ٤٦/١/٣٢٣

رقم الترخيص

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
واجهة الرياض، طريق المطار
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠م المرفقة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي الأولية المختصرة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠م،
- قائمة الربح أو الخسارة الأولية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠م،
- قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠م،
- قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠م، و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن نُبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠م المرفقة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

فهد مبارك الدوسري
رقم الترخيص ٤٦٩



الرياض في: ١٩ رمضان ١٤٤١هـ
الموافق: ١٢ مايو ٢٠٢٠م

كي بي ام جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون، شركة مهنية مسجلة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في شبكة شركات كي بي ام جي المستقلة والتابعة ل كي بي ام جي العالمية، شركة تعاونية سويسرية. جميع الحقوق محفوظة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
كما في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

31 ديسمبر 2019م (مراجعة)	31 مارس 2020م (غير مراجعة) <i>إيضاحات</i>		
			الموجودات
7,876	18,382		نقد وما في حكمه
11,922	11,622		استثمارات
123,450	172,033	4	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
3,016,729	3,041,763	5	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
57,449	66,075	6	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
127,647	132,298		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
60,061	61,227		ممتلكات ومعدات، صافي
71	--		القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
3,405,205	3,503,400		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
147,829	139,028	7	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
3,621	10,792		القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
34,380	38,160	8	الزكاة وضريبة الدخل المستحقة
2,080,432	2,153,551	9	قروض
13,666	14,344		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,279,928	2,355,875		إجمالي المطلوبات
906,000	906,000	10	رأس المال
68,416	68,416		احتياطي نظامي
(3,550)	(10,792)		احتياطي تحوط التدفقات النقدية
154,411	183,901		أرباح مبقاة
1,125,277	1,147,525		إجمالي حقوق الملكية
3,405,205	3,503,400		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31

مارس	2020م	2019م (المعدلة)	إيضاحات
الإيرادات			
2,117	4,064		ربح من عقود مرابحة
62,545	66,866		ربح من عقود إجارة
1,292	1,925		ربح من عقود إجارة موصوفة في الذمة
419	(504)		(خسارة) / ربح من بيع محفظة
2,297	2,910		دخل أتعاب وعمولات
68,670	75,261		إجمالي الربح من عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
المصروفات			
(24,140)	(13,427)		تكلفة تمويل
(572)	(632)		مصروفات أتعاب
43,958	61,202		صافي الربح من عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
(خسارة)/ربح التشغيل الآخر			
343	(316)		(خسائر)/إيرادات أخرى
44,301	60,886		
المصروفات التشغيلية			
(631)	(1,415)		استهلاك
(16,840)	(18,311)		مصروفات عمومية وإدارية
(2,637)	(3,148)		مصروفات البيع والتسويق
(121)	(4,736)		مخصص الانخفاض في القيمة للخسائر الائتمانية المتوقعة، صافي
24,072	33,276		الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
مصروف الزكاة وضريبة الدخل:			
(3,869)	(3,786)		- الفترة الحالية
(16,608)	--		- الفترة السابقة
3,595	29,490		صافي ربح الفترة بعد الزكاة وضريبة الدخل
0.04	0.33		الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019م	2020م	
3,595	29,490	صافي ربح الفترة
		الخسارة الشاملة الأخرى
(168)	(7,242)	بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة: صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي
3,427	22,248	إجمالي الدخل الشامل

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

الفترة المنتهية في 31 مارس 2020م						
رأس المال	الاحتياطي النظامي	خلال الدخل الشامل الآخر	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	الأرباح المبقاة	الإجمالي	
906,000	68,416	--	(3,550)	154,411	1,125,277	الرصيد في 1 يناير 2020م
--	--	--	--	29,490	29,490	صافي ربح الفترة
--	--	--	(7,242)	--	(7,242)	الخسارة الشاملة الأخرى
906,000	68,416	--	(10,792)	183,901	1,147,525	الرصيد في 31 مارس 2020م

الفترة المنتهية في 31 مارس 2019م						
رأس المال	الاحتياطي النظامي	خلال الدخل الشامل الآخر	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	الأرباح مبقاة	الإجمالي	
906,000	61,415	(409)	1,087	158,301	1,126,394	الرصيد في 31 ديسمبر 2018م - كما تم إدراجه سابقاً (مراجع)
--	--	--	--	516	516	تأثير التغير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل (إيضاح 2)
906,000	61,415	(409)	1,087	158,817	1,126,910	الرصيد في 31 ديسمبر 2018م - كما تم تعديله
--	--	409	--	(409)	--	أثر تطبيق المعيار الجديد والتعديلات الأخرى في 1 يناير 2019م
--	--	--	--	3,595	3,595	صافي ربح الفترة
--	--	--	(168)	--	(168)	الخسارة الشاملة الأخرى
906,000	61,415	--	919	162,003	1,130,337	الرصيد في 31 مارس 2019م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019م	2020م	
24,072	33,276	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		صافي ربح الفترة قبل الزكاة وضريبة الدخل
		تعديلات غير نقدية لمطابقة صافي ربح الفترة قبل الزكاة وضريبة الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
631	1,415	استهلاك
24,140	12,493	تكلفة تسهيلات اقترض وأعباء
728	728	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
121	4,736	مخصص الانخفاض في قيمة الائتمانية المتوقعة
--	2,023	خسارة التعديل من ذمم مديني عقود المراجعة وذمم مديني عقود الإجارة
--	(8,716)	مكاسب التعديل من القروض
(419)	504	خسارة / (ربح) من بيع محفظة
(343)	316	خسائر / إيرادات أخرى
48,930	55,491	
		النقص / (الزيادة) في الموجودات التشغيلية
16,891	(50,831)	ذمم مديني عقود مراجعة
32,744	(29,491)	ذمم مديني عقود إجارة
19,109	(8,680)	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
1,742	(4,651)	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
		الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:
1,852	(8,395)	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
121,268	(46,557)	
(23,653)	(21,773)	تكاليف تمويل مدفوعة
(277)	(50)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(6,736)	(234)	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
90,602	(68,614)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(4,095)	(2,581)	شراء ممتلكات ومعدات
1,600	--	متحصلات من استثمارات في مشروعات مشتركة
(2,495)	(2,581)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(273,503)	(303,068)	سداد مقابل قروض
185,000	385,000	متحصلات من القروض
--	(231)	مدفوع من التزامات عقود الإيجار
(88,503)	81,701	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(396)	10,506	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
15,965	7,876	نقد وما في حكمه في بداية الفترة
15,569	18,382	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		معلومات إضافية غير نقدية
(168)	(7,242)	صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
40,031	--	موجودات حق الاستخدام
37,010	--	الالتزامات عقود الإيجار

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م

1- الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 في الرياض بتاريخ 25 جمادى الأولى 1428هـ (الموافق 11 يونيو 2007م). وكجزء من نظام الرهن العقاري، فإن الشركة بصدد التوقف عن الأعمال المتعلقة بالاستثمار.

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ 11 رمضان 1435هـ (الموافق 8 يوليو 2014م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 21 صفر 1435هـ (الموافق 24 ديسمبر 2013م).

يقع مكتب الشركة المسجل في طريق الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية. تم تأسيس مكتب الشركة في جدة من قبل الشركة خلال سنة 2019م. لدى الشركة الفروع التالية:

رقم السجل التجاري للفرع	تاريخ الإصدار	الموقع
2050057816	1428/12/30	الخبر
4030171680	1428/07/24	جدة

تمتلك الشركة شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري ("الشركة التابعة")، ويبلغ رأس مالها 500,000 ريال سعودي. الغرض الذي تأسست من أجله الشركة التابعة هو تملك العقارات التي تمولها الشركة. لم تقم الشركة بتوحيد الشركة التابعة لأن موجودات ومطلوبات هذه الشركة التابعة لا تعتبر جوهرية.

إن الشركة بصدد إدراج أسهمها في تداول (بورصة المملكة العربية السعودية). وفي هذا الصدد، فقد حصلت الشركة على موافقة هيئة السوق المالية للاكتتاب العام الأولي، ولدى الشركة فترة ستة أشهر تنتهي في يونيو 2020م لإدراج أسهمها.

2- أسس الإعداد

1-2 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2020م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة كما في للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019م، وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 34 "التقرير المالي الأولي" المعدل من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل (الذي يتعلق بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 12 "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 21 "الرسوم" حتى الآن بقدر ما يتعلق بالزكاة وضريبة الدخل) ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية.

بتاريخ 18 يوليو 2019م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعليمات لشركات التمويل في المملكة العربية السعودية للمحاسبة عن الزكاة وضرائب الدخل في قائمة الدخل. ويتماشى ذلك مع المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (بشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

2- أسس الإعداد (يتبع)

1-2 بيان الالتزام (يتبع)

وعليه، فقد قامت الشركة بتغيير معالجتها المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل من خلال تعديل التأثير بأثر رجعي بما يتماشى مع معيار المحاسبة الدولي 8 "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية"، وقد تم الإفصاح عن تأثيرات هذا التغيير في إيضاح 4-2.

2-2 أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات والمشتقات بالقيمة العادلة. بالإضافة إلى ذلك، يتم قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

3-2 عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة لأقرب ألف ريال سعودي.

4-2 التغير في المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل:

كما هو مبين في إيضاح 1-2، فقد تم تغيير أسس الإعداد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م نظراً لإصدار تعليمات حديثة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 18 يوليو 2019م. وكان يتم في السابق إثبات الزكاة وضريبة الدخل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية وفقاً لتعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 381000074519 بتاريخ 11 أبريل 2017م. ووفقاً لأحدث تعليمات صادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 18 يوليو 2019م، فيتم إثبات الزكاة وضريبة الدخل في قائمة الربح أو الخسارة. قامت الشركة بحساب هذا التغير في المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل بأثر رجعي كما تم الإفصاح عن أثر التغير أعلاه في هذا الإيضاح. وقد نتج عن هذا التغيير انخفاض في الربح المسجل للشركة للفترة المنتهية في 31 مارس 2019م بمبلغ 20.48 مليون ريال سعودي. لا يوجد لهذا التغيير أي أثر على قائمة التدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019م. فيما يلي السياسات المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل:

ضريبة الدخل:

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

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

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

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 23 عدم التأكد من عمليات معالجة ضريبة الدخل:

يتناول التفسير احتساب ضرائب الدخل عندما تتضمن المعالجات الضريبية شكاً يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 12. لا ينطبق على الضرائب أو الرسوم الخارجة عن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 12، ولا يشمل على وجه التحديد المتطلبات المتعلقة بالفوائد والغرامات المرتبطة بالمعاملات الضريبية غير المؤكدة. يتناول التفسير بالتحديد ما يلي:

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

2- أسس الإعداد (يتبع)

4-2 التغيير في المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

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

الضريبة المؤجلة:

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

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

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

الزكاة:

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

تأثير التغيير في المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل:

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

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019م (غير مراجعة):

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقاة)	(20,477)	20,477	--
قائمة الربح أو الخسارة	مصروف الزكاة وضريبة الدخل	--	(20,477)	20,477

كما في 31 ديسمبر 2018م (مراجعة):

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
قائمة المركز المالي	الموجودات الضريبية المؤجلة	--	516	516
قائمة المركز المالي	أرباح مبقاة	158,301	516	158,817

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

3- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المثبتة عند إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م، باستثناء السياسات المحاسبية الواردة في إيضاح 2-4.

4- ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

31 مارس 2020م (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2019م (مراجعة)
174,372	125,419
(2,339)	(1,969)
172,033	123,450

إجمالي ذمم مديني عقود مراجعة
يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
ذمم مديني عقود مراجعة، صافي

5- ذمم مديني عقود إجارة، صافي

31 مارس 2020م (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2019م (مراجعة)
4,239,435	4,204,624
(1,107,960)	(1,102,495)
3,131,475	3,102,129
(89,712)	(85,400)
3,041,763	3,016,729

إجمالي ذمم مديني عقود إجارة
يخصم: دخل غير مكتسب
يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
ذمم مديني عقود إجارة، صافي

1-5 فيما يلي سجل الاستحقاق لذمم مديني عقود إجارة كما في 31 مارس 2020م و 31 ديسمبر 2019م:

31 مارس 2020م (غير مراجعة)			
أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	بحد أقصى سنة
2,045,371	1,237,527	4,239,435	956,537
(567,609)	(298,980)	(1,107,960)	(241,371)
1,477,762	938,547	3,131,475	717,043
		(89,712)	
		3,041,763	

ذمم مديني عقود إجارة
يخصم: دخل غير مكتسب
يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
ذمم مديني عقود إجارة، صافي

31 ديسمبر 2019م (مراجعة)			
أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	بحد أقصى سنة
2,140,538	1,162,988	4,204,624	901,098
(568,681)	(288,302)	(1,102,495)	(245,512)
1,571,857	874,686	3,102,129	655,586
		(85,400)	
		3,016,729	

ذمم مديني عقود إجارة
يخصم: دخل غير مكتسب
يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
ذمم مديني عقود إجارة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

6- ذمم مديني عقود إجارة الموصوفة في الذمة، صافي

31 مارس 2020م (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2019م (مراجعة)	
112,514	128,100	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة
(44,097)	(68,363)	يخصم: دخل غير مكتسب
68,417	59,737	
(2,342)	(2,288)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
66,075	57,449	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

1-6 فيما يلي سجل الاستحقاق لذمم مديني عقود إجارة الموصوفة في الذمة كما في 31 مارس 2020م و 31 ديسمبر 2019م:

31 مارس 2020م (غير مراجعة)				
بحد أقصى سنة	ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
7,281	25,625	79,608	112,514	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
(2,723)	(10,177)	(31,197)	(44,097)	يخصم: دخل غير مكتسب
4,558	15,448	48,411	68,417	
		(2,342)	(2,342)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
		66,075	66,075	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
31 ديسمبر 2019م (مراجعة)				
بحد أقصى سنة	ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
10,387	35,902	81,811	128,100	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
(6,763)	(23,310)	(38,290)	(68,363)	يخصم: دخل غير مكتسب
3,624	12,592	43,521	59,737	
		(2,288)	(2,288)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
		57,449	57,449	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

7- الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى

31 مارس 2020م (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2019م (مراجعة)	
44,851	37,697	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح 1-7)
33,605	33,357	مستحق لوزارة الإسكان (إيضاح 2-7)
22,222	21,984	التزامات عقود الإيجار
8,808	15,823	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
7,659	7,351	مبلغ مستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة (إيضاح 3-7)
5,007	9,701	مصروفات مستحقة
16,876	21,916	أخرى
139,028	147,829	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

7- الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى (يتبع)

1-7 ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لا يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل العقار.

2-7 يتعلق هذا البند بشراء عقار لعملاء في مخطط مقدم من وزارة الإسكان.

3-7 يمثل هذا البند بشكل رئيسي دفعة مقدمة مستلمة من العملاء، والتي لا يتم دفعها إلى بائع العقار.

8- الزكاة وضريبة الدخل

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

31 مارس 2020م (غير مراجعة)			
الإجمالي	ضريبة الدخل	الزكاة	
34,380	200	34,180	الرصيد في بداية الفترة
3,786	--	3,786	مصرف الفترة الحالية
228	--	228	إلغاء الخصم
(234)	--	(234)	مدفوعات خلال الفترة
38,160	200	37,960	الرصيد كما في نهاية الفترة

31 ديسمبر 2019م (مراجعة)			
الإجمالي	ضريبة الدخل	الزكاة	
36,790	643	36,147	الرصيد في بداية السنة المحملة للسنة:
14,925	68	14,857	- السنة الحالية
16,608	241	16,367	- السنوات السابقة
31,533	309	31,224	إلغاء الخصم
839	--	839	مدفوعات تمت خلال السنة
(34,782)	(752)	(34,030)	الرصيد كما في نهاية السنة
34,380	200	34,180	

(ب) موقف الربط الزكوي والضريبي

تم تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى 2018م إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") وتم الحصول على شهادات إقرارات.

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2020م، لم يكن هناك أي تغيير في موقف الربط الزكوي والضريبي الخاصة بالشركة عن الموقف المبين في القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م.

9- القروض

يمثل هذا البند مبالغ مقترضة من بنوك تجارية محلية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بموجب قروض إسلامية اعتمدتها لجنة الرقابة الشرعية. وتحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لأسعار ربح تتراوح بين 3 شهور إلى 3 سنوات سايبور زائداً فرق السعر، ولها فترات استحقاق تتراوح من شهر إلى 5 سنوات، وهي مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الدفعة المدينة. وبموجب شروط اتفاقيات التمويل، فقد التزمت الشركة ببعض التعهدات خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

10- رأس المال

كما في 31 مارس 2020م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 906 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019م: 906 مليون ريال سعودي) مقسم إلى 90.6 مليون سهم (31 ديسمبر 2019م: 90.6 مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها 10 ريال سعودي للسهم.

11- الربح من عقود إجارة وعقود المراجعة

يشتمل الربح من عقود إجارة وعقود المراجعة على خسارة تعديل بقيمة 1.88 مليون ريال سعودي (31 مارس 2019م: لا شيء) و 0.15 مليون ريال سعودي على التوالي، بسبب تأجيل الدفعات المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة من الشركات الصغرى والصغيرة والمتوسطة الحجم وفقاً لبرنامج دعم تمويل القطاع الخاص لمؤسسة النقد العربي السعودي.

12- تكاليف التمويل

يشتمل ذلك على ربح تعديل بقيمة 8.72 مليون ريال سعودي (31 مارس 2019م: لا شيء) بسبب تأجيل الدفعات المتعلقة بالقروض وفقاً لبرنامج دعم تمويل القطاع الخاص لمؤسسة النقد العربي السعودي.

13- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل للفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2020م	2019م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
28,394	3,595
90,600	90,600
0.31	0.04

ربح الفترة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)

الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

14- المصروفات العمومية والإدارية

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2020م	2019م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
13,713	12,734
638	616
1,250	1,179
741	682
211	251
194	139
126	112
76	69
1,362	1,058
18,311	16,840

رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين

مصروفات تقنية المعلومات

أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة

أتعاب مهنية

مصروفات سفر

اتصالات

مصروفات صيانة

إيجار

أخرى

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

15- مصروفات البيع والتسويق

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

2020م	2019م (غير مراجعة)
1,862	1,354
850	834
436	449
3,148	2,637

تكاليف الرواتب والاستعانة بمصادر خارجية
مصروفات تسويق
تأمين

16- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

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

فيما يلي أهم المعاملات والأرصدة الناتجة عن المعاملات أعلاه مع الأطراف ذات العلاقة:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

طبيعة المعاملة	اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	2020م	2019م (غير مراجعة)
تكلفة القروض	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	5,920	6,087
مصروفات إيجار	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	132	398
مصروفات أمن وأخرى	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	10	22
رواتب ومنافع	موظفي الإدارة العليا	5,315	4,740
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى	أعضاء مجلس الإدارة	1,250	1,179
مدفوعات نيابة عن المساهمين	شركاء	1,754	372

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

16- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة		العلاقة	الأرصدة	
			31 مارس 2020م (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2019م (مراجعة)
أرصدة لدى البنوك:				
البنك السعودي للاستثمار		شريك	16,328	7,340
مستحق من أطراف ذات علاقة:				
شركة الاستثمار كابيتال		مشروع مشترك	1,775	1,775
دار وإعمار - رحيه		مشروع مشترك	--	2,923
ثراء للاستثمار العقاري		شركة شقيقة	--	878
قروض بنكية:				
البنك السعودي للاستثمار		شريك	485,237	615,821
القيمة الاسمية لمقايضات معدلات الأرباح:				
البنك السعودي للاستثمار		شريك	--	50,000
التمويل والسلف:				
موظفي الإدارة العليا		الإدارة العليا	3,607	3,731
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا		شركة شقيقة	11,029	11,029
ذمم مدينة أخرى:				
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري		شركة تابعة	305	305
ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي		شركاء	6,403	4,649
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى مستحقة				
أعضاء مجلس الإدارة		أعضاء مجلس الإدارة	1,506	3,739
ذمم دائنة أخرى:				
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري		شركة تابعة	305	305

17- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسية، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات
- إن السوق الرئيسية أو السوق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمشتقات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه، والاستثمارات المالية، والمشتقات المالية، وذمم مديني عقود المراهجة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة، والذمم المدينة الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من القروض البنكية والذمم الدائنة والمشتقات المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

17- القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي عند تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها باستخدام طرق التقييم التالية:

- المستوى 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى 2: طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى 3: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

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					31 مارس 2020م (غير مراجعة)
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
172,033	--	--	173,754	173,754	الموجودات المالية:
3,041,763	--	--	3,184,801	3,184,801	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
					ذمم مديني عقود إجارة، صافي
66,086	--	--	67,884	67,884	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في
11,622	--	--	11,622	11,622	الذمة، صافي
					استثمارات
					المطلوبات المالية:
10,792	--	--	10,792	10,792	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	31 ديسمبر 2019م (مراجعة)
					الموجودات المالية:
123,450	--	--	123,748	123,748	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
3,016,729	--	--	3,045,905	3,045,905	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
					ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في
57,449	--	--	63,692	63,692	الذمة، صافي
11,922	--	--	11,922	11,922	استثمارات
71	--	--	71	71	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
					المطلوبات المالية:
3,621	--	--	3,621	3,621	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية

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

قامت الإدارة بتقدير أن القيمة الدفترية للأدوات المالية الأخرى تقارب إلى حد كبير القيمة العادلة نظراً لطبيعة الاستحقاقات قصيرة الأجل أو إعادة تسعير العمولة الخاصة على تلك الأدوات وأن هذه الأدوات المالية تصنف ضمن المستوى 3.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى أي المستويات خلال الفترة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

18- 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.

31 مارس 2020م (غير مراجعة)		31 ديسمبر 2019م (مراجعة)	
إجمالي نسبة رأس	نسبة الشريحة	إجمالي نسبة رأس	نسبة الشريحة
المال	الأولى لرأس المال	المال	الأولى لرأس المال
%	%	%	%
44.13	44.27	43.16	43.30

نسبة كفاية رأس المال

19- الارتباطات والالتزامات المحتملة

تسهيلات تمويل معتمدة وغير مستخدمة:
لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء بتاريخ التقرير حيث يمكن تحويلها إلى تمويل قدره 280 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019م: 218 مليون ريال سعودي).

ربوط ضريبة القيمة المضافة:
أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل في عام 2019م ربطاً على إقرارات ضريبة القيمة المضافة للفترة من يناير 2018م إلى يناير 2019م وطالبت بمبلغ 19.9 مليون ريال سعودي. وقد دفعت الشركة مبلغ 9.2 مليون ريال سعودي فيما يتعلق بفروق ضريبة القيمة المضافة وأصدرت ضماناً بنكياً فيما يتعلق بالمبلغ المتبقي. قدمت الشركة اعتراضاً توضح فيه موقفها من الربط المستلم من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

وخلال الفترة، قبلت الهيئة جزئياً اعتراض الشركة وعلّلت ربطها من خلال تخفيض مطالبتها إلى 14.69 مليون ريال سعودي بما في ذلك الغرامات. قدمت الشركة اعتراضاً لدى الأمين العام للجنة الضرائب على المطالبة المعدلة و ترى الشركة أنه من غير المحتمل أن يتم تأييد الموقف أعلاه للهيئة. ومع ذلك، فقد سجلت الشركة 6.07 مليون ريال سعودي لتغطية المطالبات المتوقعة والمحتملة كأفضل تقدير لالتزام ضريبة القيمة المضافة الإضافية.

20. 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.

المركز الرئيسي

الإدارة العامة هي المسؤولة عن إدارة فائض السيولة في الشركة. كما تقوم أيضاً بتقديم خدمات مساندة إلى إدارات الأعمال.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

20- المعلومات القطاعية (يتبع)

يعرض الجدول التالي تحليلاً لإجمالي موجودات ومطلوبات الشركة كما في 31 مارس 2020م و 31 ديسمبر 2019م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي الربح لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019م كما يلي:

الإجمالي	المركز الرئيسي	قطاع الشركات	قطاع الأفراد	الفترة المنتهية في 31 مارس 2020م (غير مراجعة)
74,313	--	53,267	21,046	إيرادات
41,037	--	25,698	15,339	مصروفات
33,276	--	27,569	5,707	ربح القطاع
الفترة المنتهية في 31 مارس 2019م (غير مراجعة)				
68,441	--	46,330	22,111	إيرادات
44,369	--	30,038	14,331	مصروفات
24,072	--	16,292	7,780	ربح القطاع
كما في 31 مارس 2020م (غير مراجعة)				
3,503,400	79,609	2,391,377	1,032,414	إجمالي الموجودات
2,355,875	149,814	1,571,426	634,635	إجمالي المطلوبات
كما في 31 ديسمبر 2019م (مراجعة)				
3,405,205	68,009	2,323,031	1,014,165	إجمالي الموجودات
2,279,928	121,091	1,505,869	652,968	إجمالي المطلوبات

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

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2019م	2020م		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
68,670	75,261	الإيرادات	
(572)	(632)	إجمالي الربح من عقود المراهنة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة	
343	(316)	مصروفات أتعاب	
68,441	74,313	(خسائر)/إيرادات أخرى	
		إجمالي الإيرادات - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.	
		المصروفات	
(24,140)	(13,427)	تكاليف اقتراض	
(631)	(1,415)	استهلاك	
(16,840)	(18,311)	مصروفات عمومية وإدارية	
(2,637)	(3,148)	مصروفات البيع والتسويق	
(121)	(4,736)	مخصص الانخفاض في القيمة للخسائر الائتمانية المتوقعة، صافي	
(44,369)	(41,037)	إجمالي المصروف - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

21- تأثير كوفيد-19 على عمليات الشركة والقوائم المالية الأولية المختصرة

أعلنت منظمة الصحة العالمية خلال مارس 2020م أن تفشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) يمثل جائحة اعترافاً بانتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثر تفشي هذا الفيروس كذلك على منطقة دول مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك المملكة العربية السعودية. اتخذت الحكومات في جميع أنحاء العالم خطوات لاحتواء انتشار الفيروس. نفذت المملكة العربية السعودية على وجه الخصوص إغلاق الحدود، وأصدرت إرشادات للتباعد الاجتماعي وفرضت إغلاقاً وحظراً للتجول على مستوى الدولة.

وشهدت أسعار النفط أيضاً تقلباً كبيراً خلال الفترة الحالية، ليس فقط بسبب مشاكل الطلب الناشئة عن كوفيد-19 مع توجه الاقتصادات العالمية نحو الإغلاق، بل أيضاً مشاكل تتعلق بالعرض بسبب الكمية المخزنة التي سبقت الجائحة. قامت الشركة بتقييم الوضع الحالي من خلال إجراء اختبار سيناريوهات الضغط على التغيرات المتوقعة لأسعار النفط ومدى تأثيرها على المؤشرات الائتمانية والسيولة والتشغيلية والملاءة الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة تعطل العمل المحتمل بسبب كوفيد-19. يكون على عملياتها وأدائها المالي. وتأخذ هذه السيناريوهات أيضاً في الاعتبار آثار برامج دعم الحكومة ومؤسسة النقد العربي السعودي.

تتطلب هذه الأحداث الجارية والظروف الاقتصادية السائدة من الشركة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة. وستدور هذه المدخلات والافتراضات في المقام الأول حول عمليات مراجعة احتمالات السيناريو الذي تستخدمه الشركة حالياً في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة. وقد نتج عن التعديلات على ترجيحات السيناريو خسائر ائتمانية متوقعة إضافية للشركة بقيمة 0.6 مليون ريال سعودي للشركة. وكما هو الحال مع أي تنبؤات، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث تستند إلى التقدير الهام وعدم التأكد، وبالتالي، قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك المتوقعة. إن تأثير هذه البيئة الاقتصادية غير المؤكدة أمر تقديري، وستستمر الشركة في إعادة تقييم موقفها ومدى التأثير المرتبط بها على أساس منتظم.

وقد قامت الشركة أيضاً بإثبات عمليات إحلال بقيمة 1.2 مليون ريال سعودي لتمويل الشركات والتجزئة الخاصة بها. واستندت عمليات الإحلال هذه إلى تحليل قطاعي قامت به الشركة في إطار المحافظ المتأثرة. تستثمر الشركة في تقييم التعرضات الهامة كلاً على حدة مع توفر معلومات أكثر موثوقية، وبالتالي تحديد ما إذا كان من الضروري إدخال أي تعديل على الخسائر الائتمانية المتوقعة في فترات التقرير اللاحقة.

برامج ومبادرات دعم مؤسسة النقد العربي السعودي

استجابةً لكوفيد-19، أطلقت مؤسسة النقد العربي السعودي في مارس 2020م برنامج دعم تمويل القطاع الخاص لتقديم الدعم اللازم للشركات الصغيرة والصغيرة ومتوسطة الحجم وفقاً للتعريف الصادر من مؤسسة النقد العربي السعودي في تعميمها رقم 381000064902 بتاريخ 16 جمادى الآخرة 1438 هـ. يشتمل برنامج دعم تمويل القطاع الخاص بشكل أساسي على البرامج التالية:

- برنامج الدفعات المؤجلة؛ و
- برنامج تمويل الإقراض.

وكجزء من برنامج الدفعات المؤجلة، يتعين على الشركة تأجيل الدفعات لمدة ستة أشهر على تسهيلات الإقراض لتلك الشركات المؤهلة كشركات صغيرة وصغيرة ومتوسطة الحجم. تُعد إعفاءات الدفع كدعم سيولة قصيرة الأجل لمعالجة مشاكل التدفق النقدي المحتملة للمقترض. قامت الشركة بتخفيض الدفعات من خلال تمديد فترة تسهيلات التمويل السارية الممنوحة خلال الفترة من 14 مارس 2020م إلى 14 سبتمبر 2020م لمدة ستة أشهر دون زيادة فترة التسهيلات ودون أي تكاليف إضافية يتحملها العميل. لقد تم تقييم مدى التأثير المحاسبي المترتب عن هذه التغييرات من حيث التسهيلات الائتمانية ويتم معالجتها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي 9 كتعديل من حيث الترتيب. وقد نتج عن ذلك قيام الشركة بإثبات خسارة تعديل لدمم مديني عقود إجارة ودمم مديني عقود المراجعة بمبلغ 1.88 مليون ريال سعودي و 0.15 مليون ريال سعودي على التوالي كما في 31 مارس 2020م، وقد تم عرضها كجزء من الربح، راجع إيضاح 11 لمزيد من التفاصيل. وفي ظل عدم وجود عوامل أخرى، لا تعد المشاركة في دعم تمويل القطاع الخاص زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020م
(بآلاف الريالات السعودية)

21- تأثير كوفيد-19 على عمليات الشركة والقوائم المالية الأولية المختصرة (يتبع)

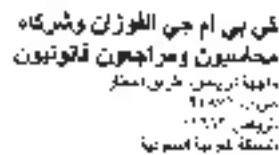
بالإضافة لذلك، ووفقاً لبرنامج دعم تمويل القطاع الخاص، فإن الشركة مؤهلة أيضاً لتأجيل سداد أقساط القرض المستحقة للبنوك والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري. وقامت الشركة كذلك بإثبات أرباح تعديل بمبلغ 8.72 مليون ريال سعودي كما في 31 مارس 2020م، وقد تم عرضه كجزء من تكلفة التمويل، راجع إيضاح 12 لمزيد من التفاصيل.

هذا، ولم تشارك الشركة بعد في برنامج تمويل الإقراض الخاص بمؤسسة النقد العربي السعودي كما في 31 مارس 2020م.

22- اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 18 رمضان 1441هـ (الموافق 11 مايو 2020م).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل



ثلاثة مساهمين شركة أملاك الحظمية لتقريب العقاري

وفي رأينا، إن القوانين المالية المرفقة تعرض بصورة عامة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة كفا في ديسمبر ٢٠١٩م، وأذاها المالي وتنفيذاتها المالية لتسدة الملتزمة في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية لتقرير المالي لمخاضها من المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

تقدّمت بالمراجعة وهذا شمعاعير الدولية للمراجعة المتخذة في المملكة العربية السعودية ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة لقوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن شركة وقد اتّفقنا على شروط وأداب المهنة المتخذة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمسؤوليتنا لقوائم المالية. وقد التزمنا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومعتبرة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

تتألف الإدارة هي المصنوعة من إعداء لقوائم المالية وعرضها بصورة علنية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي للمجموعة
تتملكه الجمعية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المستندة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والأحكام تصمم
بها في نظم الشركات وتظل الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تدارها الإدارة ضرورية، تمكنها من
تعداد كذا، ثم مالية خالية من تحريف جزئية، سواء سبب على أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم فترة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك أدلة لدى الإدارة لتسوية الشركة أو إيقاف عملياتها، وعدم وجود دليل واقعي سوى العكس.

١٠. تمكين الحكومة، أي محتسب الإدارة، هو المسؤول عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

تتمثل أهدافها في العمود على تأكيد المقول أعلاه إذا كانت القوانين المالية ككل خالية من تحريف جوهرى في مواءمة سبب غش أو خطأ، وبصدر تحرير مراجع الحسابات لدى مختصين زينا، إن التأكيد المقول هو مستوى عالى من التكيف، إلا أنه ليس ضماناً على أن الرأى المعطى فى القانون هو أفضل التعديل للوثيقة المراجعة المستندة فى المملكة العربية السعودية ستكتفى دائماً عن أي نصيحة جوهرية عندما يكون موجوداً، ويمكن أن نقسم لتتبعيات من غش أو خطأ، وفقد جوهرية إذا كان يمكن بشكل مقبول أن تم انتهاكها بمقدار أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستثمرون بناءً على هذه القوانين المالية.

ق - 23

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

2018م المعدلة	2019م	إيضاح	الموجودات
15,965	7,876	6	نقد وما في حكمه
12,484	11,922	7	استثمارات
108,256	123,450	8	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
2,902,822	3,016,729	9	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
79,662	57,449	10	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
106,984	127,647	11	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
7,922	--	12	استثمارات في مشروعات مشتركة
27,838	60,061	13	ممتلكات ومعدات، بالصافي
1,087	71	15	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
516	--	16	موجودات ضريبية مؤجلة
3,263,536	3,405,205		إجمالي الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
92,086	147,829	14	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
--	3,621	15	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
36,790	34,380	16	الزكاة وضريبة الدخل المستحقة
1,994,132	2,080,432	17	قروض
13,618	13,666	18	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,136,626	2,279,928		إجمالي المطلوبات
906,000	906,000	19	رأس المال
61,415	68,416	20	احتياطي نظامي
(409)	--		احتياطي القيمة العادلة
1,087	(3,550)	15	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
158,817	154,411		أرباح مبقاة
1,126,910	1,125,277		إجمالي حقوق الملكية
3,263,536	3,405,205		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

2018م المعدلة	2019م	ايضاح	الدخل
16,370	8,607		دخل من عقود مرابحة
236,590	259,884		دخل من عقود إجارة
6,398	5,529		دخل من عقود إجارة موصوفة في الذمة
--	9,158		ربح من بيع محفظة
7,726	13,167		دخل أتعاب وعمولات
267,084	296,345		إجمالي الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
			المصروفات
(1,582)	(2,843)		مصروف أتعاب
(88,087)	(93,767)		تكلفة تمويل
177,415	199,735		صافي الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
			(خسارة)/ دخل التشغيل الآخر
226	(562)		(خسائر)/ دخل أخرى
177,641	199,173		المصروفات التشغيلية
(3,044)	(3,501)	13	استهلاك وشطب
(63,541)	(78,404)	24	مصروفات عمومية وإدارية
(11,469)	(13,143)	25	مصروفات بيع وتسويق
(2,100)	--	13	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
98	(1,752)		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
97,585	102,373		ربح التشغيل
268	--		أتعاب ترتيب
(240)	(314)	12	الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة
97,613	102,059		الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
			مصروف الزكاة وضريبة الدخل:
(2,984)	(15,441)		- السنة الحالية
(33,474)	(16,608)		- السنة السابقة
61,155	70,010		صافي ربح السنة بعد الزكاة وضريبة الدخل
0.68	0.77	22	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

2018م	2019م	إيضاح	
61,155	70,010		صافي ربح السنة
			(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر
			بنود يمكن إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:
707	(4,637)		صافي الحركة للتحوط التدفقات النقدية
			بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:
(1,296)	--	7	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المثبتة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(929)	944	18	ربح/ (خسارة) اكتوارية من خطط المنافع المحددة
(1,518)	(3,693)		الخسارة الشاملة الأخرى
59,637	66,317		إجمالي الدخل الشامل

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

رأس المال	الاحتياطي النظامي	استثمارات متاحة للبيع	ربح/(خسارة) غير محققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الاحتياطي المثبت للقيمة العادلة	الدخل الشامل الآخر	التدفقات النقدية	أرباح مبقاة	الإجمالي
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م – كما تم إدراجه سابقاً (مراجعة)							
906,000	61,415	--	--	(409)	1,087	158,301	1,126,394
تأثير التغير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل (إيضاح 2)							
--	--	--	--	--	--	516	516
906,000	61,415	--	--	(409)	1,087	158,817	1,126,910
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م - كما تم تعديله أثر تطبيق المعيار الجديد والتعديلات الأخرى في 1 يناير 2019م (إيضاح 3)							
--	--	--	--	409	--	(409)	--
--	--	--	--	--	--	70,010	70,010
--	--	--	--	--	(4,637)	944	(3,693)
--	--	--	--	--	(4,637)	70,954	66,317
--	--	--	--	--	--	(7,001)	--
--	7,001	--	--	--	--	(67,950)	(67,950)
906,000	68,416	--	--	--	(3,550)	154,411	1,125,277
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م							
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م							
903,000	51,654	887	--	-	380	213,375	1,169,296
الرصيد في 31 ديسمبر 2017م – كما تم إدراجه سابقاً (مراجعة)							
--	--	--	--	--	--	508	508
903,000	51,654	887	--	--	380	213,883	1,169,804
-	-	(887)	--	887	-	(37,806)	(37,806)
-	-	-	-	-	-	61,155	61,155
-	-	-	-	(1,296)	707	(929)	(1,518)
-	-	-	-	(1,296)	707	60,226	59,637
-	9,761	-	-	-	-	(9,761)	-
-	-	-	-	-	-	(67,725)	(67,725)
3,000	-	-	-	-	-	-	3,000
906,000	61,415	-	--	(409)	1,087	158,817	1,126,910
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م - كما تم تعديله							

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

2018م	2019م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
97,613	102,059		صافي ربح السنة قبل الزكاة وضريبة الدخل
			تعديلات غير نقدية لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة وضريبة الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
3,044	3,501	13	استهلاك وشطب
2,100	-	13	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
88,087	93,767		تكلفة اقتراض
2,495	2,911	18	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(98)	1,752		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
--	(9,158)		ربح من بيع محفظة
(268)	--		أتعاب ترتيب
(226)	562		خسائر / (دخل) أخرى
240	314		الحصة في صافي الخسارة من المشروعات المشتركة
192,987	195,708		
150,056	(11,953)		(الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية
(194,710)	(116,840)		ذمم مديني عقود مرابحة
38,072	20,154		ذمم مديني عقود إجارة
1,165	(5,397)		ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
26,774	25,194		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
			(الزيادة)/ (النقص) في المطلوبات التشغيلية:
			ذمم دائنة ومستحقات أخرى
214,344	106,866		
(87,717)	(93,219)	17	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(2,715)	(1,919)	18	تكلفة تسهيل اقتراض مدفوعة
(3,398)	(34,782)	16	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
120,514	(23,054)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(4,082)	(10,076)	13	شراء ممتلكات ومعدات
18,165	7,608	12	متحصلات من مسحوبات استثمارات في مشروعات مشتركة
(1,235)	--	12	استثمارات في مشروعات مشتركة
(893)	--		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,955	(2,468)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(1,164,513)	1,103,000	17	سداد قروض
1,086,100	(1,016,300)	17	متحصلات من القروض
(67,725)	(67,950)	21	توزيعات أرباح مدفوعة
--	(1,317)		مدفوع من التزامات عقود الإيجار
(146,138)	17,433		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
			صافي النقص في النقد وما في حكمه
(13,669)	(8,089)		نقد وما في حكمه في بداية السنة
29,634	15,965	6	نقد وما في حكمه في نهاية السنة
15,965	7,876	6	
			معلومات إضافية غير نقدية
707	(4,637)		صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
(1,296)	--		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المثبتة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,000	--	19	إصدار رأس المال - إصدار أسهم منحة
4,439	--		توزيعات من مشروع مشترك
--	24,995		موجودات حق الاستخدام
--	21,984		التزامات عقود إيجار

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

الشركة وطبيعة أنشطتها

1

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 في الرياض بتاريخ 25 جمادى الأولى 1428هـ (الموافق 11 يونيو 2007م). وكجزء من نظام الرهن العقاري، فإن الشركة بصدد التوقف عن الأعمال المتعلقة بالاستثمار.

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ 11 رمضان 1435هـ (الموافق 8 يوليو 2014م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 21 صفر 1435هـ (الموافق 24 ديسمبر 2013م).

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

رقم السجل التجاري للفرع	تاريخ الإصدار	الموقع
2050057816	1428/12/30	الخبر
4030171680	1428/07/24	جدة

تمتلك الشركة شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري ("الشركة التابعة")، ويبلغ رأس مالها 500,000 ريال سعودي. الغرض الذي تأسست من أجله الشركة التابعة هو تملك العقارات التي تمولها الشركة. لم تقم الشركة بتوحيد الشركة التابعة لأن موجودات ومطلوبات هذه الشركة التابعة لا تعتبر جوهرية.

الشركة بصدد إدراج أسهم حقوق الملكية الخاصة بها في تداول (السوق المالية السعودية). حصلت الشركة في هذا الصدد على موافقة هيئة السوق المالية للطرح العام الأولي وللشركة فترة ستة أشهر تنتهي في يونيو 2020م لإدراج أسهمها.

2. أسس الأعداد

1-2 بيان الالتزام

يتم إعداد القوائم المالية للشركة:

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

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

تم إعداد القوائم المالية للشركة كما في والفترة والسنة المنتهية 31 مارس 2019م و31 ديسمبر 2018م، على التوالي، تم إعدادها وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي 34 وللمعايير الدولية للتقرير المالي على التوالي، المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل التي تتعلق بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (12) – "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (21) – "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق (بالزكاة وضريبة الدخل) ولوائح الشركات في المملكة العربية السعودية.

بتاريخ 18 يوليو 2019م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعليمات لشركات التمويل في المملكة العربية السعودية لحساب الزكاة وضرائب الدخل في قائمة الربح أو الخسارة. يتماشى ذلك مع المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وعليه، قامت الشركة بتغيير معالجتها المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل من خلال التعديل بأثر رجعي بما يتماشى مع معيار المحاسبة الدولي 8 "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية" بما في ذلك تأثيرات هذا التغيير المفصح عنه في هذا الإيضاح.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

أسس الأعداد (يتبع)

2

أسس القياس

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

العملة الوظيفية وعملة العرض

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

التغير في محاسبة الزكاة وضريبة الدخل:

كما تم ذكره أعلاه وتم تغيير أساس الأعداد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م وذلك نظراً لإصدار تعليمات حديثة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 18 يوليو 2019م. سابقاً كان يتم الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية وفقاً لتعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 381000074519 بتاريخ 11 أبريل 2017م. وفقاً لأحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 18 يوليو 2019م يتم الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل في قائمة الربح أو الخسارة. قامت الشركة باحتساب هذا التغير في المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل بأثر رجعي كما تم الإفصاح عن أثر التغير أعلاه في هذا الإيضاح. نتج عن هذا التغير انخفاض في الدخل المسجل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م بمبلغ 36.458 مليون ريال سعودي. لا يوجد لهذا التغير أي أثر على قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م.

فيما يلي السياسات المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل:

ضريبة الدخل:

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

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

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

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 2.3 عدم التأكد من عمليات معالجة ضريبة الدخل:

يتناول التفسير احتساب ضرائب الدخل عندما تتضمن المعالجات الضريبية شكاً يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 12. لا ينطبق على الضرائب أو الرسوم الخارجة عن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 12، ولا يشمل على وجه التحديد المتطلبات المتعلقة بالفوائد والغرامات المرتبطة بالمعاملات الضريبية غير المؤكدة. يتناول التفسير بالتحديد ما يلي:

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

أسس الأعداد (يتبع)

2

الضريبة المؤجلة:

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

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

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

الزكاة:

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

تأثير التغير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل:

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م:

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقاة)	(36,466)	36,466	--

قائمة الربح أو الخسارة

مصروف الزكاة وضريبة الدخل --

(36,458)

36,458

كما في 31 ديسمبر 2018م:

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
قائمة المركز المالي	موجودات ضريبية مؤجلة	--	516	516
قائمة المركز المالي	أرباح مبقاة	158,301	516	158,817

كما في 1 يناير 2018م:

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
قائمة المركز المالي	موجودات ضريبية مؤجلة	--	508	508
قائمة المركز المالي	أرباح مبقاة	213,375	508	213,883

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

3. تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة

المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار"
يحل المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار" محل الإرشادات بشأن عقود الإيجار، التي تم إدراجها في معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 4 "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية 15 "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم 27 "تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

قامت الشركة بتطبيق معايير محاسبة جديدة اعتباراً من 1 يناير 2019م، وفيما يلي بيان بالأثر المترتب عن تطبيق هذه المعايير الجديدة.

قبل 1 يناير 2019م، اتبعت الشركة السياسة المحاسبية التالية لعقود الإيجار التي كانت الشركة مستأجرة فيها:

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

تطبيق السياسة في أو بعد 1 يناير 2019م:

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

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

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

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

تقيس الشركة التزام عقد الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

1. زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار.
2. تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت، و
3. إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل لعقد الإيجار.

ينص المعيار الدولي للتقرير المالي 16 على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم إثباتها عادةً في المركز المالي للشركة، ما لم تكن مدة العقد 12 شهراً أو أقل أو عقد الإيجار هو لموجودات ذات قيمة منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار" إلى عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. بالنسبة لكل عقد إيجار، يثبت المستأجر التزامات عقد الإيجار المتكبدة في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف ذات الصلة مباشرة ويتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

اختارت الشركة التطبيق المعدل بأثر رجعي الذي يسمح به المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عند تطبيق المعيار الجديد. أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 لأول مرة على عقود الإيجار التشغيلي، تم قياس الحق في استخدام الموجودات المؤجرة بمبلغ التزام عقد الإيجار، باستخدام معدل الاقتراض المتدرج للمستأجر عند التطبيق لأول مرة.

كما تتطلب إفصاحات المعاملات بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 16 من الشركة تقديم تسوية التزامات الإيجار خارج المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018م ويتم مطابقتها كما يلي مع التزامات الإيجار المعترف بها في 1 يناير 2019م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

3. تأثير التغير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة (يتبع)

تسويات التزامات عقود الإيجار

1 يناير	
2019م	
30,549	التزامات عقود الإيجار خارج المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018م
(26,980)	عقود الإيجار المتداولة ذات فترة إيجار 12 شهراً أو أقل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة
3,569	التزامات عقود إيجار تشغيلي كما في 1 يناير 2019م (إجمالي بدون خصم)
3,262	التزامات عقود إيجار تشغيلي كما في 1 يناير 2019م (صافي، بعد الخصم)
3,262	التزامات عقود إيجار نتيجة للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي 16 كما في 1 يناير 2019م

- كما في 1 يناير 2019م تأثرت قائمة المركز المالي بالمعيار الدولي للتقرير المالي 16 كما يلي:
- إدراج موجودات حق الاستخدام بمبلغ 3.3 مليون ريال سعودي ضمن "ممتلكات ومعدات".
 - إدراج التزام عقود الإيجار بمبلغ 3.3 مليون ريال سعودي ضمن "الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى".

- كما في 31 ديسمبر 2019م، تأثرت قائمة المركز المالي بالمعيار الدولي للتقرير المالي 16 كما يلي:
- إدراج موجودات حق الاستخدام بمبلغ 24 مليون ريال سعودي ضمن "ممتلكات ومعدات".
 - إدراج التزام عقود الإيجار بمبلغ 21 مليون ريال سعودي ضمن "الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى".

2019م

3,783
16,490
11,000
31,273
21,984

تحليل الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة

أقل من سنة
من سنة إلى خمس سنوات
أكثر من خمس سنوات

إجمالي التزامات عقد الإيجار غير المخصصة في 31 ديسمبر
التزامات عقود الإيجار المدرجة في قائمة المركز المالي في 31 ديسمبر

تعديلات أخرى

كما في 1 يناير 2019م، قامت الشركة بتصحيح تصنيف استثماراتها في صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا من القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وبالتالي، تم قيد تغير القيمة العادلة ضمن الأرباح المبقة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة

4

تتماشى السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية للسنة السابقة، باستثناء السياسات الواردة في إيضاح 2 و 3.

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

(أ) النقد وما في حكمه

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

(ب) الممتلكات والمعدات

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

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

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات	تحسينات على عقارات مستأجرة
10 سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقصر	أثاث وتجهيزات
6	معدات مكتبية
5	معدات تقنية المعلومات
3 إلى 5 سنوات	البرامج
10 سنوات	

(ج) استثمارات في مشروع مشترك

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

د) ندم مديني عقود مرابحة

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

هـ) ندم مديني عقود إجارة

تمثل ندم مديني عقود إجارة الموجودات المحولة بموجب عقد تأجير تمويلي بموجب اتفاقية تأجير إسلامي وتثبت القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير كندم مدينة وتسجل ضمن "ندم مديني عقود إجارة". يتم إثبات الفرق بين إجمالي الندم المدينة والقيمة الحالية للندم المدينة كإيرادات إجارة غير مكتسبة. يتم الاعتراف بربح الإجارة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

و) ندم مديني عقود 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 (ندم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة. يتم قيد الفرق بين ندم مديني عقود الإيجار وتكلفة الموجودات المؤجرة كعائد غير مكتسب عن عقود إجارة موصوفة في الذمة، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب الإجارة الموصوفة في الذمة. يتم الاعتراف بعائد الإجارة الموصوفة في الذمة على مدى عمر الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

ز) الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصص الانخفاض في القيمة المتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة في الأدوات المالية التالية:

- ندم مديني عقود مرابحة.
- ندم مديني عقود إجارة، و
- ندم 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 12 شهراً:

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

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً تمثل جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال 12 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

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

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

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

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

إن القرض أو الإيجار الذي تم إعادة التفاوض بشأنه بسبب التدهور في وضع المقترض يتم اعتباره في العادة على أنه منخفض القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم استلام تدفقات نقدية تعاقدية قد انخفضت بشكل كبير وأنه لا يوجد هناك أي مؤشرات أخرى للانخفاض في القيمة. إضافة لذلك، فإن القرض أو الإيجار الذي تجاوز تاريخ استحقاقه 90 يوماً أو أكثر يعد منخفض القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

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

الشطب

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4

تقييم الضمانات

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

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

استعادة ملكية الضمانات

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

ج) الأدوات المالية

يتم الإثبات الأولي لكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التداول، وهو التاريخ الذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات ودمم مديني عقود المرافحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الزمة والمشتقات ودمم مدينة أخرى. تتكون المطلوبات المالية من القروض والمشتقات والدمم الدائنة والأخرى والمطلوبات الأخرى.

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 تصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ 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 يصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4

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

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

إضافة لذلك، عند الإثبات الأولى، 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 الأولى، إلا في الفترة التي تقوم فيها الشركة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

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

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4

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

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

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

تصنيف المطلوبات المالية

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

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

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

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

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

واعتباراً من 1 يناير 2019م، 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 بإنشائها أو الإبقاء عليها، يتم إثباتها كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4

المطلوبات المالية

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

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة 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.

المطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

الأدوات المالية المشتقة والمحاسبة عن التحوط

تستخدم الشركة الأدوات المالية المشتقة للتحوط من تعرضها لأسعار العملات. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4

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

ط) إثبات الإيرادات/المصروفات

الإيرادات والمصروفات

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

قياس التكلفة المطفأة والنخل

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

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

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

هذا، وبالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت منخفضة القيمة الائتمانية بعد الإثبات الأولى 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ع) تكلفة التمويل/ الاقتراض

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

ف) الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يتعين على الشركة تحويل 10% 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 30% من رأس مالها.

ص) قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس بعض الأدوات المالية مثل المشتقات وأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة في تاريخ كل قائمة المركز المالي. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في إيضاح 28.

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

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

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

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

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

- المستوى 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

- المستوى 2: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة من الأسعار). تشتمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

- المستوى 3: طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

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

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

ق) العملات الأجنبية

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

ر) التقارير القطاعية

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

ش) موجودات عقارية أخرى

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

ت) ضريبة القيمة المضافة

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

1. الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتطلب قياس خسائر الانخفاض في القيمة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9 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 باختبار مدخلات متغيرة وأوجه الترابط بينها. إن عناصر نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تعتبر أحكام 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 تنسم بالنظرة التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاستنباط المدخلات الاقتصادية في نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

2. حقوق تقديم الخدمة بموجب اتفاقيات وكالة

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

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

معدلات الخصم:

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

تكاليف تقديم الخدمة:

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

معدل التسوية المبكرة:

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

3. الاستمرارية
أجرت إدارة الشركة تقييمًا 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 تأكيد 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.

4. قياس القيمة العادلة - راجع إيضاح 4 و 28

5. مكافأة نهاية الخدمة - راجع إيضاح 16

6 النقد وما في حكمه

2018م	2019م	
25	33	نقد في الصندوق
15,940	7,843	نقد لدى البنوك - حسابات جارية
15,965	7,876	

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

7 استثمارات

2018م	2019م	
11,591	11,029	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 1-7)
893	893	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,484	11,922	

1-7 يمثل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمار في 120 وحدة في صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا (2018م: 120 وحدة)، صندوق تطوير عقاري مقفل مدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال.

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

2018م	2019م	
12,000	12,000	التكلفة في بداية ونهاية السنة
887	(409)	(خسائر) / أرباح غير محققة:
(1,296)	(562)	في بداية السنة
		التغير في القيمة العادلة، صافي
(409)	(971)	في نهاية السنة
11,591	11,029	صافي القيمة الدفترية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

8 ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

<u>2018م</u>	<u>2019م</u>	
113,466	125,419	إجمالي ذمم مديني عقود المراجعة
(5,210)	(1,969)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>108,256</u>	<u>123,450</u>	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي

1-8 إن أعمار ذمم مديني عقود المراجعة المتأخرة وليست منخفضة القيمة هي كما يلي:

<u>2018م</u>	<u>2019م</u>	أيام التأخير:
804	1,338	30 - 1
--	1,928	60 - 31
5,218	812	90 - 61
<u>6,022</u>	<u>4,078</u>	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، المحتفظ بها مقابل ذمم مديني عقود المراجعة منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر بلغت 19.63 مليون ريال سعودي (2018م: 20.84 مليون ريال سعودي).

2-8 فيما يلي سجل الاستحقاق لإجمالي ذمم مديني عقود الإجارة كما في 31 ديسمبر:

<u>2018م</u>	<u>2019م</u>	بحد أقصى سنة
46,445	28,332	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات
63,429	67,760	أكثر من خمس سنوات
3,592	29,327	الإجمالي
<u>113,466</u>	<u>125,419</u>	

3-8 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.

<u>2018م</u>	<u>2019م</u>	
41,138	26,696	أقل من 50%
57,512	93,826	51-70%
14,816	4,897	71-85%
--	--	86-100%
<u>113,466</u>	<u>125,419</u>	إجمالي التعرض

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

9 ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

2018م	2019م	
3,948,092	4,204,624	إجمالي عقود الإجارة المستحقة
(962,803)	(1,102,495)	يخصم: دخل غير مكتسب
2,985,289	3,102,129	
(82,467)	(85,400)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
2,902,822	3,016,729	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

1-9 فيما يلي أعمار ذمم مديني عقود الإجارة المتأخرة ولكن ليست منخفضة القيمة:

2018م	2019م	أيام التأخير:
189,807	151,548	30 – 1
106,236	121,152	60 – 31
105,262	60,094	90 – 61
401,305	332,794	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر بلغت 474.13 مليون ريال سعودي (2018م: 644.67 مليون ريال سعودي).

2-9 فيما يلي سجل الاستحقاق لذمم مديني عقود الإجارة كما في 31 ديسمبر:

2019م				
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
901,098	2,140,538	1,162,988	4,204,624	ذمم مديني عقود إجارة
(245,512)	(568,681)	(288,302)	(1,102,495)	يخصم: دخل غير مكتسب
655,586	1,571,857	874,686	3,102,129	
			(85,400)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			3,016,729	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
2018م				
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
1,011,366	2,048,796	887,930	3,948,092	ذمم مديني عقود إجارة
(234,500)	(481,066)	(247,237)	(962,803)	يخصم: دخل غير مكتسب
776,867	1,567,730	640,693	2,985,289	
			(82,467)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			2,902,822	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

9 ذمم مديني عقود إجارة، صافي (يتبع)

3-9 يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية من ذمم 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.

2018م	2019م	
718,758	829,140	أقل من 50%
1,283,993	1,055,360	50-70%
579,509	793,891	70-85%
403,028	391,495	85-100%
--	32,243	أعلى من 100%
2,985,289	3,102,129	إجمالي التعرض

10 ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

2018م	2019م	
131,864	128,100	إجمالي ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(51,973)	(68,363)	يخصم: دخل غير مكتسب
79,891	59,737	
(229)	(2,288)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
79,662	57,449	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

1-10 إن أعمار ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة المتأخرة وليست منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2018م	2019م	أيام التأخير:
--	731	1 - 30
2,583	1,411	31 - 60
--	--	61 - 90
2,583	2,142	الإجمالي

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

2-10 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر:

2019م				
بحد أقصى سنة	لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
10,387	35,902	81,811	128,100	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
(6,763)	(23,310)	(38,290)	(68,363)	يخصم: دخل غير مكتسب
3,624	12,592	43,521	59,737	
		(2,288)	(2,288)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
		57,449	57,449	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

2018م				
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	بحد أقصى سنة	
131,864	75,476	43,780	12,608	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
(51,973)	(26,784)	(19,515)	(5,674)	يخصم: دخل غير مكتسب
79,891	48,692	24,265	6,934	
(229)				يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
79,662				ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

3-10 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.

2019م	2018م	
23,199	1,545	أقل من 50%
13,713	19,938	51-70%
14,245	33,649	71-85%
5,770	24,759	86-100%
2,810	--	أعلى من 100%
59,737	79,891	إجمالي التعرض

11 مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2019م	2018م	
78,911	84,951	موجودات عقارية أخرى (إيضاح 1-11)
23,307	4,613	ضريبة القيمة المضافة المدينة (إيضاح 2-11)
5,575	4,784	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
840	965	أرباح مستحقة عن المشتقات
200	3,619	إيجار مدفوع مقدماً
18,814	8,053	أخرى
127,647	106,984	

1-11 خلال 2017م تم تصفية مشروع مشترك واحد. تم التسوية العينية لجميع الموجودات الأساسية للمشروعات المشتركة بين الشركاء بالمشروعات المشتركة بحسب حصة كل منهم. تعتبر الشركة هذه الموجودات على أنها متاحة للبيع وتدرج بالتكلفة والقيمة العادلة للممتلكات ذات الصلة ناقصاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

2-11 يشمل ذلك ذمم مدينة من وزارة الإسكان مقابل ضريبة قيمة مضافة مدينة وضريبة قيمة مضافة مدفوعة مقدماً إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل (إيضاح 30).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

12 الاستثمارات في مشروعات مشتركة

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

لم تقم الشركة باستثمارات جديدة زيادة عن الالتزامات الأصلية بعد 7 نوفمبر 2014م 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 للاتفاقيات التي بموجبها يتم تأسيس المشروعات المشتركة، وافقت الشركة والشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة على القيام بمساهمات إضافية بالتناسب حسب حصة كل منهم لمقابلة أي خسائر، إذا لزم الأمر.

في 2019م، تم إطفاء حصة الشركة في المشروع المشترك حيث باعت المشروعات المشتركة جميع الممتلكات وتم توزيع متحصل المبيعات على الشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة. وعليه، كما في 31 ديسمبر 2019م، ليس لدى الشركة التزام لمساهمة إضافية في المشروعات المشتركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بالآلاف الريالات السعودية)

12 الاستثمارات في مشروعات مشتركة (بتبع)

(أ) فيما يلي حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة:

الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح/ (الخسارة)	إضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع	2019م
-	(4,486)	(564)	-	5,050	90	الربح - الخبر	(أ) دار وإعمار - رحيه
-	(3,122)	250	-	2,872	40	المقا - الرياض	(ب) عبدالعزيز القاسم، المقا 3
-	(7,608)	(314)	-	7,922			
الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح/ (الخسارة)	إضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع	2018م
-	(11,218)	-	-	11,218	50	العليا - الخبر	(أ) دار وإعمار - العليا
5,050	(3,990)	(240)	-	9,280	90	الربح - الخبر	(ب) دار وإعمار - رحيه
2,872	(7,395)	-	1,235	9,032	40	المقا - الرياض	(ج) عبدالعزيز القاسم، المقا 3
7,922	(22,603)	(240)	1,235	29,530			

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الممتلكات والمعدات، صافي 13

الإجمالي	أعمال تحت التنفيذ**	موجودات حق الاستخدام*	معدات تقنية المعلومات	أثاث وتجهيزات	معدات مكتبية	تحسينات على عقارات مستأجرة	أراضي	2019م
48,461	10,018	--	18,800	1,868	743	3,382	13,650	التكلفة: الرصيد في بداية السنة تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي 16 كما في 1 يناير 2019م إضافات تحويلات شطب الرصيد في نهاية السنة
3,262	--	3,262	--	--	--	--	--	
32,462	8,044	22,388	1,785	144	94	7	--	
--	(8,395)	--	8,395	--	--	--	--	
(704)	(639)	--	--	--	--	(65)	--	
83,483	9,028	25,650	28,982	2,012	837	3,324	13,650	
20,625	--	--	15,969	1,859	562	2,235	--	الاستهلاك المتراكم: الرصيد في بداية السنة المحمل للسنة عكس ماتم شطبه الرصيد في نهاية السنة
2,861	--	655	1,785	21	77	323	--	
(65)	--	--	--	--	--	(65)	--	
23,422	--	655	17,755	1,880	639	2,493	--	
60,061	9,028	24,995	11,227	132	198	831	13,650	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2019م

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

** تمثل الأعمال تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في 31 ديسمبر 2019م المبلغ المدفوع مقابل تنفيذ/ تحديث أنظمة تقنية المعلومات والمكتب الرئيسي الجديد.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بالآلاف الريالات السعودية)

13 الممتلكات والمعدات، صافي (بتبع)

الإجمالي	أعمال تحت التنفيذ **	معدات تقنية المعلومات	أثاث وتجهيزات	معدات مكتبية	تحسينات على عقارات مستأجرة	أراضي	2018م
48,271	7,074	18,574	2,486	723	3,664	15,750	التكلفة:
4,082	2,944	551	72	20	495	-	الرصيد في بداية السنة
(1,791)	-	(325)	(690)	-	(776)	-	إضافات
50,562	10,018	18,800	1,868	743	3,382	15,750	شطب
							الرصيد في نهاية السنة
19,372	-	14,562	2,069	494	2,247	-	الاستهلاك المتراكم:
2,255	-	1,664	137	68	386	-	الرصيد في بداية السنة
(1,003)	-	(257)	(347)	-	(398)	-	المحمل للسنة
20,624	-	15,968	1,859	562	2,235	-	عكس ما تم شطبه
							الرصيد في نهاية السنة
2,100	-	-	-	-	-	2,100	خسارة الانخفاض في القيمة*
27,838	10,018	2,832	9	181	1,148	13,650	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2018م

* قامت الشركة خلال 2018م بإثبات خسارة انخفاض في قيمة أراضي بمبلغ 2.1 مليون ريال سعودي، وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية.

** تمثل الأعمال تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في 31 ديسمبر 2018م المبلغ المدفوع مقابل تنفيذ وتحديث أنظمة تقنية المعلومات.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

14 نم دائنة ومستحقات أخرى

2018م	2019م	
21,163	37,697	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح 1-14)
26,278	33,357	مستحق إلى وزارة الإسكان (إيضاح 2-14)
--	21,984	التزامات عقود إيجار
10,205	15,823	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
6,330	9,701	مصروفات مستحقة
8,857	7,351	مبلغ مستلم من عملاء (إيضاح 3-14)
19,253	21,916	أخرى (إيضاح 4-14 و 30)
92,086	147,829	

1-14 ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لا يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل الممتلكات.

2-14 يتعلق هذا البند بشراء الممتلكات للعملاء في مخطط مقدم من وزارة الإسكان.

3-14 يمثل هذا البند بشكل رئيسي المقدم المستلم من العملاء، والذي لا يتم دفعه إلى بائع العقار.

4-14 يتضمن ذلك البند المبلغ المتعلق بمصروفات الدفعة المتأخرة المستحقة من العملاء بمبلغ 8.51 مليون ريال سعودي (2018م: 14.68 مليون ريال سعودي). وفقاً لاستشاري الشريعة، تثبت مصروفات الدفع المتأخر المحصلة كمطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي وتنفذ كعمل خيري.

15 المشتقات

كما في 31 ديسمبر 2019م، احتفظت الشركة بمقايضات معدلات أرباح بقيمة إسمية قدرها 300 مليون ريال سعودي (2018م: 200 مليون ريال سعودي) للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتمويل والتأجير طويل الأجل. يعرض الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة المسجلة كموجودات ومطلوبات:

القيمة العادلة الإيجابية لمقايضات معدلات الأرباح	القيمة العادلة السلبية لمقايضات معدلات الأرباح	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
71	(3,621)	(3,550)
1,087	-	1,087
2019م		2018م

16 الزكاة وضريبة الدخل

(أ) موجودات ضريبية مؤجلة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2018م المعدلة	2019م	
508	516	الرصيد الافتتاحي
8	(516)	(استخدام) / بداية فرق مؤقت
516	--	الرصيد الختامي

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

16 الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

الضريبة المؤجلة الختامية	المعترف به في الربح أو الخسارة	الضريبة المؤجلة الافتتاحية	2019م
--	(457)	457	الفرقات المؤقتة القابلة للخصم
--	(71)	71	مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة
--	(528)	528	مكافأة نهاية الخدمة
			الإجمالي
--	12	(12)	الفرق المؤقت الخاضع للضريبة
--	12	(12)	استهلاك ممتلكات ومعدات
			الإجمالي
--	(516)	516	صافي الفرق المؤقت القابل للخصم والخاضع للضريبة
الضريبة المؤجلة الختامية	المعترف به في الربح أو الخسارة	الضريبة المؤجلة الافتتاحية	2018م
457	(1)	458	الفرقات المؤقتة القابلة للخصم
71	4	67	مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة
528	3	525	مكافأة نهاية الخدمة
			الإجمالي
(12)	5	(17)	الفرق المؤقت الخاضع للضريبة
(12)	5	(17)	استهلاك ممتلكات ومعدات
			الإجمالي
516	8	508	صافي الفرق المؤقت القابل للخصم والخاضع للضريبة

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

31 ديسمبر 2019م	الزكاة	الضريبة الدخل	الإجمالي
36,147	643	36,790	
14,857	68	14,925	
16,367	241	16,608	
31,224	309	31,533	
839	--	839	
(34,030)	(752)	(34,782)	
34,180	200	34,380	
31 ديسمبر 2018م	الزكاة	الضريبة الدخل	الإجمالي
2,937	785	3,722	
2,481	511	2,992	
33,474	--	33,474	
35,955	511	36,466	
(2,745)	(653)	(3,398)	
36,147	643	36,790	

الرصيد في بداية السنة
المحملة للسنة:
- السنة الحالية
- السنوات السابقة
إلغاء الخصم
مدفوعات تمت خلال السنة
الرصيد كما في نهاية السنة

الرصيد في بداية السنة
المحملة:
- السنة الحالية
- السنوات السابقة
مدفوعات تمت خلال السنة
الرصيد كما في نهاية السنة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

16 **الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)**

ج) مصروف الزكاة وضريبة الدخل

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		المحمل / (رد) للسنة
2018م	2019م	
المعدلة		- الضريبة والزكاة الحالية
2,992	14,925	- السنوات السابقة
33,474	16,608	- الضريبة المؤجلة للسنة
(8)	516	المحمل للسنة
36,458	32,049	

د) تسويات ضريبة الدخل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		الربح المحاسبي للسنة
2018م	2019م	
97,613	102,059	الفروقات الدائمة
11,357	3,359	الربح المحاسبي المعدل للسنة
108,970	105,418	حصة المساهمين غير الخليجين (0.3244% / 2.345%)
2,555	341	الضريبة المحملة على الدخل بواقع 20%
511	68	

هـ) موقف الربط الزكوي والضريبي

تم تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى 2018م إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") وتم الحصول على شهادات إقرارات.

فيما يلي موقف الزكاة وضريبة الدخل للشركة؛

2007م إلى 2012م:

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربوطاً للسنوات من 2007م إلى 2012م وطالبت بزيادة إضافية وضريبة دخل وفروق غرامة تأخير بمبلغ 83,906,621 ريال سعودي. وقد نتجت الفروقات أساساً من عدم خصم الإجارة والمراوحة والاستثمار في مشاريع مشتركة والخسائر المتراكمة والمكافآت. تم إحالة القضية إلى لجنة الاعتراضات العليا.

توصلت الشركة إلى تسوية نهائية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل حيث خُفضت الزكاة وضريبة الدخل وفروق الغرامات ذات الصلة للسنوات من 2007م إلى 2012م إلى 12,621,875 ريال على النحو التالي: -

- فروقات زكوية بمبلغ 12,396,758 ريال سعودي.
- فروقات ضريبية بمبلغ 205,117 ريال سعودي
- فروق غرامات بقيمة 20,000 ريال سعودي

قامت الشركة بدفع 12.6 مليون ريال سعودي خلال 2019م، بموجب اتفاقية التسوية.

2013م إلى 2017م:

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربوطاً للسنوات من 2013م إلى 2016م وطالبت بزيادة إضافية وضريبة دخل وفروق غرامة تأخير بمبلغ 151,350,841 ريال سعودي. وقد نتجت الفروقات أساساً من عدم خصم الإجارة والمراوحة والاستثمار في مشاريع مشتركة وفروض.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

16 **الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)**

وقعت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل فيما يتعلق بسنوات الربط الزكوي من 2013م إلى 2017م. بموجب اتفاقية التسوية هذه تكون الشركة مسؤولة عن دفع 33.6 مليون ريال سعودي على ستة أقساط على خمس سنوات كتسوية نهائية للربط الزكوي لها. وقامت الشركة خلال السنة بسداد قسطين إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل بقيمة 12.24 مليون ريال سعودي.

2018م

بموجب اتفاقية التسوية للسنوات من 2013م إلى 2017م، حددت الهيئة العامة للزكاة والدخل طريقة احتساب الزكاة لسنة 2018م. وبالتالي، سجلت الشركة ودفعت التزام الزكاة لسنة 2018م.

2019م

قامت الشركة بتسجيل مخصص الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م وفقاً للائحة الزكاة الجديدة الصادرة في 17 مارس 2019م.

17 **القروض**

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بموجب قروض إسلامية اعتمدتها لجنة الرقابة الشرعية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لأسعار الربح السائدة التي تتراوح بين 3 شهور إلى 3 سنوات سايبور زائد فرق السعر وبتواريخ استحقاق تتراوح من شهر إلى 5 سنوات وهذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط اتفاقية التمويل، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات. فيما يلي تحليلاً للقروض حسب تاريخ الاستحقاق:

2018م	2019م	القروض:
809,736	714,910	الجزء المتداول
1,184,396	1,365,522	الجزء غير المتداول
1,994,132	2,080,432	

1-17 كانت حركة القروض للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2018م	2019م	
2,072,175	1,994,132	الرصيد في بداية السنة
1,086,100	1,103,000	القروض خلال السنة
(1,164,513)	(1,016,300)	مدفوعات المبلغ الأصلي خلال السنة
88,087	92,819	الربح المستحق خلال السنة
(87,717)	(93,219)	مدفوعات الأرباح خلال السنة
1,994,132	2,080,432	الرصيد في نهاية السنة

18 **مكافأة نهاية الخدمة للموظفين**

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

(أ) **المبالغ المسجلة في قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر:**

2018م	2019م	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
13,618	13,666	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

18 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	2019م	2018م	
	2,253	2,082	تكلفة خدمة حالية
	658	413	تكلفة فائدة
	2,911	2,495	مصروفات المنافع

(ج) الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	2019م	2018م	
	13,618	12,909	القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في بداية السنة
	2,253	2,082	التكلفة المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة:
	658	413	تكلفة خدمة حالية
	2,911	2,495	تكلفة تمويل
	(944)	929	(الأرباح)/ الخسائر الإكتوارية الناتجة عن خطة المنافع المحددة المثبتة في قائمة الدخل
	(1,919)	(2,715)	الشامل الآخر
	13,666	13,618	منافع مدفوعة
			القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

(د) الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

2019م	2018م	
3.3%	4.6%	معدل الخصم
3.3%	4.6%	معدل زيادة الراتب

(هـ) تحليل الحساسية

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

31 ديسمبر 2019م		31 ديسمبر 2018م	
زيادة	نقص	زيادة	نقص
(1,047)	1,200	(675)	731
1,216	(1,082)	750	(699)

معدل الخصم (حركة بنسبة 1% / 0.5%)
معدل النمو المستقبلي في الرواتب (حركة بنسبة 1% / 0.5%)

19 رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2019م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة 906 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 906 مليون ريال سعودي) مقسم إلى 90.6 مليون سهم (31 ديسمبر 2018م: 90.6 مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها 10 ريال سعودي للسهم.

20 الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساس للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل 10% من صافي الدخل السنوي إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي 30% من رأسمال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. قامت الشركة خلال السنة بتحويل 7.0 مليون ريال سعودي (2018م: 9.8 مليون ريال سعودي) إلى الاحتياطي النظامي.

21 توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية، قام المساهمون باعتماد وإعلان ودفع توزيعات أرباح بقيمة 67.95 مليون ريال سعودي (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م: 67.73 مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

22 ربحية السهم

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

2018م المعدلة	2019م
61,155	70,010
90,496	90,600
0.68	0.77

ربح السنة (بآلاف الريالات السعودية)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بآلاف)
الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

23 حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

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

خلال السنة، باعت الشركة محفظة التمويل الخاصة بها بمبلغ 235.68 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 104.65 مليون ريال سعودي) وأبرمت عقد وكالة لتقديم خدمات لهذه الذمم المدينة. يبلغ الرصيد القائم للمحفظة، والذي تقدمه الشركة كما في 31 ديسمبر 2019م 307.38 مليون ريال سعودي (2018م: 104.36 مليون ريال سعودي).

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

معدلات الخصم:

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

تكاليف تقديم الخدمة:

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

معدل التسوية المبكرة:

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

24 المصروفات العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	2019م	2018م
رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين	53,937	45,923
مصرفات تقنية المعلومات	4,448	2,259
أتعاب مهنية	2,863	3,134
أتعاب ومصرفات مجلس الإدارة	2,530	2,461
إيجار	2,044	3,241
مصرفات سفر	1,139	1,122
مصرفات صيانة	937	687
اتصالات	750	756
أخرى	9,756	3,958
	78,404	63,541

25 مصروفات البيع والتسويق

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	2019م	2018م
تكلفة الرواتب والاستعانة بمصادر خارجية	5,825	5,724
تأمين	3,975	2,545
مصرفات تسويق	3,343	3,200
	13,143	11,469

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

26 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

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

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

طبيعة المعاملات	اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	مبالغ المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	2019م	2018م
تكلفة القروض	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	27,146	23,529	
مصروفات إيجار	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	1,592	1,592	
مصروفات أمن وأخرى	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	224	210	
أتعاب ترتيب	شركة الاستثمار كابيتال (شركة شقيقة) --	268		
(أرباح) أو تكلفة مقايضات معدلات أرباح مستلمة/البنك السعودي للاستثمار (مساهم)		(213)	(157)	
رواتب ومنافع	موظفي الإدارة العليا	10,773	13,390	
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى	أعضاء مجلس الإدارة	2,530	2,461	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

26 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة	العلاقة	الأرصدة
		2019م 2018م
أرصدة لدى البنوك: البنك السعودي للاستثمار	مساهم	7,809 7,340
مستحق من أطراف ذات علاقة: ثراء للاستثمار العقاري	مشروع مشترك	3,009 878
دار وإعمار - رحبه	مشروع مشترك	-- 2,923
شركة الاستثمار كابيتال	شركة شقيقة	1,775 1,775
القروض: البنك السعودي للاستثمار	مساهم	441,740 615,821
القيمة الاسمية لمقايضات معدلات الأرباح: البنك السعودي للاستثمار	مساهم	50,000 50,000
التمويل والسلف: موظفي الإدارة العليا	الإدارة العليا	4,005 3,731
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا	شركة شقيقة	11,591 11,029
ذمم مدينة أخرى: شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري	شركة تابعة	305 305
ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي	مساهمين	3,281 4,649
إيجار مدفوع مقدماً: شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي	شركة شقيقة	398 -
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى مستحقة أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة	1,276 3,739

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 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.

(1) مخاطر الائتمان

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

تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام آلية تصنيف داخلية. يتم ذلك للشركات والأفراد من 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 مزاولة عدد من الأطراف الأخرى لأنشطة تجارية مماثلة أو لديهم نفس السمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثير مقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بشكل مماثل بفعل التغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير تركيزات مخاطر الائتمان إلى التأثير النسبي لأداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين.

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

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

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

<u>2019م</u>	<u>2018م</u>	
7,843	15,940	نقد وما في حكمه
123,450	108,256	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي
3,016,729	2,902,822	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
57,449	79,662	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
37,499	15,168	ذمم مدينة أخرى
3,242,970	3,121,848	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

أ) تحليل جودة الائتمان

يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان للموجودات المالية للتمويل والتأجير كما في 31 ديسمبر. تمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الاجمالية.

2019م:

المرحلة 1 - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	صافي التعرض	
443,539	148	443,391	الدرجات من 1 إلى 4-
761,154	966	760,188	الدرجات من 5+ إلى 7-
797,169	2,959	794,210	غير مصنفة
2,001,862	4,073	1,997,789	الإجمالي
المرحلة 2 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	صافي التعرض	
64,933	78	64,855	الدرجات من 1 إلى 4-
719,489	22,618	696,871	الدرجات من 5+ إلى 7-
180,714	753	179,961	غير مصنفة
965,136	23,449	941,687	الإجمالي
المرحلة 3 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	صافي التعرض	
22,057	2,899	19,158	الدرجات من 1 إلى 4-
71,664	9,265	62,399	الدرجات من 5+ إلى 7-
189,920	39,814	150,106	الدرجات من 8 إلى 10
36,646	10,157	26,489	غير مصنفة
320,287	62,135	258,152	الإجمالي

2018م:

المرحلة 1 - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	صافي التعرض	
530,189	2,399	527,790	الدرجات من 1 إلى 4-
676,284	4,648	671,636	الدرجات من 5+ إلى 7-
785,622	1,631	783,991	غير مصنفة
1,992,095	8,678	1,983,417	الإجمالي
المرحلة 2 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	صافي التعرض	
635,055	14,588	620,466	الدرجات من 5+ إلى 7-
174,922	1,223	173,700	غير مصنفة
809,977	15,811	794,166	الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

المرحلة 3 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	إجمالي التعرض	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
90,065	17,280	116,345	الدرجات من +5 إلى -7
186,389	42,468	228,857	الدرجات من 8 إلى 10
27,703	3,669	31,372	غير مصنفة
313,157	63,417	376,574	الإجمالي

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

لتحديد فيما إذا كانت مخاطر التعثر في السداد للأداة المالية زادت بشكل جوهري منذ إثباتها الأولي، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة 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 12 شهراً لاحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ قائمة المركز المالي، مع
- مدى 12 شهراً لاحتمالية التعثر في السداد لهذا الوقت والتي تم تقديرها عند الإثبات الأولي للتعرض.

المرحلة 1: عند إثبات الذمم المدينة لأول مرة تسجل الشركة مخصصاً على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً. المرحلة 2: تشمل الذمم المدينة أيضاً التسهيلات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الذمم المدينة من المرحلة 2.

المرحلة 3: عندما تُظهر الذمم المدينة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. المرحلة 2: تشمل الذمم المدينة أيضاً التسهيلات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الذمم المدينة من المرحلة 3.

المرحلة 3: 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.

1. 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 المقرض.

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 1 و 2 تعتبر أصغر من الفرق بين درجات مخاطر الائتمان 2 و 3.

يتم توزيع كل تعرض للشركات على درجة مخاطر الائتمان عند الإثبات الأولي على أساس توفر المعلومات عن المقرض. 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

جميع التعرضات	تعرضات الشركات
• سجل المدفوعات - وهذا يشمل وضع التأخير في السداد. • طلبات الإهمال. • التغيرات الحالية والمتوقعة في الأعمال والظروف المالية والاقتصادية.	• المعلومات التي تم الحصول عليها خلال المراجعة السنوية - مثال على ذلك: القوائم المالية المراجعة، وحسابات الإدارة، والموازنات والتوقعات. أمثلة على المجالات المحددة للتركيز: هوامش الربح الإجمالي، نسب الرافعات المالية، تغطية خدمة الديون، الالتزام بالتعهدات، إدارة الجودة، وتغيرات الإدارة العليا. • التغيرات الجوهرية الفعلية والمتوقعة في الأنشطة التجارية للمقترض.

2. تحديد هيكل فترة احتمالية التعثر في السداد

إن درجات مخاطر الائتمان تمثل مدخلات أولية في تحديد شروط هيكلية 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 التغيرات في معدلات التعثر في السداد السابقة وعوامل الاقتصاد الكلي. بالنسبة لمحافظ الشركات والأفراد، يكون مؤشر الاقتصاد الكلي هو سعر النفط والنتائج المحلي الإجمالي. قامت الشركة بصياغة رؤية للتوجهات المستقبلية للمتغيرات الاقتصادية ذات العلاقة لثلاثة من السيناريوهات المختلفة.

3. 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 تغيرات 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 المبدئي 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 لمحفظة الشركات والأفراد من ذوي الدخل المرتفع، وبصرف النظر عن معيار الزيادة في احتمالية التعثر في السداد (تخفيض درجة التصنيف درجتين أو تخفيض التصنيف الفرعي 6 درجات)، والعملاء الذين يعاد هيكلتهم مدمجهم 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 30 يوماً.

بالنسبة لقروض الأفراد، وبصرف النظر عن العملاء الذين تتم إعادة هيكلتهم مدمجهم 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 30 يوماً.

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

4. الموجودات المالية المعدلة

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

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

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

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

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

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

وبشكل عام، فإن الإهمال هو مؤشر نوعي للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وإن توقع الإهمال قد يشكل دليلاً على أن التعرض هو منخفض القيمة الائتمانية/يخضع للتعثر في السداد. يحتاج المتعامل لإظهار سلوك ثابت للسداد الجيد على مدى فترة من الوقت قبل أن يتم اعتباره على أنه لم يعد منخفض القيمة الائتمانية/يخضع للتعثر في السداد أو يتم اعتبار احتمالية التعثر في السداد منخفضاً بحيث يعود مخصص الخسارة إلى أن يتم قياسه بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً.

5. إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بإدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها 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 للسيناريوهات 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 تماثلها مع المعلومات المستخدمة من قبل الشركة لأغراض أخرى مثل التخطيط الاستراتيجي وإعداد الموازنات. تمثل السيناريوهات الأخرى نتائج أكثر تفاؤلاً وأكثر تشاؤماً.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

قامت الشركة بتحديد وتوثيق المحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لكل محفظة 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	31 ديسمبر 2019م	31 ديسمبر 2018م
أسعار النفط	ارتفاع بنسبة 15% الحالة الأساسية بنسبة 70% انخفاض بنسبة 15%	ارتفاع بنسبة 15% الحالة الأساسية بنسبة 70% انخفاض بنسبة 15%
الناتج المحلي الإجمالي	ارتفاع بنسبة 15% الحالة الأساسية بنسبة 70% انخفاض بنسبة 15%	--

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمحاظ مختلفة من الموجودات المالية تم إعدادها استناداً إلى تحليل المعلومات التاريخية على مدى 7 سنوات سابقة.

6. 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 90 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 يتمشى بشكل كبير مع ذلك الذي تقوم الشركة بتطبيقه لأغراض تنظيم رأس المال.

7. قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

1. احتمالية التعثر في السداد؛
2. الخسارة بافتراض التعثر في السداد، و
3. 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 لمحاظ الشركات والأفراد من ذوي الدخل المرتفع. تستند آلية التصنيف هذه إلى عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض يتنقل بين فئات التصنيف، عندئذٍ 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
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

وكما هو مبين أعلاه، ورهناً باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى 12 شهراً للموجودات المالية التي من خلالها لم تزيد مخاطر الائتمان جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بالأخذ بالاعتبار مخاطر التعثر في السداد للحد الأقصى للفترة التعاقدية والتي من خلالها تعرضت لمخاطر الائتمان. الحد الأقصى للفترة التعاقدية يمنح للتاريخ الذي تكون فيه الشركة لديها الحق لطلب السداد.

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

مخصص الخسارة

يعرض الجدول التالي مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لإجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة بناءً على فئات العملاء للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م.

إجمالي التعرض - قطاع الشركات			
الرصيد في 1 يناير 2019م			
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً			
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي المسدد المستلم خلال السنة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة			
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م			
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
795,159	324,685	308,973	1,428,817
(151,455)	127,562	23,893	-
8,284	(82,620)	74,336	-
-	14,149	(14,149)	-
(298,347)	(56,129)	(52,724)	(407,200)
237,355	39,127	5,328	281,810
590,996	366,774	345,657	1,303,427
مخصص الخسارة - قطاع الشركات			
الرصيد في 1 يناير 2019م			
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً			
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة			
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م			
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
6,735	13,003	57,151	76,889
(1,298)	899	399	-
197	(2,103)	1,906	-
-	1,922	(1,922)	-
(3,711)	(10,578)	4,307	(9,982)
(1,595)	(1,110)	(5,288)	(7,993)
526	66	532	1,124
857	2,098	57,084	60,038
إجمالي التعرض - الأفراد من ذوي الدخل المرتفع			
الرصيد في 1 يناير 2019م			
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً			
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي المسدد المستلم خلال السنة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة			
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م			
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
411,314	310,370	36,228	757,912
(99,467)	84,114	15,353	-
2,841	(71,540)	68,699	-
-	18,841	(18,841)	-
(183,082)	(147,025)	(1,803)	(331,910)
482,092	53,500	7,737	543,329
613,698	248,260	107,373	969,331

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

مخصص الخسارة - الأفراد من ذوي الدخل المرتفع			
الرصيد في 1 يناير 2019م			
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهرًا			
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة			
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م			
إجمالي التعرض - قطاع الأفراد			
الرصيد في 1 يناير 2019م			
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهرًا			
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي المسدد المستلم خلال السنة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة			
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م			
مخصص الخسارة - قطاع الأفراد			
الرصيد في 1 يناير 2019م			
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهرًا			
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة			
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة			
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م			

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
12 شهرًا	12 شهرًا	12 شهرًا	12 شهرًا
312	1,585	2,597	4,494
(97)	71	26	-
2	(307)	305	-
-	497	(497)	-
(117)	(587)	11,723	11,019
(40)	(1,038)	(201)	(1,279)
197	210	1,108	1,515
257	431	15,061	15,749

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
12 شهرًا	12 شهرًا	12 شهرًا	12 شهرًا
785,622	174,923	31,372	991,917
(88,940)	88,940	-	-
29,628	(43,447)	13,819	-
882	6,585	(7,467)	-
(368,312)	(66,988)	(1,891)	(437,191)
438,290	20,701	810	459,801
797,170	180,714	36,643	1,014,527

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
12 شهرًا	12 شهرًا	12 شهرًا	12 شهرًا
1,631	1,223	3,669	6,523
(176)	176	-	-
195	(275)	80	-
11	108	(119)	-
1,418	(251)	6,340	7,507
(526)	(374)	(10)	(910)
407	145	198	750
2,960	752	10,158	13,870

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

يعرض الجدول التالي مطابقت من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لإجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة بناءً على فئات العملاء للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م.

إجمالي التعرض - قطاع الشركات			
الرصيد في 1 يناير 2018م	الخسائر المتوقعة على مدى 12 شهراً	الخسائر المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	787,404	224,964	385,171
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(127,194)	107,938	19,256
صافي المسدد المستلم خلال السنة	62,489	(74,573)	12,084
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	-	69,287	(69,287)
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م	(269,835)	(73,029)	(38,251)
	342,295	70,098	-
	795,159	324,685	308,973
			1,428,817
مخصص الخسارة - قطاع الشركات			
الرصيد في 1 يناير 2018م	الخسائر المتوقعة على مدى 12 شهراً	الخسائر المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	7,303	5,733	67,164
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(1,962)	1,765	197
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	1,139	(1,716)	577
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	-	12,371	(12,371)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(1,961)	(9,183)	5,249
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	(923)	(262)	(3,665)
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م	3,139	4,295	-
	6,735	13,003	57,151
			76,889
إجمالي التعرض - الأفراد من ذوي الدخل المرتفع			
الرصيد في 1 يناير 2018م	الخسائر المتوقعة على مدى 12 شهراً	الخسائر المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	545,936	93,263	127,015
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(112,900)	112,900	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	7,308	(16,701)	9,393
صافي المسدد المستلم خلال السنة	-	98,992	(98,992)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	(194,515)	(42,188)	(1,188)
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م	165,485	64,104	-
	411,314	310,370	36,228
			757,912

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

مخصص الخسارة - الأفراد من ذوي الدخل المرتفع			
الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى 12 شهرًا	الرصيد في 1 يناير 2018م
الإجمالي	3,510	405	451
4,366	-	87	(87)
-	58	(68)	10
-	(2,603)	2,603	-
(65)	1,632	(1,603)	(94)
(124)	-	(19)	(105)
317	-	180	137
4,494	2,597	1,585	312
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م			
إجمالي التعرض - قطاع الأفراد			
الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى 12 شهرًا	الرصيد في 1 يناير 2018م
الإجمالي	24,300	152,527	831,486
1,008,313	2,551	74,671	(77,222)
-	14,703	(50,152)	35,449
-	(6,253)	6,253	-
(257,933)	(4,688)	(38,130)	(215,115)
241,537	760	29,753	211,024
991,917	31,372	174,923	785,622
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م			
مخصص الخسارة - قطاع الأفراد			
الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الانتمائية)	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى 12 شهرًا	الرصيد في 1 يناير 2018م
الإجمالي	352	1,419	1,667
3,438	5	157	(162)
-	165	(571)	406
-	(89)	89	-
2,830	3,271	37	(478)
(453)	(50)	(129)	(274)
708	15	221	472
6,523	3,669	1,223	1,631
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م			

الضمانات

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(2) مخاطر أسعار السوق

(أ) مخاطر معدل الربح

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

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيير المحتمل المعقول في معدلات الأرباح، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، في قائمة الربح أو الخسارة للشركة. إن حساسية الدخل هي تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الأرباح على صافي دخل العمولات لسنة واحدة، بناءً 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.

	2019م		2018م	
	التغير في	الأثر على	التغير في	الأثر على
	نقاط الأساس	صافي الربح	نقاط الأساس	صافي الربح
ريال سعودي	100+	(8,274)	100+	8,415
ريال سعودي	100-	8,274	100-	(8,415)

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

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح:

31 ديسمبر 2019م	مرتبطة بأرباح					غير مرتبطة بأرباح	الإجمالي
	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات			
الموجودات							
نقد وما في حكمه	-	-	-	-	-	7,876	7,876
استثمارات	-	-	-	-	-	11,922	11,922
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	6,888	21,026	66,677	28,859	-	-	123,450
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	187,007	1,092,669	1,283,958	453,095	-	-	3,016,729
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	814	52,966	476	3,193	-	-	57,449
القيمة العادلة الموجبة للمشتقات	-	-	-	-	-	71	71
ذمم مدينة أخرى	-	-	-	-	-	37,499	37,499
إجمالي الموجودات	194,709	1,166,661	1,351,111	485,147	57,368	3,254,996	
المطلوبات							
القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية	-	-	-	-	-	3,621	3,621
قروض	1,638,188	390,097	52,147	-	-	-	2,080,432
المطلوبات الأخرى	334	1,661	8,444	11,544	116,145	-	138,128
إجمالي المطلوبات	1,638,522	391,758	60,591	11,544	119,766	2,222,181	
الفجوة	(1,443,813)	774,903	1,290,520	473,603	(62,398)	1,032,815	
الفجوة التراكمية	(1,443,813)	(668,910)	621,610	1,095,213	1,032,815		

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح.

31 ديسمبر 2018م	مرتبطة بأرباح					الإجمالي
	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	غير مرتبطة بأرباح	
الموجودات						
نقد وما في حكمه	-	-	-	-	15,965	15,965
استثمارات	-	-	-	-	12,484	12,484
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	10,784	33,581	60,467	3,424	-	108,256
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	463,296	1,099,035	1,217,080	123,411	-	2,902,822
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في						
الذمة، صافي	24,730	54,932	-	-	-	79,662
القيمة العادلة الموجبة للمشتقات	-	-	-	-	1,087	1,087
ذمم مدينة أخرى	-	-	-	-	15,168	15,168
	498,810	1,187,548	1,277,547	126,835	44,704	3,135,444
المطلوبات						
قروض	1,530,360	372,814	90,958	-	-	1,994,132
المطلوبات الأخرى	-	-	-	-	75,550	75,550
إجمالي المطلوبات	1,530,360	372,814	90,958	-	75,550	2,069,682
الفجوة	(1,031,550)	814,734	1,186,589	126,835	(30,846)	1,065,762
الفجوة التراكمية	(1,031,550)	(216,816)	969,773	1,096,608	1,065,762	

(ب) مخاطر العملة

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

(3) مخاطر السيولة

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

(أ) تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

2019م		تاريخ استحقاق محدد				دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
		خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات		
	المطلوبات الأخرى	79,207	55,268	3,653	-	-	138,128
	قروض	217,099	568,542	1,447,045	-	-	2,232,686
	الإجمالي	296,304	623,810	1,450,698	-	-	2,370,814

2018م		تاريخ استحقاق محدد				دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
		خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات		
	المطلوبات الأخرى	42,080	39,884	3,794	-	-	85,758
	قروض	246,140	592,930	1,186,584	-	-	2,025,654
	الإجمالي	288,220	632,814	1,190,378	-	-	2,111,412

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

2019م		تاريخ استحقاق محدد				دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
		خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات		
	الموجودات						
	نقد وما في حكمه	-	-	-	-	7,876	7,876
	استثمارات	-	11,029	--	-	893	11,922
	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	6,888	21,026	66,677	28,859	-	123,450
	ذمم مديني عقود إجارة، صافي	200,873	438,636	1,527,319	849,901	-	3,016,729
	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	913	2,593	12,105	41,838	-	57,449
	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات	71	-	-	-	-	71
	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	47,191	79,244	1,212	-	-	127,647
	ممتلكات ومعدات	1,468	4,403	25,398	15,142	13,650	60,061
	إجمالي الموجودات المطلوبة	257,404	556,931	1,632,711	935,740	22,419	3,405,205
	ذمم دائنة ومستحققات أخرى	84,056	60,119	3,654	-	-	147,829
	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية	-	-	3,621	-	-	3,621
	الزكاة وضريبة الدخل المستحقة	15,441	5,389	13,550	-	-	34,380
	قروض	196,633	518,277	1,365,522	-	-	2,080,432
	منافع الموظفين	-	-	-	-	13,666	13,666
	إجمالي المطلوبات	296,130	583,785	1,386,347	-	13,666	2,279,928

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

الإجمالي المعدلة	دون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				2018م
		أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	
15,965	15,965	-	-	-	-	الموجودات
12,484	893	-	11,591	-	-	نقد وما في حكمه
108,256	-	3,424	60,467	33,581	10,784	استثمارات
2,902,822	-	622,466	1,523,132	548,136	209,087	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
79,662	-	48,553	24,195	5,172	1,742	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
1,087	-	-	1,087	-	-	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
106,985	-	305	1,048	75,968	29,664	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
7,922	-	-	-	3,961	3,961	مدفوعات مقدماً وموجودات
27,838	13,650	2,734	9,534	1,440	480	أخرى
516	516	-	-	-	-	استثمار في مشروعات مشتركة
3,263,536	31,024	677,482	1,631,054	668,258	255,718	ممتلكات ومعدات
92,086	-	-	3,794	43,049	45,243	موجودات ضريبية مؤجلة
36,790	33,541	-	-	3,249	-	إجمالي الموجودات
1,994,132	-	-	1,184,396	578,732	231,004	المطلوبات
13,618	13,618	-	-	-	-	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
2,136,626	47,159	-	1,188,190	625,030	276,247	الزكاة وضريبة الدخل المستحقة
						قروض
						مناافع الموظفين
						إجمالي المطلوبات

28 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات والمشتقات وذمم مديني عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة، وذمم مدينة أخرى. 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				القيمة الدفترية	2019م
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1		
<u>الموجودات المالية:</u>					
123,748	123,748	-	-	123,450	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
3,045,905	3,045,905	-	-	3,016,729	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
					ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة،
63,692	63,692	-	-	57,449	صافي
11,922	11,922	-	-	11,922	استثمارات
71	71	-	-	71	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
<u>المطلوبات المالية:</u>					
3,621	3,621	-	-	3,621	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

28 القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

2018م	القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	القيمة العادلة الإجمالي
الموجودات المالية:					
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	108,256	-	-	109,757	109,757
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	2,902,822	-	-	2,900,387	2,900,387
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	79,662	-	-	79,662	79,662
استثمارات	12,484	-	-	12,484	12,484
القيمة العادلة الموجبة للمشتقات	1,087	-	-	1,087	1,087

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

قامت الإدارة بتقدير أن القيمة الدفترية للأدوات المالية الأخرى تقارب إلى حد كبير القيمة العادلة نظراً لطبيعة الاستحقاقات قصيرة الأجل أو إعادة تسعير العمولة الخاصة على تلك الأدوات وأن هذه الأدوات المالية تصنف ضمن المستوى 3.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى أي المستويات خلال السنة.

29 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.

2019م	2018م	نسبة كفاية رأس المال
إجمالي نسبة رأس المال %	إجمالي نسبة رأس المال %	نسبة الشريحة الأولى
43.30	44.46	44.43

30 الارتباطات والالتزامات المحتملة

تسهيلات تمويل معتمدة وغير مستخدمة:

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء بتاريخ التقرير حيث يمكن تحويلها إلى تمويل قدره 218 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 96 مليون ريال سعودي).

الزكاة وضريبة الدخل:

كما في 31 ديسمبر 2019م، لدى الشركة ضمان قائم بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2018م: 82.9 مليون ريال سعودي) تم تقديمه لصالح الهيئة للاعتراض على الزكاة وضريبة الدخل المقدم من قبل الشركة.

ضريبة القيمة المضافة (إيضاحات 11 و 14):

خلال السنة، أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربطاً لعائدات ضريبة القيمة المضافة للفترة من يناير 2018م إلى يناير 2019م وطالبت بمبلغ 19.9 مليون ريال سعودي. نتجت الفروق بشكل أساسي عن معاملات الشراء والإيجار بعد البيع وصفقات الإسكان الأولية التي تمت قبل إصدار الآلية من قبل وزارة الإسكان والهيئة العامة للزكاة والدخل. فيما يلي تفاصيل المطالبة:

الفترة	الربط المستلم
فروقات ضريبة القيمة المضافة	9,195
مصروف التقديم الخاطئ	3,486
مصروف التأخر في السداد	7,250
الإجمالي	19,931

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

30 الارتباطات والالتزامات المحتملة (يتبع)

دفعت الشركة 9.2 مليون ريال سعودي فيما يتعلق بفروق ضريبة القيمة المضافة وأصدرت ضماناً بنكياً فيما يتعلق بالمبلغ المتبقي. قدمت الشركة اعتراضاً توضح فيه موقفها من الربط المستلم من الهيئة العامة للزكاة والدخل. ولا يزال الاعتراض قيد المراجعة من الهيئة العامة للزكاة والدخل. ترى الشركة بأنه من غير المحتمل أن يتم تأييد الموقف أعلاه للهيئة؛ ومع ذلك سجلت الشركة مبلغ 6.07 مليون ريال سعودي لتغطية المطالبات المتوقعة والمحتملة حتى 31 ديسمبر 2019م كأفضل تقدير للالتزام ضريبة القيمة المضافة الإضافي.

عقود الإيجار التشغيلي:

2018م	تحليل الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة
3,095	أقل من سنة
14,598	من سنة إلى خمس سنوات
12,856	أكثر من خمس سنوات
30,549	إجمالي عقد الإيجار التشغيلي غير المخصص كما في 31 ديسمبر

31 المعلومات القطاعية

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

لأغراض إدارية، تتكون الشركة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

قطاع الأفراد

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

قطاع الشركات

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

المركز الرئيسي

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

إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة في 31 ديسمبر 2019م و 2018م وإجمالي إيراداتها التشغيلية والمصروفات وصافي ربح السنوات المنتهية في ذلك التاريخ هي كما يلي:

2019م	قطاع الأفراد	قطاع الشركات	المركز الرئيسي	الإجمالي
إيرادات	96,537	196,089	-	292,626
المصروفات	64,516	126,051	-	190,567
ربح/(خسارة) القطاع	32,021	70,038	-	102,059
إجمالي الموجودات	1,014,165	2,323,031	68,009	3,405,205
إجمالي المطلوبات	652,968	1,505,869	121,091	2,279,928
2018م				
إيرادات	82,466	183,290	-	265,756
المصروفات	56,410	111,733	-	168,143
ربح/(خسارة) القطاع	26,056	71,557	-	97,613
إجمالي الموجودات	990,895	2,227,236	44,889	3,263,020
إجمالي المطلوبات	618,583	1,404,377	113,666	2,136,626

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

31 المعلومات القطاعية (يتبع)

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
		الإيرادات
296,345	267,084	إجمالي الدخل من عقود المراجعة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
(2,843)	(1,582)	مصروفات أتعاب
(562)	226	(خسائر)/إيرادات أخرى
--	268	أتعاب ترتيب
(314)	(240)	الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة
292,626	265,756	إجمالي الإيرادات - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.
		المصروفات
(93,767)	(88,087)	تكاليف اقتراض
(3,501)	(3,044)	استهلاك وشطب
(78,404)	(66,802)	مصروفات عمومية وإدارية
(13,143)	(8,208)	مصروفات بيع وتسويق
--	(2,100)	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(1,752)	98	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
(190,567)	(168,143)	إجمالي المصروفات - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.

32 التغير المتوقع في المعايير الدولية للتقرير المالي

قررت الشركة عدم تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي أدناه بشكل مبكر والتي تم إصدارها ولم تصبح سارية بعد للسنوات المحاسبية للشركة التي تبدأ في 1 يناير 2019م.

- تعديلات على المراجع حول إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي
- تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 3)
- تعريف المواد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8)
- بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28)
- تصحيح سعر الفائدة الأساسي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7)
- عقود التأمين (المعايير الدولية للتقرير المالي 17)

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

33 معلومات المقارنة

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

<u>قائمة الربح أو الخسارة</u>	<u>كما تم إدراجها سابقاً</u>	<u>العرض الحالي</u>	<u>التعديل</u>
مصروفات عمومية وإدارية - رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين	49,184	45,923	(3,261)
مصروفات بيع وتسويق - رواتب وتكلفة الاستعانة بمصادر خارجية	2,463	5,724	3,261

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

34 الأحداث اللاحقة

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

35 اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 24 جمادى 1441هـ (الموافق 18 فبراير 2020م).

شركة أملاك العالمية
للتتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مجلس إدارة شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة) (بتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الأولية المختصرة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد مقبول عما إذا كانت القوائم المالية الأولية المختصرة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المقبول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعيار الدولية لخدمة المصنعة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التهربات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل مقبول توقع أنها ستؤثر بمنهجها أو في مجموعها على قرارات الاقتصادية التي يتخذها المستثمرون على أساس هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعيار الدولية لخدمة المصنعة في المملكة العربية السعودية، قمنا بحل من الحكم المهني ونحافظ على نزعة لشك المهني خلال المراجعة. وعلمنا أيضاً:

- تحديد مخاطر التهربات الجوهري في القوائم المالية الأولية المختصرة وتقييمها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لنا، وبعد خضوعنا لخطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر. ونتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف عمد أو بغيثات متعملة أو تحاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات صلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
 - تقييم مدى مناسبة سياسات المحاسبة المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قمت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى منسجمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كالمسار في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم فائدة جوهري ذات علاقة بالأحداث أو ظروف قد تغير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ثبت لنا وجود عدم فائدة جوهري، فإثباته بتعين طوعاً أو نكراً في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في قوائم المظية الأولية المختصرة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تحيل رأينا. وعندما استندت استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تزيغ تقريرنا، وحيث ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم للمخاطر المسببة، وبشكل ومحتوى القوائم المالية الأولية المختصرة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الأولية المختصرة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- لقد أبلغنا المالكين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والوقت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (شركة).

عن / كمي بي إم هي للخدمات وشركاء
محاسبين ومراجعين قانونيين



فهد مبارك الفوزان
رقم الترخيص ١١٩



البريد الإلكتروني: ٢٤ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ
الموافق: ٢٥ أغسطس ٢٠١٩ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
كما في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

31 ديسمبر 2018م (المعدلة)	30 يونيو 2019م	إيضاح	الموجودات
15,965	67,480		نقد وما في حكمه
108,256	85,824	5	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
2,902,822	2,933,492	6	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
79,662	63,873	7	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي الاستثمارات
12,484	12,827		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
106,984	100,763		القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
1,087	453		موجودات ضريبية مؤجلة
516	509	10	استثمار في مشروعات مشتركة
7,922	5,050	8	ممتلكات ومعدات، بالصافي
27,838	56,664		إجمالي الموجودات
3,263,536	3,326,935		
			المطلوبات وحقوق الملكية
92,086	102,625	9	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
--	3,197		القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
36,790	33,004	10	زكاة وضريبة دخل مستحقة
1,994,132	2,027,064	11	القروض
13,618	15,053		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,136,626	2,180,943		إجمالي المطلوبات
906,000	906,000	13	رأس المال
61,415	61,415		احتياطي نظامي
(409)	--		احتياطي القيمة العادلة
1,087	(2,745)		احتياطي تحوط تدفق نقدي
158,817	181,322		أرباح مبقاة
1,126,910	1,145,992		إجمالي حقوق الملكية
3,263,536	3,326,935		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الربح أو الخسارة الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019م	2018م	إيضاح
	(المعدلة)	
الإيرادات		
4,102	9,976	ربح من عقود المراجعة
126,065	114,029	ربح من عقود الإجارة
2,351	3,490	ربح من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
381	--	ربح من بيع محفظة
4,662	1,916	دخل الأتعاب والعمولات
137,561	129,411	إجمالي الدخل من عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
(1,524)	(690)	مصروفات أتعاب
(47,362)	(43,419)	تكاليف اقتراض
88,675	85,302	صافي الربح من عقود الإجارة، والمراجعة، والإجارة الموصوفة في الذمة
الإيرادات التشغيلية الأخرى		
593	226	إيرادات أخرى
89,268	85,528	
المصروفات التشغيلية		
(1,249)	(1,100)	استهلاك وشطب
(35,887)	(32,765)	مصروفات عمومية وإدارية
(5,205)	(3,595)	مصروفات بيع وتسويق
1,678	--	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
48,605	48,068	الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
مصروف الزكاة وضريبة الدخل:		
(8,723)	(1,569)	- الفترة الحالية
(16,608)	--	- الفترة السابقة
23,274	46,499	صافي ربح الفترة
0.26	0.51	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)
14		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الستة أشهر المنتهية في
30 يونيو

2019م
2018م
(المعدلة)

46,499 23,274

صافي ربح الفترة

(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر

بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:

874 (3,832)

صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي

بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:

(1,680) --
(64) (360)

التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
خسارة اكتوارية من خطط المنافع المحددة

(870) (4,192)

إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى

45,629 19,082

إجمالي الدخل الشامل

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

رأس المال	الاحتياطي النظامي	غير محققة من استثمارات متاحة للبيع	ربح/(خسارة) غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	احتياطي تحوط تدفق نقدي	الأرباح المبقاة الإجمالي
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م - كما تم إدراجه سابقاً	906,000	61,415	--	(409)	1,126,394
تأثير التغير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل (إيضاح 4)	--	--	--	--	516
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م - كما تم تعديله	906,000	61,415	--	(409)	1,126,910
أثر تطبيق المعيار الجديد والتعديلات الأخرى في 1 يناير 2019م (إيضاح 3)	--	--	--	409	(409)
صافي ربح الفترة	--	--	--	--	23,274
الخسارة الشاملة الأخرى	--	--	--	--	(4,192)
إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل	--	--	--	--	19,082
الرصيد في 30 يونيو 2019م	906,000	61,415	--	--	1,145,992
الرصيد في 31 ديسمبر 2017م - كما تم إدراجه سابقاً	903,000	51,654	887	--	1,169,296
تأثير التغير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل (إيضاح 4)	--	--	--	--	508
الرصيد في 31 ديسمبر 2017م - كما تم تعديله	903,000	51,654	887	--	1,169,804
تأثير تطبيق المعايير الجديدة كما في 1 يناير 2018م	--	--	(887)	--	(37,806)
صافي ربح الفترة	--	--	--	--	46,499
(الخسارة)/الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--	(870)
إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل	--	--	--	--	45,629
توزيعات أرباح الزيادة في رأس المال	3,000	--	--	--	(67,725)
الرصيد في 30 يونيو 2018م - كما تم تعديله	906,000	51,654	--	--	1,112,902

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2018م	2019م	
48,068	48,605	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		صافي ربح الفترة قبل مصروفات الزكاة وضريبة الدخل
		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة قبل الزكاة وضريبة الدخل مع صافي
		النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
1,100	1,249	الاستهلاك
43,419	47,362	تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء
1,248	1,456	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
--	(1,678)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
--	(593)	إيرادات أخرى
93,835	96,401	
		النقص / (الزيادة) في الموجودات التشغيلية
54,087	23,181	عقود مرابحة مستحقة
87,258	(29,828)	ذمم مديني عقود إجارة
35,083	15,876	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(64)	3,201	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
		الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:
1,535	(10,688)	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
271,734	98,143	النقد الناتج من العمليات
(40,869)	(46,612)	تكلفة اقتراض مدفوعة خلال الفترة
(2,496)	(381)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين خلال الفترة
(3,331)	(29,470)	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
225,038	21,680	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(1,666)	(5,682)	شراء ممتلكات ومعدات
12,580	3,122	متحصلات من استثمارات في مشروعات مشتركة
(1,235)	--	استثمار في مشروعات مشتركة
9,679	(2,560)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(569,694)	(475,605)	سداد مقابل قروض
433,562	508,000	المتحصل من القروض
(66,810)	--	توزيعات أرباح مدفوعة
(202,942)	32,395	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
31,775	51,515	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
29,634	15,965	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
61,409	67,480	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		معلومات إضافية غير نقدية:
874	(3,832)	صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
(1,680)	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل
--	24,358	الشامل الآخر
--	21,227	أصل متعلق بحق استخدام
--	--	التزام عقد الإيجار

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو
(بآلاف الريالات السعودية)

1. الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 في الرياض بتاريخ 25 جمادى الأولى 1428 هـ (الموافق 11 يونيو 2007م).

يتمثل نشاط الشركة وفقاً لشهادة السجل التجاري المعدل بتاريخ 11 رمضان 1435 هـ (الموافق 8 يوليو 2014م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 21 صفر 1435 هـ (الموافق 24 ديسمبر 2013م). وكجزء من نظام الرهن العقاري الجديد، 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	التاريخ	الموقع
2050057816	1428/12/30	الخبر
4030171680	1428/07/24	جدة

تمتلك الشركة شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري ("الشركة التابعة")، ويبلغ رأس مالها 500,000 ريال سعودي. الغرض الذي تأسست من أجله الشركة التابعة هو تملك العقارات التي تمولها الشركة. لم تقم الشركة بتوحيد الشركة التابعة لأن موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات هذه الشركة التابعة لا تعتبر جوهرية.

2- أسس الإعداد

1-2 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للشركة كما في واللفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

تم إعداد القوائم المالية للشركة كما في واللفترة والسنة المنتهية 31 مارس 2019م و31 ديسمبر 2018م، على التوالي، تم إعدادها وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي 34 وللمعايير الدولية للتقرير المالي على التوالي، المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل التي تتعلق بتطبيق معيار المحاسبة الدولي (12) – "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (21) – "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق (بالزكاة وضريبة الدخل) ولوائح الشركات في المملكة العربية السعودية.

بتاريخ 17 يوليو 2019م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعليماتها للشركة لحساب الزكاة وضرائب الدخل في قائمة الدخل. يتماشى ذلك مع المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وعليه، قامت الشركة بتغيير معالجتها المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل من خلال تعديل التسوية بأثر رجعي بما يتماشى مع المعيار المحاسبي الدولي 8- السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية، كما هو مفصّل عنه في إيضاح 4 حول القوائم المالية الأولية المختصرة بما في ذلك تأثيرات هذا التغيير.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

2. أسس الإعداد (يتبع)

2-2 أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات والمشتقات بالقيمة العادلة.

3-2 عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة لأقرب ألف ريال سعودي.

3. تأثير التغير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق المعيار الجديد

طبقت الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار اعتباراً من 1 يناير 2019م. يتم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمعيار الجديد في هذا الإيضاح لهذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار" محل الإرشادات بشأن عقود الإيجار، التي تم إدراجها في معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 4 "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية 15 "عقود التأجير التشغيلي - الحوافز"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم 27 "تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

قبل 1 يناير 2019م، اتبعت الشركة السياسة المحاسبية التالية لعقود الإيجار التي كانت الشركة مستأجرة فيها:

عقود إيجار تشغيلي

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

تطبيق السياسة في أو بعد 1 يناير 2019م:

تجري الشركة عند الإثبات الأولي في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل مبلغ معين. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

حق استخدام الموجودات

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

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

الالتزام عقد الإيجار

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

تقيس الشركة التزامات الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

1. زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام الإيجار.
2. تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت، و
3. إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل لعقد الإيجار.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

3. أثر التغير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة (يتبع)

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي 16 في يناير 2016م وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019م. ينص المعيار الدولي للتقرير المالي 16 على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها عموماً في المركز المالي للشركة، ما لم تكن مدة العقد 12 شهراً أو أقل أو عقد الإيجار هو لموجودات ذات قيمة منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار" إلى عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. بالنسبة لكل عقد إيجار يثبت المستأجر التزامات الإيجار المتكبدة في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف ذات الصلة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

اخترت الشركة التطبيق المعدل بأثر رجعي الذي يسمح به المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عند تطبيق المعيار الجديد. أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 لأول مرة على عقود الإيجار التشغيلي، تم قياس الحق في استخدام الموجودات المؤجرة بمبلغ التزام عقد الإيجار، باستخدام معدل الاقتراض المتدرج للمستأجر عند التطبيق لأول مرة.

كما تتطلب إفصاحات المعاملات بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 16 من الشركة تقديم تسوية التزامات الإيجار خارج المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018م ويتم مطابقتها كما يلي مع التزامات الإيجار المعترف بها في 1 يناير 2019م.

مطابقة التزامات عقد الإيجار

1 يناير	
2019م	
30,549	التزامات الإيجار خارج المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018م
(26,980)	عقود الإيجار متداولة ذات فترة إيجار 12 شهراً أو أقل وذات قيمة منخفضة
3,569	التزامات عقود إيجار تشغيلي كما في 1 يناير 2019م (إجمالي بدون خصم)
3,262	التزامات عقود إيجار تشغيلي كما في 1 يناير 2019م (صافي، بعد الخصم)
3,262	التزامات عقود إيجار نتيجة للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي 16 كما في 1 يناير 2019م

كما في 1 يناير 2019م تأثرت قائمة المركز المالي بالمعيار الدولي للتقرير المالي 16 كما يلي:

- إدراج حق استخدام موجودات بمبلغ 3.3 مليون ريال سعودي ضمن "ممتلكات ومعدات".
- إدراج التزام عقود إيجار بمبلغ 3.3 مليون ريال سعودي ضمن "مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى".

كما في 1 يناير 2019م، قامت الشركة بتصحيح تصنيف استثماراتها في صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا من القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وبالتالي، تم قيد احتياطي القيمة العادلة ضمن الأرباح المبقاة.

4. السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م باستثناء السياسات الواردة في إيضاح 3 والتغيرات في المحاسبة للزكاة وضريبة الدخل كما هو مبين أدناه:

التغير في محاسبة الزكاة وضريبة الدخل:

تم تغيير أساس الأعداد الإعداد للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م وذلك نظراً لإصدار تعليمات حديثة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 17 يوليو 2019م. سابقاً كان يتم الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية وفقاً لتعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 381000074519 بتاريخ 11 أبريل 2017م. وفقاً لأحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 17 يوليو 2019م يتم الاعتراف بالزكاة وضريبة في قائمة الدخل الربح أو الخسارة. قامت الشركة باحتساب هذا التغير في ضريبة الدخل بأثر رجعي (انظر أدناه في هذا الإيضاح) بما في ذلك تأثيرات التغير أعلاه. نتج عن هذا التغيير انخفاض في الدخل المسجل للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018م بمبلغ 1.56 مليون ريال سعودي. لا يوجد لهذا التغيير أي أثر على قائمة التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

فيما يلي السياسات المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل:

ضريبة الدخل:

مصروفات ضريبة الدخل أو الائتمان للفترة هي الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق على كل ولاية قضائية، مع تعديلها من خلال التغييرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة.

يتم احتساب رسوم ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضرائب التي تم سنّها أو سنّها بشكل أساسي في نهاية فترة التقرير في الدول التي تعمل فيها الشركة وشركتها التابعة وتدرّ دخلاً خاضعاً للضريبة. تجري الإدارة تقييماً دورياً لموقف الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللائحة الضريبية المطبقة للتفسير. كما تقوم بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقعة دفعها للهيئة.

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

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 23 عدم التأكد من عمليات معالجة ضريبة الدخل:

يتناول التفسير احتساب ضرائب الدخل عندما تتضمن المعالجات الضريبية شكاً يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل. لا ينطبق على الضرائب أو الرسوم الخارجة عن نطاق معيار المحاسبة الدولي 12، ولا يشمل على وجه التحديد المتطلبات المتعلقة بالفوائد والغرامات المرتبطة بالمعاملات الضريبية غير المؤكدة. يتناول التفسير بالتحديد ما يلي:

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

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

ضريبة الدخل المؤجلة:

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ضريبة الدخل المؤجلة (يتبع):

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

الزكاة:

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

تأثير التغيير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل:

التغيير في المعالجة المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل كما هو مبين في هذا الإيضاح له التأثير التالي على بنود قائمة المركز المالي وقوائم الدخل والتغيرات في حقوق الملكية:

كما في ولفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018م:

قائمة المركز المالي	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
موجودات ضريبية مؤجلة	--	499	499
قائمة الربح أو الخسارة	--	(1,569)	(1,569)
مصروفات الزكاة وضريبة الدخل	0.53	(0.02)	0.51
ربحية السهم	(1,560)	1,560	--
قائمة التغيرات في حقوق الملكية			
مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقة)			

كما في 31 ديسمبر 2018م:

قائمة المركز المالي	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
موجودات ضريبية مؤجلة	--	516	516
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	158,301	516	158,817
مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقة)			

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تأثير التغير في المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل (يتبع):

كما في 1 يناير 2018م:

قائمة المركز المالي	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
موجودات ضريبية مؤجلة	--	508	508
قائمة التغيرات في حقوق الملكية			
مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقة)	175,569	508	176,077

5. ذمم مديني عقود مرابحة، صافي

31 ديسمبر 2018م	30 يونيو 2019م	إجمالي ذمم مديني عقود مرابحة يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
113,466	90,285	
(5,210)	(4,461)	
108,256	85,824	

6. ذمم مديني عقود إجارة، صافي

31 ديسمبر 2018م	30 يونيو 2019م	إجمالي عقود الإجارة المستحقة يخصم: العائد غير المكتسب يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان ذمم مديني عقود إجارة، صافي
3,948,092	4,063,921	
(962,803)	(1,048,804)	
2,985,289	3,015,117	
(82,467)	(81,625)	
2,902,822	2,933,492	

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م، باعت الشركة ذمم مديني إجارة لديها بمبلغ 102 مليون ريال سعودي (30 يونيو 2018م: 104 مليون ريال سعودي) وأبرمت عقد وكالة لخدمات هذه الذمم المدينة.

1-6 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود إجارة:

أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	30 يونيو 2019م
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
1,046,591	2,030,514	986,816	4,063,921
(251,739)	(525,085)	(271,980)	(1,048,804)
794,852	1,505,429	714,836	3,015,117
			(81,625)
			2,933,492

ذمم مديني عقود إجارة
يخصم: العائد غير المكتسب

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

6- ذمم مديني عقود إجارة، صافي (يتبع)

31 ديسمبر 2018م				
أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
1,011,366	2,048,796	887,930	3,948,092	ذمم مديني عقود إجارة
(234,500)	(481,066)	(247,237)	(962,803)	يخصم: العائد غير المكتسب
776,866	1,567,730	640,693	2,985,289	
			(82,467)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			<u>2,902,822</u>	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

7- ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

30 يونيو 2019م	31 ديسمبر 2018م	
103,871	131,864	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة
(39,856)	(51,973)	يخصم: العائد غير المكتسب
64,015	79,891	
(142)	(229)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>63,873</u>	<u>79,662</u>	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م، باعت الشركة ذمم مديني إجارة موصوفة في الذمة لديها بمبلغ 18 مليون ريال سعودي (30 يونيو 2018م: لا شيء) وأبرمت عقد وكالة لخدمات هذه الذمم المدينة.

1-7 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة:

30 يونيو 2019م				
أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
10,297	31,195	62,379	103,871	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(4,273)	(12,976)	(22,607)	(39,856)	يخصم: العائد غير المكتسب
6,024	18,219	39,772	64,015	
			(142)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			<u>63,873</u>	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

31 ديسمبر 2018م				
أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
12,608	43,780	75,476	131,864	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(5,674)	(19,515)	(26,784)	(51,973)	يخصم: العائد غير المكتسب
6,934	24,265	48,692	79,891	
			(229)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			<u>79,662</u>	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

-8- استثمارات في مشروعات مشتركة

للشركة سيطرة مشتركة وحصة ملكية تتراوح بين 40٪ إلى 90٪ مع ترتيبات مشتركة مختلفة. تم هيكلة المشروعات وعائدات المشتركة كمنشأة منفصلة ولدى الشركة حصة ملكية متبقية في صافي مودو ذاتها والتي يتم المحاسبة عليها بطريقة حقوق الملكية. لا تقوم الشركة بتوحيد نتائج المشروعات وعائدات المشتركة حيث أنها تتناقص السيطرة والتحكم المتساوي لمجلس الإدارة مع الشركاء الأصحاء في المشروعات المشتركة.

لم تقم الشركة باستثمارات جديدة زيادة عن الائتمانات الأصلية بعد 7 نوفمبر 2014م وذلك للائزام بنظام التمويل العقاري. قامت الشركة بالمحاسبة عن المشروعات وعائدات المشتركة، بناءً على آخر حسابات إدارة متاحة للمشروعات المشتركة. يتم إعداد القوائم المالية للمشروعات وعائدات المشتركة لنفس فترة التقرير للشركة، باستخدام سياسات محاسبية متوافقة.

كانت حركة الاستثمارات في المشروعات وعائدات المشتركة على النحو التالي:

الرصيد الخصائي	توزيعات	الحصة في صافي الربح	إضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
5,050	--	--	--	5,050	90%	الرجه - الخبر	أ) دار واصل - رجه
--	(3,122)	250	--	2,872	40%	الرجه - الخبر المقا - الرياض	ب) عبدالعزيز القاسم، المقا 3 (ب) عبدالعزيز القاسم، المقا 3
5,050	(3,122)	250	--	7,922			
الرصيد الخصائي	توزيعات	الحصة في صافي الربح	إضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع	لفترة الستة أشهر المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
5,050	(3,990)	(240)	--	9,280	90%	الرجه - الخبر	أ) دار واصل - رجه
2,872	(7,395)	--	1,235	9,032	40%	المقا - الرياض	ب) عبدالعزيز القاسم، المقا 3
--	(11,218)	--	--	11,218	50%	المقا - الخبر	ج) دار واصل - العليا
7,922	(22,603)	(240)	1,235	29,530			

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

9- ذمم دائنة ومستحقات أخرى

31 ديسمبر 2018م	30 يونيو 2019م	
26,278	30,849	مستحق لوزارة الإسكان
21,163	26,759	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح 9-1)
--	21,227	التزامات عقود إيجار (إيضاح 3)
10,205	10,581	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
6,330	6,140	مصروفات مستحقة
8,857	2,893	مبلغ مستلم من عملاء عقود المrabحة والإجارة (إيضاح 9-2)
19,253	4,176	أخرى
92,086	102,625	

9-1 ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لا يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل الممتلكات.

9-2 يمثل هذا البند بشكل رئيسي المقدم المستلم من العملاء، والذي لا يتم دفعه إلى بائع العقار.

10- الزكاة وضريبة الدخل

10-1 تحديث موقف الربط الزكوي والضريبي

تم تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى 2018م إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") وتم الحصول على شهادات إقرارات.

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وبصرف النظر عن ذلك، لم يكن هناك أي تغيير في الموقف الزكوي والضريبي للشركة كما هو مبين في القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م.

من 2007م إلى 2012م

وقعت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل فيما يتعلق بسنوات الربط الزكوي والضريبي من 2007م إلى 2013م. بموجب اتفاقية التسوية هذه دفعت الشركة 12.6 مليون ريال سعودي.

من 2013م إلى 2017م

وقعت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل فيما يتعلق بسنوات الربط الزكوي من 2013م إلى 2017م. بموجب اتفاقية التسوية هذه تكون الشركة مسؤولة عن دفع 33.6 مليون ريال سعودي على ستة أقساط على خمس سنوات كتسوية نهائية للربط الزكوي لها. خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م، دفعت الشركة القسط الأول بمبلغ 6.7 مليون ريال سعودي إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل وسجلت التزاماً بالأقساط المتبقية.

2018م

بموجب اتفاقية التسوية، حددت الهيئة العامة للزكاة والدخل طريقة احتساب الزكاة لسنة 2018م. وبالتالي، سجلت الشركة التزام زكاة بمبلغ 9.5 مليون ريال سعودي لسنة 2018م.

2019م

سجلت الشركة مخصص زكاة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م وفقاً للائحة الزكاة الجديدة الصادرة في 17 مارس 2019م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

10- الزكاة وضريبة الدخل ("يتبع")

2-10 الضريبة المؤجلة

تتعلق الموجودات الضريبية المؤجلة بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم الناتجة عن مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة، ومصروف استهلاك الممتلكات والمعدات ومخصص مكافأة نهاية الخدمة. فيما يلي بيان بالحركة في رصيد الحساب المحتسب:

30 يونيو 2018م (المعدلة)	31 ديسمبر 2018م (المعدلة)	30 يونيو 2019م
508	508	516
(9)	8	(7)
499	516	509

الرصيد الافتتاحي
(عكس)/بداية الفروقات المؤقتة
الرصيد الختامي

11- القروض

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية بموجب قروض إسلامية اعتمدتها لجنة الرقابة الشرعية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لأسعار الربح السائدة التي تتراوح بين 3 شهور إلى 3 سنوات سايبور زائد فرق السعر وبتواريخ استحقاق تتراوح من شهر إلى 5 سنوات وهذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط اتفاقية التمويل، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات. فيما يلي تحليلاً للقروض البنكية حسب تاريخ الاستحقاق:

31 ديسمبر 2018م	30 يونيو 2019م
809,736	794,155
1,184,396	1,232,909
1,994,132	2,027,064

القروض:

- متداولة
- غير متداولة

في 30 يونيو 2019م، اشتمل الجزء المتداول من القروض على ربح مستحق بمبلغ 10 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 9.5 مليون ريال سعودي).

12. توزيعات الأرباح

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م، لم يعتمد المساهمون أي توزيعات أرباح أو أعلنوا عنها أو دفعوها (30 يونيو 2018م: 67.7 مليون ريال سعودي).

13- رأس المال

كما في 30 يونيو 2019م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 906 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 906 مليون ريال سعودي) مقسم إلى 90.6 مليون سهم (31 ديسمبر 2018م: 90.6 مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها 10 ريال سعودي للسهم.

14- ربحية السهم

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في		30 يونيو
2018م	2019م	
(المعدلة)		
46,499	23,274	
90,400	90,600	
0.51	0.26	

صافي ربح الفترة
المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية (بالآلاف)
الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

15. المصروفات العمومية والإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2018م	2019م
24,436	25,347
1,436	2,368
1,694	2,308
1,516	2,357
1,488	1,055
983	1,200
503	615
390	379
319	258
32,765	35,887

رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
أتعاب مهنية
أخرى
أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
إيجار
مصروفات تقنية معلومات
مصروفات سفر
اتصالات
مصروفات صيانة

16- مصروفات البيع والتسويق

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2018م	2019م
1,249	2,720
1,659	1,692
687	793
3,595	5,205

تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية
مصروفات تسويق
تأمين

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

17- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تتكون الأطراف ذات العلاقة في الشركة من مساهمينا وشركتها التابعة وشركاتها الشقيقة والمشاريع المشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة. 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 الأولية المختصرة، فإن أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والأرصدة الناتجة عنها هي كما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في
30 يونيو

<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة</u>	<u>2019م</u>	<u>2018م</u>
تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	12,855	13,714
مصروفات إيجار	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	796	808
مصروفات أمن وأخرى	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	90	85
رواتب ومنافع	موظفي الإدارة العليا*	6,751	4,790
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى	أعضاء مجلس الإدارة	2,357	1,516
تكاليف مستلمة/مدفوعة لمقايضات معدلات أرباح	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	120	2

*تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

17- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة		العلاقة	الأرصدة	30 يونيو 2019م	31 ديسمبر 2018م
أرصدة لدى البنوك:					
البنك السعودي للاستثمار		شريك		16,328	7,809
مستحق من أطراف ذات علاقة:					
شركة الاستثمار كابيتال		شركة شقيقة		1,775	1,775
ثراء للاستثمار العقاري		مشروع مشترك		1,029	3,009
قروض بنكية:					
البنك السعودي للاستثمار		شريك		574,362	441,740
القيمة الاسمية لمقايضات معدلات أرباح:					
البنك السعودي للاستثمار		شريك		50,000	50,000
التمويل والسلف:					
موظفي الإدارة العليا		الإدارة العليا		3,774	4,005
الاستثمارات:					
صندوق برج السرايا للتطوير العقاري		شركة شقيقة		11,934	11,591
ذمم مدينة أخرى:					
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري		شركة تابعة		305	305
ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي		مساهمون		4,030	3,281
إيجار مدفوع مقدماً:					
شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي		شركة شقيقة		--	398
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى مستحقة					
أعضاء مجلس الإدارة		أعضاء مجلس الإدارة		3,631	1,276

18- القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

إن السوق الرئيسية أو السوق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة.

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات، والمشتقات وعقود المراقبة، والإجارة، ومديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، وذمم مدينة أخرى. تتكون المطلوبات المالية من قروض ومشتقات وذمم دائنة أخرى.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي عند تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها باستخدام طرق التقييم التالية:

- المستوى 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى 2: طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى 3: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

18- القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

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.

30 يونيو 2019م				
<u>الموجودات المالية:</u>				
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
85,824	--	--	76,169	76,169
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي				
11,934	--	--	11,934	11,934
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صندوق				
893	--	--	893	893
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل				
453	--	453	--	453
الأخر - حقوق الملكية				
القيمة العادلة الموجبة للمشتقات				
<u>المطلوبات المالية:</u>				
3,197	--	3,197	--	--
القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية				
31 ديسمبر 2018م				
<u>الموجودات المالية:</u>				
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
113,466	--	--	93,917	93,917
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي				
12,484	--	--	12,484	12,484
الاستثمارات				
1,087	--	1,087	--	1,087
القيمة العادلة الموجبة للمشتقات				

إن تقييم مديني ذمم عقود المرابحة يتم تقديره باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصومة بآخر عائد متغير، والذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه للمعاملات الأخيرة. تتضمن المدخلات في أساليب التدفقات النقدية المخصومة معدل الاقتراض الداخلي بين البنوك السعودية ("سايبور") والتدفقات النقدية التعاقدية والفروقات الائتمانية.

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

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى خلال الفترة.

19- 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 الأولية المختصرة، باستخدام الأرصدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

31 ديسمبر 2018م		30 يونيو 2019م		نسبة كفاية رأس المال
نسبة الشريحة		نسبة الشريحة		
الأولى لرأس المال	إجمالي نسبة رأس المال %	الأولى لرأس المال	إجمالي نسبة رأس المال %	
<u>المال %</u>	<u>رأس المال %</u>	<u>%</u>	<u>رأس المال %</u>	
44.43	44.46	45.70%	45.73%	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019م
(بآلاف الريالات السعودية)

20- الارتباطات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ بتاريخ التقرير حيث يمكن تحويلها إلى تمويل قدره 263.3 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 96 مليون ريال سعودي).

21. 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 لذوي الثروات العالية والأفراد والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم.

قطاع الشركات

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة للشركات الكبرى والمؤسسات المالية. تدار الاستثمارات في المشروعات المشتركة من قبل هذا قطاع الشركات.

الإدارة العامة

الإدارة العامة هي المسؤولة عن إدارة فائض السيولة بالشركة وتقديم خدمات مساندة إلى إدارات الأعمال.

يعرض الجدول التالي تحليلاً لإجمالي موجودات ومطلوبات الشركة كما في 30 يونيو 2019م و 31 ديسمبر 2018م وإجمالي الإيرادات والمصروفات وصافي الربح قبل الزكاة ومصروفات ضريبة الدخل للفترتين المنتهيتين في 30 يونيو 2019م و 2018م كما يلي:

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م			
قطاع الأفراد	قطاع الشركات	الإدارة العامة	الإجمالي
43,690	94,464	--	138,154
30,697	58,852	--	89,549
12,993	35,612	--	48,605
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018م			
41,426	88,211	--	129,637
26,382	55,187	--	81,569
15,044	33,024	--	48,068
كما في 30 يونيو 2019م			
إجمالي الموجودات	965,326	125,107	3,326,935
إجمالي المطلوبات	588,163	124,227	2,180,943
كما في 31 ديسمبر 2018م			
إجمالي الموجودات (معدلة)	990,895	45,405	3,263,536
إجمالي المطلوبات	618,583	113,666	2,136,626

22- اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 24 ذو الحجة 1440هـ (الموافق 25 أغسطس 2019م).

شركة أملاك العالمية
للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
مع
تقرير المراجع المستقل

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي
شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري

المراجع

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقوائم توزيع أو الصرافة، والدخل المشترك، والتغيرات في حقوق الملكية، والتغيرات التقديرية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية نهائية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي ريفنا، فإن القوائم المالية المعروفة تعرض بعض، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ولانها تعطي، وتختلف التقديرات المستخدمة في تلك التواريخ، وفقاً للمعايير الدولية لتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الحركة وضريبة الدخل.

اسمى الزاوى

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير هي تمديد أو سحب أو تعديل أو تأكيد رأينا عن مصداقية البيانات المالية. نحن مسؤولون عن الشركة وفقاً لنوع أدائها واداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقرارات المالية، كما ولفنا أيضاً بمتطلبات سلوكه واداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لآرائنا في المراجعة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العلني، وهذا للمعايير القانونية للتقرير المالي المتبعة 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 تركزها الإدارة ضرورية، تنعكسها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير خسارة الشركة على بقاء كشركة مسفورة وعن الإفصاح بحسب مقتضى العدل، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أسس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو ليس هناك خيار وأيضا يخلو ذلك.

والمكلفين بالمعونة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير التالي هي الشركة.

[illegible]

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتضمن أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية لكل خلية من تحريف جوهرى سواء بسبب غش أو خطأ، وبمستار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا، إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً، حيث إن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهرى عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، ولقد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعتها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستثمرون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وبما تلتزم به المراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني، ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة مستجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومذمومة لتوفير أساساً لأرائنا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرى ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على توطؤ 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 قدمت بها الإثارة.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المعالجة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى ذا علاقة بالأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة. وإذا خُلمنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، 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 استنتاجنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تسبب في توقف الشركة عن البقاء كشركة مستمرة.
 - توفير لمعرض القوائم، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تحرر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- لقد لُحظا للمكتبين بالحوكمة، فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بال نطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والتتبع المهمة للمراجعة بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية المكتشفة خلال المراجعة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة").

عن أي بي إم جي القوزان وشركاء
محاسبين ومراجعين قانونيين

خليل إبراهيم السليم
رأم الترخيص ٢٧١



الرياض في: ٧ جمادى الآخرة ١٤٤١ هـ
الموافق: ١٢ أبريل ٢٠١٩ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

الموجودات	ايضاح	2018م	2017م
النقد وما في حكمه	4	15,965	29,634
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	6	108,256	260,749
عقود إجارة مستحقة، صافي	7	2,902,822	2,744,421
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	8	79,662	116,696
استثمار متاح للبيع	5	-	12,887
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	5	12,484	-
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات	13	1,087	1,046
مدفوعات مقدما وموجودات أخرى	9	106,985	103,218
استثمار في مشروعات مشتركة	10	7,922	29,530
ممتلكات ومعدات، صافي	11	27,838	28,899
إجمالي الموجودات		3,263,020	3,327,080
المطلوبات وحقوق الملكية			
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	12	92,086	68,312
قروض بنكية	15	1,994,132	2,072,175
زكاة وضريبة دخل مستحقة	14	36,790	3,722
القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية	13	-	666
منافع الموظفين	16	13,618	12,909
إجمالي المطلوبات		2,136,626	2,157,784
رأس المال	17	906,000	903,000
احتياطي نظامي	18	61,415	51,654
احتياطي استثمارات متاحة للبيع	5	-	887
احتياطي القيمة العادلة	5	(409)	-
احتياطي تحوط تدفق نقدي	13	1,087	380
أرباح مبقاة		158,301	213,375
إجمالي حقوق الملكية		1,126,394	1,169,296
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		3,263,020	3,327,080

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

2017م	2018م	إيضاح	
			الدخل
29,759	16,370		دخل من عقود المراجعة
224,139	236,590		دخل من عقود الإجارة
7,646	6,398		دخل من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
5,870	7,725		دخل الأتعاب والعمولات
267,414	267,083		إجمالي الدخل من عقود المراجعة، الإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
(1,422)	(1,581)		مصروفات أتعاب
(91,755)	(88,087)	15	تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء
174,237	177,415		صافي الدخل من عقود المراجعة، الإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
			الإيرادات التشغيلية الأخرى
-	226		إيرادات أخرى
174,237	177,641		
			المصروفات التشغيلية
(2,054)	(3,044)	11	استهلاك وشطب
(65,046)	(66,802)	21	مصروفات عمومية وإدارية
(8,955)	(8,208)	22	مصروفات بيع وتسويق
(2,905)	(2,100)	11	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(1,434)	98		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
(80,394)	(80,056)		
93,843	97,585		صافي الدخل التشغيلي
500	268		أتعاب ترتيب
8,911	(240)	10	الحصة في صافي (الخسارة)/الدخل من المشروعات المشتركة
103,254	97,613		ربح السنة
1.14	1.08	20	الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

2017م	2018م	إيضاح	
103,254	97,613		ربح السنة
			الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر:
			بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:
(1,456)	707		صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي
1,899	-	5	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
			بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:
	(1,296)	5	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(929)	16	(خسارة)/ربح اكتواري من برامج المنافع المحددة
268			
711	(1,518)		(الخسارة)/الدخل الشامل الآخر للسنة
103,965	96,095		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	الأرباح المبقاة	احتياطي تحوط تدفق نقدى	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي استثمارات احتياطي البيع	احتياطي نظامى	رأس المال
1,169,296 (37,806)	213,375 (37,806)	380 -	- 887	887 (887)	51,654 -	903,000 -
1,131,490 97,613 (1,518)	175,569 97,613 (929)	380 - 707	887 - (1,296)	- - -	51,654 - -	903,000 - -
96,095 (2,481) (511) (33,474) -	96,684 (2,481) (511) (33,474) (9,761) (67,725) 3,000	707 - - - - -	(1,296) - - - - -	- - - - -	- - - 9,761 -	- - - - 3,000
1,126,394	158,301	1,087	(409)	-	61,415	906,000
1,133,272 103,254 711	191,119 103,254 268	1,836 - (1,456)	- - -	(1,012) - 1,899	41,329 - -	900,000 - -
103,965 (2,717) (724) -	103,522 (2,717) (724) (10,325) (67,500) 3,000	(1,456) - - - -	- - - - -	1,899 - - -	- - 10,325 -	- - - 3,000
1,169,296	213,375	380	-	887	51,654	903,000

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
الرصيد في 31 ديسمبر 2017م - المدرج سابقاً
أثر تطبيق المعايير الجديدة في 1 يناير 2018م (إيضاح 3 أ)

الرصيد في 31 ديسمبر 2017م - المعدل
ربح السنة
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى

إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة
الزكاة للسنة (إيضاح 14)
ضريبة الدخل للسنة (إيضاح 14)
مخصص الزكاة (إيضاح 14)
المحول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح 18)
توزيعات الأرباح المدفوعة (إيضاح 19)
الزيادة في رأس المال (إيضاح 17)

الرصيد في 31 ديسمبر 2018م

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
الرصيد في 31 ديسمبر 2016م - المعدل
ربح السنة
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى

إجمالي الدخل الشامل
الزكاة للسنة (إيضاح 14)
ضريبة الدخل للسنة (إيضاح 14)
المحول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح 18)
توزيعات الأرباح المدفوعة (إيضاح 19)
الزيادة في رأس المال (إيضاح 17)

الرصيد في 31 ديسمبر 2017م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

2017م	2018م	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
103,254	97,613		ربح السنة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
2,054	3,044	11	استهلاك وشطب
2,905	2,100	11	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
91,755	88,087	15	تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء
4,509	2,495	16	منافع الموظفين
1,434	(98)		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
-	(268)		أتعاب ترتيب
-	(226)		إيرادات أخرى
(8,911)	240	10	الحصة في صافي الخسارة/(الدخل) من المشروعات المشتركة
197,000	192,987		
175,694	150,056		(الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية
(213,461)	(194,710)		ذمم مديني عقود مرابحة
4,140	38,072		ذمم مديني عقود إجارة
(68,297)	1,165		ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
30,920	26,774		مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
			(الزيادة)/ (النقص) في المطلوبات التشغيلية:
			مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
125,996	214,344		النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(93,019)	(87,717)	15	تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء مدفوعة
(166)	(2,715)	16	منافع الموظفين المدفوعة
(3,722)	(3,398)	14	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
29,089	120,514		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(4,676)	(4,082)	11	شراء ممتلكات ومعدات
144,435	18,164	10	متحصلات من سحوبات استثمارات في مشروعات مشتركة
(52,230)	(1,235)	10	استثمار في مشروعات مشتركة
-	(893)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
87,529	11,954		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(846,331)	(1,164,513)	15	سداد مقابل قروض بنكية
817,500	1,086,100	15	متحصلات من قروض بنكية
(67,500)	(67,725)	19	توزيعات أرباح مدفوعة
(96,331)	(146,138)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
20,287	(13,669)		صافي (النقص)/الزيادة في النقد وما في حكمه
9,347	29,634	4	النقد وما في حكمه في بداية السنة
29,634	15,965	4	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معلومات إضافية غير نقدية:
3,000	3,000	17	إصدار رأس المال
-	4,439		توزيعات من مشروعات مشتركة
1,899	-		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
-	(1,296)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,456)	707		صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م

1 الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 في الرياض بتاريخ 25 جمادى الأولى 1428هـ (الموافق 11 يونيو 2007م).

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ 11 رمضان 1435هـ (الموافق 8 يوليو 2014م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 21 صفر 1435هـ (الموافق 24 ديسمبر 2013م). 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
2050057816	1428/12/30	الخبر
4030171680	1428/07/24	جدة

2 أسس الإعداد

2.1 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 (12) – "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (21) – "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل.

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

2.2 أسس القياس

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

2.3 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة 3

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 31 ديسمبر 2017م باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التالية.

تطبيق المعايير الجديدة

قامت الشركة اعتباراً من 1 يناير 2018م بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 15 – الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والمعيار الدولي للتقرير المالي 9 – الأدوات المالية. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذه المعايير الجديدة في الإيضاح رقم 3 (ب) لهذه القوائم المالية. يتم الإفصاح عن الأحكام والتقدير الهامة المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 في هذا الإيضاح والإيضاح رقم 24 لهذه القوائم المالية. نورد أدناه بياناً بالآثار المترتبة عن تطبيق هذه المعايير:

المعيار الدولي للتقرير المالي 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي 15 في مايو 2014م وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ من 1 يناير 2018م أو بعده. ويحدد المعيار الدولي للتقرير المالي 15 نموذجاً شاملاً واحداً للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء، ويُلغى الارشادات 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 15، 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 9 – الأدوات المالية

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 – الأدوات المالية الذي صدر في يوليو 2014م مع تاريخ تطبيق أولي في 1 يناير 2018م. إن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي 9 تمثل تغييراً كبيراً عن معيار المحاسبة الدولي 39 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 9، فقد اختارت الشركة الاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التغطية الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39.

وفيما يلي ملخصاً بالتغيرات الأساسية التي طرأت على السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة والتي نتجت عن تطبيقها للمعيار الدولي للتقرير المالي 9.

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي 9 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 وتدفقاتها النقدية التعاقدية، عدا عن سندات الأسهم والمشتقات. ويستبعد هذا المعيار الفئات الحالية التي وردت بمعيار المحاسبة الدولي 39 وهي: المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والسلف والمتاحة للبيع.

يحفظ المعيار الدولي للتقرير المالي 9 بشكل كبير بالمتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي 39 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 39 تم إثباتها في الربح أو الخسارة، يتم عرض التغيرات في القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 كما يلي:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع) 3

- إن مبلغ التغير في القيمة العادلة الذي يُنسب إلى التغيرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات يتم عرضه ضمن الدخل الشامل الآخر.
- إن المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة يتم عرضه ضمن الربح أو الخسارة.

وللاستيضاح حول كيفية قيام الشركة بتصنيف المطلوبات والموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي 9 من الشركة القيام بتسجيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع القروض والديون الأخرى والموجودات المالية غير المحتفظ 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، عندئذٍ يستند المخصص إلى التغير في الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى عمر الموجودات. الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة هي موجودات مالية منخفضة القيمة الائتمانية عند الإثبات الأولى. 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 تغير لاحق في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9، يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة بشكل أسبق من معيار المحاسبة الدولي 39. وللإيضاح حول كيفية قيام الشركة بتطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة للمعيار الدولي للتقرير المالي 9، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

لإظهار الفروقات بين المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقرير المالي 7 الأدوات المالية: تم تحديث الإفصاحات واعتمدها الشركة، مع المعيار الدولي للتقرير المالي 9، للسنة التي تبدأ في 1 يناير 2018م. تشمل التغيرات إفصاحات التحول كما هي مبينة في هذا الإيضاح، ومعلومات نوعية وكمية تفصيلية بشأن احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة مثل الافتراضات والمداخل المستخدمة مبينة في إيضاح 24.

وتظهر التسويات الناتجة عن المخصصات الافتتاحية إلى الختامية للخسائر الائتمانية المتوقعة في إيضاح 24. كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي 7 المزيد من الإفصاحات التفصيلية لمحاسبة التحوط حتى للمنشآت التي اختارت الاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39.

التحول

تم تطبيق التغيرات في السياسات المحاسبية التي نتجت عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 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 9 ضمن الأرباح المبقاة والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018م. وعليه، فإن المعلومات التي تم عرضها لسنة 2017م لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي 9، وبالتالي لا يمكن مقارنتها مع المعلومات التي تم عرضها لسنة 2018م وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9.
- أجريت التقييمات أدناه على أساس الوقائع والظروف التي كانت قائمة في تاريخ التطبيق الأولي.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الموجودات المالية والمطلوبات المالية

1 تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي 9				
يعرض الجدول أدناه فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 للموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في 1 يناير 2018م:				
الموجودات المالية	التصنيف الأصلي وفق لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9	القيمة الدفترية الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9
نقد وما في حكمه	قروض وسلف	التكلفة المطفأة	29,634	29,634
استثمارات في أسهم	متاحة للبيع	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	12,887	12,887
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	قروض وسلف	التكلفة المطفأة	252,368	260,749
عقود إجارة مستحقة، صافي	* لا ينطبق	* لا ينطبق	2,714,053	2,744,421
ذمم مديني عقود إجارة	* لا ينطبق	* لا ينطبق	117,639	116,696
موصوفة في الذمة، صافي	* لا ينطبق	* لا ينطبق	9,835	9,835
موجودات أخرى	قروض وسلف	التكلفة المطفأة	3,136,416	3,174,222
المطلوبات المالية				
قروض بنكية	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	2,072,175	2,072,175
مصرفات مستحقة			21,637	21,637
ومطلوبات أخرى	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	2,093,812	2,093,812

* إن تصنيف هذه الموجودات المالية لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ويخضع لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 17. إلا أن هذه الموجودات المالية تخضع لمتطلبات التوقف عن الإثبات والانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9.

2 مطابقة القيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 مع القيم الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9

يعرض الجدول أدناه مطابقة للقيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 مع القيم الدفترية للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 عند التحول للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 في 1 يناير 2018م:

الموجودات المالية	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017م	إعادة التصنيف	إعادة القياس	القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 كما في 1 يناير 2018م
ذمم مديني عقود مرابحة	260,749	-	(8,381)	252,368
ذمم مديني عقود إجارة	2,744,421	-	(30,368)	2,714,053
ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	116,696	-	943	117,639
استثمار متاح للبيع	12,887	(12,887)	-	-
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	12,887	-	12,887
إجمالي الموجودات المالية	3,134,753	-	(37,806)	3,096,947

لم يكن هناك أي إعادة تصنيف أو إعادة قياس بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المذكورة أعلاه للشركة عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 كما في 1 يناير 2018م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(3) الأثر على الأرباح المبقاة والاحتياطيات

الأرباح المبقاة	احتياطي استثمارات متاحة للبيع	احتياطي القيمة العادلة
بآلاف الريالات السعودية		
213,375	887	-
-	(887)	887
(37,806)	-	-
175,569	-	887

الرصيد الختامي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017م)
عمليات إعادة تصنيف بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9
إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9
الرصيد الافتتاحي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9 (1 يناير 2018م)

(4) عرض الجدول أدناه القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9.

31 ديسمبر 2018م				
إجمالي القيمة الدفترية	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أسهم	الموجودات المالية	
15,965	15,965	-	النقد وما في حكمه	
12,484	-	12,484	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
108,256	108,256	-	ذمم مديني عقود مرابحة	
2,902,822	2,902,822	-	ذمم مديني عقود إجارة	
79,662	79,662	-	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة	
5,749	5,749	-	موجودات أخرى	
3,124,938	3,112,454	12,484	إجمالي الموجودات المالية	
1,994,132	1,994,132	-	المطلوبات المالية	
16,535	16,535	-	قروض بنكية	
2,010,667	2,010,667	-	مطلوبات أخرى	
			إجمالي المطلوبات المالية	
1 يناير 2018م				
إجمالي القيمة الدفترية	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أسهم	الموجودات المالية	
29,634	29,634	-	النقد وما في حكمه	
12,887	-	12,887	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
252,368	252,368	-	ذمم مديني عقود مرابحة	
2,714,053	2,714,053	-	ذمم مديني عقود إجارة	
117,639	117,639	-	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة	
9,835	9,835	-	موجودات أخرى	
3,136,416	3,123,529	12,887	إجمالي الموجودات المالية	
2,072,175	2,072,175	-	المطلوبات المالية	
21,637	21,637	-	قروض بنكية	
2,093,812	2,093,812	-	مطلوبات أخرى	
			إجمالي المطلوبات المالية	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب) السياسات المطبقة من 1 يناير 2018م

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 فتراتها 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 فتراتها 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 متعاقب 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 الإقصاء، ولكنها كجزء من التقييم الكلي لكيفية قيام الشركة بتحقيق الأهداف المحددة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

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

إن الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ولا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ولبيع 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 والإفراض الأساسية الأخرى المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة محددة وتكاليف الإفراض 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 تعاقدى 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 والتعديل.
- 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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

3

تصنيف المطلوبات المالية

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

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات 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

- 1- الثمن المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة)، و
- 2- أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباته في الدخل الشامل الآخر يتم اثباته في الربح أو الخسارة.

واعتباراً من 1 يناير 2018م، 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 اثباتها 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 بإنشائها 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، ويحدد ذلك من خلال حجم تعرضها للتغيرات في قيمة الموجودات المحولة.

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

المطلوبات المالية

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

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الموجودات المالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها 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 الاجمالية للموجودات المالية ويثبت المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الاجمالية 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3

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 12 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 12 شهراً تمثل جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال 12 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 للمقترض، عندئذ 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، عندئذ 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، عندئذ يتم معاملة القيمة العادلة المتوقعة للموجودات الجديدة على أنها تدفقات نقدية نهائية من الأصل المالي القائم عند التوقف عن إثباتها. ويتم إدراج هذا المبلغ عند احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات المالية القائمة التي تخصم من التاريخ المتوقع للتوقف عن الإثبات إلى تاريخ التقرير باستخدام معدل الفائدة الفعال الأصلي للموجودات المالية القائمة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع) 3

الانخفاض في القيمة (يتبع)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري الشركة تقييماً 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 المقرض 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 المقرض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.

إن القرض أو الإيجار الذي تم إعادة التفاوض بشأنه بسبب التدهور في وضع المقرض 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 90 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 موصوفة في الذمة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات الشركة نحو استرداد المبالغ المستحقة. وإذا كان المبلغ الذي سيتم شطبه أكبر من مخصص الخسارة المتراكمة، يتم معاملة الفرق أولاً كإضافة على المخصص والذي سيتم تطبيقه بعد ذلك على القيمة الدفترية الاجمالية. 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 9 تمثل نفس السياسة المحاسبية التي كانت بموجب معيار المحاسبة الدولي 39. 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 المحتفظ 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 9 تبقى نفس السياسات المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إثبات الإيرادات/المصروفات

الإيرادات والمصروفات

يتم إثبات الإيرادات من عقود المراجعة، 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 والنفقات المدفوعة أو المقبوضة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. تتضمن تكاليف المعاملة التكاليف 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 الأولى 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 الأولى 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 الأولى 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ج) السياسات المطبقة قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9

النقد وما في حكمه

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

ذمم مديني عقود مرابحة

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

ذمم مديني عقود إجارة

تمثل عقود إجارة مستحقة الموجودات المحولة بموجب عقد تأجير تمويلي بموجب اتفاقية تأجير إسلامي وتثبت 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 بربح 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 المقدرة 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع) 3

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 لحصم 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 20٪ "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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

3

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 تقم 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 التغيرات 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 رسملة التحسينات عندما تزيد من قيمة الأصل أو تطيل من عمره بصورة جوهرية.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

السنوات	تحسينات مباني مستأجرة
10 سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقصر	أثاث ومفروشات
6	معدات مكتبية
5	معدات تقنية المعلومات
3 إلى 5 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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

3

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 إلغاؤه 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 المتراكمة 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 المتراكمة - 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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

3

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 المبقة 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 التغيرات التالية في صافي التزام المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة:

- تتضمن تكاليف الخدمات الحالية وتكاليف الخدمات السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التقصص وعمليات السداد غير الروتينية (ضمن المصروفات العمومية والإدارية).
- صافي دخل أو مصروف العمولة الخاصة (ضمن تكلفة تسهيلات اقترض 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 تتكبّد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الأرباح والتكاليف الأخرى التي تكبدتها 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 10٪ 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 30٪ من رأس مالها.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 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 25.

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 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

- المستوى 2: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة من الأسعار). تشتمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

- المستوى 3: 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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 وتفيد مبدئياً بصافي القيمة القابلة للتحقق لأرصدة الذمم المدينة المستحقة أو المشروعات المشتركة والقيمة العادلة الحالية للممتلكات ذات الصلة ناقصاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

(د) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

1- الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتطلب قياس خسائر الانخفاض في القيمة بموجب كل من المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومعياري المحاسبة الدولي 39 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 تنسم 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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

2- 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.

3- قياس القيمة العادلة - راجع إيضاح 3 ج و 25

4- مكافأة نهاية الخدمة - راجع إيضاح 16

4 النقد وما في حكمه

2017م	2018م	
23	25	نقد في الصندوق
29,611	15,940	نقد لدى البنك - حسابات جارية
29,634	15,965	

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

5 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات متاحة للبيع سابقاً) استثمارات في 120 وحدة في صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (2017م: 120 وحدة)، صندوق تطوير عقاري مقفل مدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال واستثمار في الشركة السعودية لتسجيل العقود (2017م: لا شيء).

كانت الحركة في التكلفة والخسارة غير المحققة للاستثمارات خلال السنتين كما يلي:

2017م	2018م	
12,000	12,000	التكلفة في بداية ونهاية السنة
-	893	إضافات خلال السنة
		أرباح/(خسائر) غير محققة:
(1,012)	887	في بداية السنة
1,899	(1,296)	التغير في القيمة العادلة، صافي
887	(409)	في نهاية السنة
12,887	12,484	صافي القيمة الدفترية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

6 ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

2017م	2018م	
263,522	113,466	إجمالي ذمم مديني عقود المراجعة
(2,773)	(5,210)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
260,749	108,256	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي

6.1 إن أعمار ذمم مديني عقود المراجعة المتأخرة وليست منخفضة القيمة هي كما يلي:

2017م	2018م	أيام التأخير:
42,073	804	30 – 1
53,326	2,256	60 – 31
630	19,202	90 – 61
96,029	22,262	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود المراجعة منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر بلغت 6.6 مليون ريال سعودي (2017م: 73.3 مليون ريال سعودي).

6.2 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود المراجعة (الإجمالي) كما في 31 ديسمبر:

2017م	2018م	
136,054	46,445	بحد أقصى سنة
126,674	63,429	أكثر من سنة إلى خمس سنوات
794	3,592	أكثر من خمس سنوات
263,522	113,466	الإجمالي

6.3 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.

2017م	2018م	
188,120	41,138	أقل من 50%
75,402	57,512	51-70%
-	14,816	71-85%
263,522	113,466	إجمالي التعرض

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

7 ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

<u>2017م</u>	<u>2018م</u>	
3,609,120	3,948,092	إجمالي عقود الإجارة المستحقة
(818,541)	(962,803)	يخصم: العائد غير المكتسب
2,790,579	2,985,289	
(46,158)	(82,467)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
2,744,421	2,902,822	عقود إجارة مستحقة، صافي

7.1 إن أعمار ذمم مديني عقود الإجارة المتأخرة وليست منخفضة القيمة هي كما يلي:

<u>2017م</u>	<u>2018م</u>	أيام التأخير:
72,466	214,288	30 – 1
51,523	122,242	60 – 31
128,697	119,936	90 – 61
252,686	456,466	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر بلغت 179.4 مليون ريال سعودي (2017م: 353.63 مليون ريال سعودي).

7.2 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة كما في 31 ديسمبر:

<u>2018م</u>				
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
1,011,366	2,048,796	887,930	3,948,092	ذمم مديني عقود إجارة
(234,500)	(481,066)	(247,237)	(962,803)	عائد غير مكتسب
776,867	1,567,730	640,693	2,985,289	
			(82,467)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			2,902,822	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

7 ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

2017م				
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
947,323	1,918,528	743,269	3,609,120	ذمم مديني عقود إجارة
(206,662)	(418,999)	(192,880)	(818,541)	عائد غير مكتسب
740,661	1,499,529	550,389	2,790,579	
			(46,158)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			<u>2,744,721</u>	

7.3 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.

2018م	2017م	
718,758	968,424	أقل من 50%
1,283,993	950,288	51-70%
579,509	780,163	71-85%
403,028	91,704	86-100%
<u>2,985,289</u>	<u>2,790,579</u>	إجمالي التعرض

8 ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

2018م	2017م	
131,864	187,232	إجمالي ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(51,973)	(69,269)	يخصم: العائد غير المكتسب
79,891	117,963	
(229)	(1,267)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>79,662</u>	<u>116,696</u>	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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

8.1 إن أعمار ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة المتأخرة وليست منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

أيام التأخير:	2018م	2017م
30 – 1	-	2,027
60 – 31	2,583	1,017
90 – 61	-	720
الإجمالي	2,583	3,764

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر بلغت 1.8 مليون ريال سعودي (2017م: لا ينطبق).

8.2 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر:

2018م				
بحد أقصى سنة	إلى خمس سنوات	أكثر من سنة أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
12,608	43,780	75,476	131,864	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(5,674)	(19,515)	(26,784)	(51,973)	عائد غير مكتسب
6,934	24,265	48,692	79,891	
		(229)	(229)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			79,662	
2017م				
بحد أقصى سنة	إلى خمس سنوات	أكثر من سنة أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
18,895	64,528	103,809	187,232	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(7,710)	(25,330)	(36,229)	(69,269)	عائد غير مكتسب
11,185	39,198	67,580	117,963	
		(1,267)	(1,267)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			116,696	

8.3 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.

أقل من 50%	2018م	2017م
70-51%	1,545	27,845
85-71%	19,938	50,877
100-86%	33,649	39,241
	24,759	-
إجمالي التعرض	79,891	117,963

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

8 المدفوعات المقدمة والموجودات الأخرى

<u>2017م</u>	<u>2018م</u>	
88,237	84,951	موجودات عقارية أخرى (إيضاح 9.1)
8,540	4,784	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
1,295	965	أرباح مستحقة عن المشتقات
669	3,619	إيجار مدفوع مقدماً
-	4,613	ضريبة القيمة المضافة مدينة
4,477	8,053	أخرى
<u>103,218</u>	<u>106,985</u>	

9.1 تم تصفية مشروع مشترك خلال السنة (إيضاح 10). 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.

10 الاستثمارات في مشروعات مشتركة

للشركة سيطرة مشتركة وحصة ملكية تتراوح بين 40% إلى 90% 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 تنقسم السيطرة والتمثيل المتساوي لمجلس الإدارة مع الشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة.

لم تقم الشركة باستثمارات جديدة زيادة عن الالتزامات الأصلية بعد 7 نوفمبر 2014م 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 لملكيتها لمقابلة أي خسائر، إذا لزم الأمر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بالآلاف الريالات السعودية)

10 الاستثمارات في مشروعات مشتركة (يتبع)

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

الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح/ (الخسارة)	الإضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع	2018م
-	(11,218)	-	-	11,218	50	العليا - الخير	أ) دار وإصغر - العليا
5,050	(3,990)	(240)	-	9,280	90	الرحبه - الخير	ب) دار وإصغر - رحبه
2,872	(7,395)	-	1,235	9,032	40	المقا - الرياض	ج) عبدالعزيز القاسم، المقا 3
7,922	(22,603)	(240)	1,235	29,530			
الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح/ (الخسارة)	الإضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع	2017م
11,218	(38,188)	4,609	5,072	39,725	50	العليا - الخير	أ) دار وإصغر - العليا
9,280	(8,858)	650	-	17,488	90	الرحبه - الخير	ب) دار وإصغر - رحبه
9,032	(22,303)	3,135	718	27,482	40	المقا - الرياض	ج) عبدالعزيز القاسم، المقا 3
-	(55,035)	-	46,440	8,595	50	المروج - الخير	د) ثراء للاستثمار العقاري
-	(14,642)	517	-	14,125	60	حي الياسمين - الرياض	هـ) المشروع عات الأولى
-	(5,409)	-	-	5,409	60	النورس - الخير	و) كيان السعودية - 3
29,530	(144,435)	8,911	52,230	112,824			

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بالآلاف الريالات السعودية)

10 الاستثمارات في مشروعات مشتركة (يتبع)

(ب) قامت الشركة بالمحاسبة عن المشروعات والمشاركات 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 31 ديسمبر 2018م		31 ديسمبر 2018م	
صافي الربح/(الخسارة)	الإيرادات	حقوق الملكية	غير المطلوبات المتداولة
(266)	4,100	5,611	-
-	15,400	7,179	-
(266)	19,500	12,790	-
		5,731	-
		7,179	-
		12,910	-
		%90	%40

(أ) دار وإعمار - رحيه
(ب) عبدالعزيز القاسم، الملقا 3

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م		31 ديسمبر 2017م	
صافي الربح/(الخسارة)	الإيرادات	حقوق الملكية	غير المطلوبات المتداولة
9,218	58,237	22,436	-
722	14,256	10,311	-
7,839	60,505	22,580	-
17,779	132,998	55,327	-
		22,436	-
		10,311	-
		22,580	-
		55,327	-
		%50	%90
		%40	

(أ) دار وإعمار - العليا
(ب) دار وإعمار - رحيه
(ج) عبدالعزيز القاسم، الملقا 3

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بالآلاف الريالات السعودية)

11 الممتلكات والمعدات، صافي

2018م	أراضي	تحسينات المباني المستأجرة	معدات مكتبية	أثاث وتجهيزات	معدات تقنية المعلومات	أعمال تحت التنفيذ**	الإجمالي
التكلفة:							
الرصيد في بداية السنة	18,655	3,664	723	2,486	18,574	7,074	51,176
إضافات	-	495	20	72	551	2,944	4,082
شطب	-	(776)	-	(690)	(325)	-	(1,791)
الرصيد في نهاية السنة	18,655	3,382	743	1,868	18,800	10,018	53,467
الاستهلاك المتراكم:							
الرصيد في بداية السنة	-	2,247	494	2,069	14,562	-	19,372
المحمل للسنة	-	386	68	137	1,664	-	2,255
عكس مستحق الشطب	-	(398)	-	(347)	(257)	-	(1,003)
الرصيد في نهاية السنة	-	2,235	562	1,859	15,969	-	20,624
خسارة الانخفاض في القيمة*	5,005	-	-	-	-	-	5,005
صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2018م	13,650	1,148	181	10	2,831	10,018	27,838

* قامت الشركة خلال السنة بإثبات خسائر انخفاض في قيمة أراضي بقيمة 2.1 مليون ريال سعودي (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م: 2.9 مليون ريال سعودي) وذلك بالفروق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية.

** تمثل الأعمال تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في 31 ديسمبر 2018م المبلغ المدفوع مقابل تطوير أنظمة تقنية المعلومات.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بالآلاف الريالات السعودية)

11 الممتلكات والمعدات، صافي (يتبع)

2017م	أراضي	تخصيصات المباني المستأجرة	معدات مكتبية	أثاث وتجهيزات	معدات تقنية المعلومات	أصول تحت التنفيذ**	الإجمالي
التكافؤ:							
الرصيد في بداية السنة	18,655	3,664	643	2,450	17,195	3,893	46,500
إضافات	-	-	80	36	1,379	3,181	4,676
الرصيد في نهاية السنة	18,655	3,664	723	2,486	18,574	7,074	51,176
الاستهلاك المتركم:							
الرصيد في بداية السنة	-	1,886	424	1,941	13,067	-	17,318
المحمل للسنة	-	361	70	128	1,495	-	2,054
الرصيد في نهاية السنة	-	2,247	494	2,069	14,562	-	19,372
خسارة الانخفاض في القيمة	2,905	-	-	-	-	-	2,905
صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2017م	15,750	1,417	229	417	4,012	7,074	28,899

** تمثل الأصول تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في 31 ديسمبر 2017م المبلغ المدفوع مقابل تطوير أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

12 مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

2017م	2018م	
28,073	21,163	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح 12.1)
13,705	10,205	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
7,932	6,330	مصروفات مستحقة
7,820	8,857	مبلغ مستلم من عملاء عقود المراجعة والإجارة (إيضاح 2-12)
-	26,278	مستحق لوزارة الإسكان
10,782	19,253	أخرى (إيضاح 3-12)
68,312	92,086	

1-12 ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لا يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل الممتلكات.

2-12 يمثل هذا بشكل رئيسي المقدم المستلم من العملاء، والذي لا يتم دفعه إلى بائع العقار.

3-12 ويشمل هذا المبلغ المتعلق بغرامات التأخير المستحقة على العملاء بمبلغ 14.68 مليون ريال سعودي (2017م: 8.3 مليون ريال سعودي). وفقاً لاستشاري الشريعة، تثبت مصروفات الدفع المتأخر المحصلة كمطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي وتندفع كعمل خيري.

13 المشتقات

كما في 31 ديسمبر 2018م، احتفظت الشركة بمقايضات معدلات الأرباح بقيمة إسمية قدرها 100 مليون ريال سعودي (2017م: 200 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
1,087	-	1,087
1,046	(666)	380
2018م		
2017م		

14 الزكاة وضريبة الدخل

أ) المحملة للسنة

2017م	2018م	
2,717	2,481	الزكاة الحالية (إيضاح (ب))
724	511	ضريبة الدخل الحالية (إيضاح (ج))
3,441	2,992	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

14 الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

ب) الزكاة

فيما يلي عناصر وعاء الزكاة للشركة:

2017م	2018م	
903,000	906,000	حقوق الملكية
2,072,175	1,994,132	قروض بنكية
57,791	63,107	مخصصات افتتاحية وتسويات
(16,716)	(33,086)	القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات
(3,201,594)	(3,186,568)	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
(185,344)	(256,414)	صافي الموجودات المعدلة للشركة
112,289	99,130	صافي الربح المعدل للسنة
112,289	99,130	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 31 ديسمبر والعائد إلى المساهمين السعوديين والخليجيين كما يلي:

2017م	2018م	
108,683	96,577	وعاء الزكاة العائد إلى المساهمين السعوديين والخليجيين (2018م: 97.4% و 2017م: 96.8%)
2,717	2,414	الزكاة بواقع 2.5%

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2017م	2018م	
3,163	2,937	كما في 1 يناير
2,717	2,481	المحمل للسنة
-	33,474	مخصص إضافي (إيضاح 14 د)
(2,943)	(2,745)	المدفوع خلال السنة
2,937	36,147	كما في 31 ديسمبر

ج) ضريبة الدخل

تم احتساب ضريبة الدخل المحملة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر على أساس صافي الربح المعدل كما يلي:

2017م	2018م	
112,289	99,130	صافي الربح المعدل
3,618	2,554	صافي الربح المعدل العائد إلى المساهمين غير السعوديين (2018م: 2.6% و 2017م: 3.22%)
724	511	ضريبة الدخل المستحقة بواقع 20%

كانت حركة مخصص ضريبة الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2017م	2018م	
840	785	كما في 1 يناير
724	511	المحمل للسنة
(779)	(653)	المدفوع خلال السنة
785	643	كما في 31 ديسمبر

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

14 الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

(د) موقف الربط الزكوي والضريبي

قدّمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2007م حتى 2017م.

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربطاً ضريبياً للسنوات من 2007م إلى 2012م وطالبت بزيادة إضافية وفرق ضريبة دخل بمبلغ 83,906,621 ريال سعودي بالإضافة إلى غرامة تأخير. وقد نتجت الفروقات أساساً من عدم خصم الإجارة والمراوحة والاستثمار في مشاريع مشتركة والخسائر المتراكمة والمكافآت. تم إحالة القضية إلى لجنة الاعتراضات العليا.

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربطاً ضريبياً للسنوات من 2013م إلى 2016م وطالبت بزيادة إضافية وفروقات ضريبة دخل بمبلغ 151,350,841 ريال سعودي بالإضافة إلى غرامة تأخير. وقد نتجت الفروقات أساساً من عدم خصم الإجارة والمراوحة والاستثمار في مشاريع مشتركة وقروض. لا تزال القضية منظورة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل.

عند احتساب التزام الزكاة للسنتين 2017م و 2018م، 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 55 مليون ريال سعودي و 48 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 33.5 مليون ريال سعودي كأفضل تقدير لها.

15 القروض البنكية

يمثل هذا البند أموالاً مقترضة من بنوك محلية تجارية بموجب قروض إسلامية معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لمعدلات أرباح تتراوح من 3 شهور إلى 3 سنوات سايبور+ وبتواريخ استحقاق تتراوح من شهر إلى 5 سنوات. إن هذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن 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 31 ديسمبر:

2018م	2017م	
809,736	861,375	الجزء المتداول
1,184,396	1,210,800	الجزء غير المتداول
<u>1,994,132</u>	<u>2,072,175</u>	

15.1 كانت حركة القروض البنكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2018م	2017م	
2,072,175	2,102,270	الرصيد في بداية السنة
1,086,100	817,500	القروض خلال السنة
(1,164,513)	(846,331)	مدفوعات المبلغ الأصلي خلال السنة
88,087	91,755	الفوائد المستحق خلال السنة
(87,717)	(93,019)	مدفوعات الفوائد خلال السنة
<u>1,994,132</u>	<u>2,072,175</u>	الرصيد في نهاية السنة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

16 منافع الموظفين

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

(أ) المبالغ المسجلة في قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر:

<u>2018م</u>	<u>2017م</u>	
<u>13,618</u>	<u>12,909</u>	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة

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

<u>2018م</u>	<u>2017م</u>	
<u>2,082</u>	<u>4,123</u>	تكلفة الخدمة الحالية
<u>413</u>	<u>386</u>	تكلفة فوائد
<u>2,495</u>	<u>4,509</u>	مصروفات المنافع

(ج) الحركة في القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة:

<u>2018م</u>	<u>2017م</u>	
<u>12,909</u>	<u>8,834</u>	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة
<u>2,082</u>	<u>4,123</u>	التكلفة المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة:
<u>413</u>	<u>386</u>	تكلفة الخدمة الحالية
<u>2,495</u>	<u>4,509</u>	تكلفة التمويل
<u>929</u>	<u>(268)</u>	الأرباح/(الخسائر) الإكتوارية الناتجة عن خطة المنافع المحددة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر
<u>(2,715)</u>	<u>(166)</u>	منافع مدفوعة
<u>13,618</u>	<u>12,909</u>	القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة

(د) الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

<u>2018م</u>	<u>2017م</u>	
<u>4.6%</u>	<u>3.1%</u>	معدل الخصم
<u>4.6%</u>	<u>3.1%</u>	معدل الزيادة في الرواتب

(هـ) تحليل الحساسية

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

<u>31 ديسمبر 2018م</u>	<u>31 ديسمبر 2017م</u>	
<u>زيادة</u>	<u>نقص</u>	
<u>731</u>	<u>(595)</u>	معدل الخصم (حركة بنسبة 0.5%)
<u>(675)</u>	<u>662</u>	معدل النمو المستقبلي في الرواتب (حركة بنسبة 0.5%)
<u>(699)</u>	<u>(618)</u>	

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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

17 رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2018م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 906 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017م: 903 مليون ريال سعودي) مقسم إلى 90.6 مليون سهم (31 ديسمبر 2017م: 90.3 مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها 10 ريال سعودي للسهم.

وفقاً للموافقة بالاجتماع السنوي العام الذي عقد في 7 مايو 2018م، أصدرت الشركة 300,000 سهماً بالقيمة الاسمية لموظفيها كمكافأة أداء.

18 الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساس للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل 10% من صافي الدخل السنوي إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي 30% من رأسمال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. قامت الشركة خلال السنة بتحويل 9.8 مليون ريال سعودي (2017م: 10.3 مليون ريال سعودي) إلى الاحتياطي النظامي.

19 توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية، قام المساهمون باعتماد وإعلان ودفع توزيعات أرباح بقيمة 67.7 مليون ريال سعودي (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م: 67.5 مليون ريال سعودي).

20 ربحية السهم

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

2017م	2018م
103,520	97,613
90,188	90,496
1.14	1.08

ربح السنة (بآلاف الريالات السعودية)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية (بالآلاف)
الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

21 المصروفات العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	2017م	2018م
	49,863	49,184
	2,899	3,241
	2,043	3,134
	3,424	2,461
	2,082	2,259
	879	1,122
	798	756
	552	687
	2,506	3,958
	65,046	66,802

رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
إيجار
أتعاب مهنية
أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
مصروفات تقنية المعلومات
مصروفات سفر
اتصالات
مصروفات صيانة
أخرى

22 مصروفات البيع والتسويق

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	2017م	2018م
	3,021	3,200
	3,051	2,545
	2,883	2,463
	8,955	8,208

مصروفات تسويق
تأمين
تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

23

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
تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	2018م 23,529
مصروفات إيجار	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	2017م 27,164
مصروفات أمن وأخرى	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	1,632
أتعاب ترتيب	الاستثمار كابيتال (شركة شقيقة)	188
تكاليف مقايضات معدلات أرباح (أرباح)	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	500
مستلمة/ مدفوعة	موظفي الإدارة العليا*	55
رواتب ومزايا	أعضاء مجلس الإدارة	9,557
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة		3,424
ومصروفات أخرى		

*تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة	العلاقة	الأرصدة
أرصدة لدى البنوك:		2018م 7,809
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	2017م 25,408
مستحق من أطراف ذات علاقة:		
ثراء للاستثمار العقاري	مشروع مشترك	-
الاستثمار كابيتال	شركة شقيقة	1,507
دار وإعمار - العليا	مشروع مشترك	7,033
قروض بنكية:		
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	596,117
القيمة الاسمية لمقايضات معدلات الأرباح:		
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	50,000
التمويل والسلف:		
موظفي الإدارة العليا	الإدارة العليا	3,241
استثمار متاح للبيع:		
صندوق برج السرايا للتطوير العقاري	شركة شقيقة	12,887
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:		
صندوق برج السرايا للتطوير العقاري	شركة شقيقة	-
ذمم مدينة أخرى:		
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري	شركة تابعة	1
ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي	مساهمون	-
إيجار مدفوع مقدماً:		
شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي	شركة شقيقة	398
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى		
مستحقة		
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة	2,776

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بالآلاف الريالات السعودية)

24 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.

(1) مخاطر الائتمان

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

تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام آلية تصنيف داخلية. يتم ذلك للشركات والأفراد من 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 للمستمر 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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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

2017م	2018م	النقد وما في حكمه
29,611	15,940	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
260,749	108,256	عقود إجارة مستحقة، صافي
2,744,421	2,902,822	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
116,696	79,662	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
8,540	4,784	أرباح مستحقة عن المشتقات
1,295	965	
3,161,312	3,112,429	

(أ) تحليل جودة الائتمان

يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان للموجودات المالية للتمويل والتأجير كما في 31 ديسمبر. تمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الاجمالية.

2018م:

المرحلة 1 - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص	صافي التعرض	
523,275	2,399	520,876	درجات الاستثمار
663,596	4,648	658,948	درجات عدم الاستثمار
784,392	1,631	782,761	غير مصنفة
1,971,263	8,678	1,962,585	الإجمالي
المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص	صافي التعرض	
615,739	14,588	601,151	درجات عدم الاستثمار
173,397	1,223	172,174	غير مصنفة
789,136	15,811	773,325	الإجمالي
المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص	صافي التعرض	
106,495	17,280	89,215	درجات عدم الاستثمار
203,936	42,468	161,469	درجات دون المستوى المطلوب
29,148	3,669	25,479	غير مصنفة
339,579	63,417	276,163	الإجمالي

2017م:

إجمالي التعرض	ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
641,346	درجات الاستثمار
1,284,711	درجات غير استثمارية
191,638	درجات غير عاملة
1,003,070	غير مصنفة
3,120,765	الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 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 12 شهراً لاحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ قائمة المركز المالي، مع
- مدى 12 شهراً لاحتمالية التعثر في السداد لهذا الوقت والتي تم تقديرها عند الإثبات الأولي للتعرض.

المرحلة 1: عند إثبات الذمم المدينة لأول مرة تسجل الشركة مخصصاً على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً. المرحلة 1: تشمل الذمم المدينة أيضاً التسهيلات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الذمم المدينة من المرحلة 2.

المرحلة 2: عندما تُظهر الذمم المدينة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. المرحلة 2: تشمل الذمم المدينة أيضاً التسهيلات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الذمم المدينة من المرحلة 3.

المرحلة 3: 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.

1- 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 1 و 2 تعتبر أصغر من الفرق بين درجات مخاطر الائتمان 2 و 3.

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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

جميع التعرضات	تعرضات الشركات
• سجل المدفوعات – وهذا يشمل وضع التأخير في السداد. • طلبات الإهمال. • التغيرات الحالية والمتوقعة في الأعمال والظروف المالية والاقتصادية.	• 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، وتغيرات الإدارة العليا. • التغيرات الجوهرية الفعلية والمتوقعة في الأنشطة التجارية للمقترض.

2- 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 التغيرات 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.

(3) 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 تغيرات 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 المبدئي 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 6 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 30 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 30 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 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(4) الموجودات المالية المعدلة

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

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

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

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

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

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

وبشكل عام، فإن الإهمال هو مؤشر نوعي للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وإن توقع الإهمال قد يشكل دليلاً على أن التعرض هو منخفض القيمة الائتمانية/يخضع للتعثر في السداد. يحتاج المتعامل لإظهار سلوك ثابت للسداد الجيد على مدى فترة من الوقت قبل أن يتم اعتباره على أنه لم يعد منخفض القيمة الائتمانية/يخضع للتعثر في السداد أو يتم اعتبار احتمالية التعثر في السداد منخفضاً بحيث يعود مخصص الخسارة إلى أن يتم قياسه بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً.

(5) إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية 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 بقياسها 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 تفاؤلاً وأكثر تشاؤماً.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

قامت الشركة بتحديد وتوثيق المحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لكل محفظة 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	31 ديسمبر 2018م	1 يناير 2018م
أسعار النفط	ارتفاع بنسبة 15%	ارتفاع بنسبة 15%
	الحالة الأساسية بنسبة 70%	الحالة الأساسية بنسبة 70%
	انخفاض بنسبة 15%	انخفاض بنسبة 15%

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمحاظ مختلفة من الموجودات المالية تم إعدادها استناداً إلى تحليل المعلومات التاريخية على مدى 7 سنوات سابقة.

(6) 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 90 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 يتمشى بشكل كبير مع ذلك الذي تقوم الشركة بتطبيقه لأغراض تنظيم رأس المال.

(7) قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- (1) احتمالية التعثر في السداد،
- (2) الخسارة بافتراض التعثر في السداد، و
- (3) 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 لمحاظ الشركات والأفراد من ذوي الدخل المرتفع. تستند آلية التصنيف هذه إلى عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض يتنقل بين فئات التصنيف، عندئذٍ 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

وكما هو مبين أعلاه، ورهناً باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى 12 شهراً للموجودات المالية التي من خلالها لم تزيد مخاطر الائتمان جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بالأخذ بالاعتبار مخاطر التعثر في السداد للحد الأقصى للفترة التعاقدية والتي من خلالها تعرضت لمخاطر الائتمان. الحد الأقصى للفترة التعاقدية يمنح للتاريخ الذي تكون فيه الشركة لديها الحق لطلب السداد.

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

مخصص الخسارة

(ج)

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

قطاع الشركات	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	الإجمالي
الرصيد في 1 يناير 2018م	7,303	5,733	7,303	80,200
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	(1,962)	1,765	(1,962)	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	1,139	(1,716)	1,139	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	-	12,371	-	(12,371)
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(1,961)	(9,183)	(1,961)	(5,895)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(923)	(262)	(923)	(4,850)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	3,139	4,295	3,139	7,434
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م	6,735	13,003	6,735	76,889
الأفراد من ذوي الدخل المرتفع	451	405	451	4,366
الرصيد في 1 يناير 2018م	(87)	87	(87)	-
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	10	(68)	10	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	-	2,603	-	(2,603)
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(94)	(1,603)	(94)	(65)
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(105)	(19)	(105)	(124)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال الفترة	137	180	137	317
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	312	1,585	312	4,494
قطاع الأفراد	1,667	1,419	1,667	3,438
الرصيد في 1 يناير 2018م	(162)	157	(162)	-
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	406	(571)	406	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	-	89	-	(89)
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(478)	37	(478)	2,830
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(274)	(129)	(274)	(453)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال الفترة	472	221	472	708
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	1,631	1,223	1,631	6,523

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 **إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

2017م			
ذمم مديني عقود الإجارة	ذمم مديني عقود الإجارة	ذمم مديني عقود المراجعة	
الموصوفة في الذمة			
1,885	39,705	7,367	الرصيد في بداية السنة
(618)	6,453	(4,594)	(العكس)/ المكون خلال السنة، صافي
1,267	46,158	2,773	الإجمالي

د. **الضمانات**

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

(2) **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 التغيرات المفترضة في معدلات الأرباح على صافي دخل العمليات لسنة واحدة، بناء على الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المحفوظ 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.

2018م		2017م		
التغير في	الأثر على	التغير في	الأثر على	
نقاط الأساس	صافي الربح	نقاط الأساس	صافي الربح	
100+	8,415	100+	7,670	ريال سعودي
100-	(8,415)	100-	(7,670)	ريال سعودي

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح:

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	مرتبطة بأرباح				31 ديسمبر 2018م
		أكثر من 5 سنوات	1 إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	
15,965	15,965	-	-	-	-	الموجودات النقد وما في حكمه استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,484	12,484	-	-	-	-	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
108,256	-	3,424	60,467	33,581	10,784	عقود إجارة مستحقة، صافي
2,902,822	-	123,411	1,217,080	1,099,035	463,296	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
79,662	-	-	-	54,932	24,730	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
1,087	1,087	-	-	-	-	إجمالي الموجودات المطلوبات
3,120,276	29,536	126,835	1,277,547	1,187,548	498,810	قروض بنكية
1,994,132	-	-	90,958	372,814	1,530,360	إجمالي المطلوبات الفجوة
1,994,132	-	-	90,958	372,814	1,530,360	الفجوة التراكمية
1,126,144	29,536	126,835	1,186,589	814,734	(1,031,550)	
	1,126,144	1,096,608	969,773	(216,816)	(1,031,550)	

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح:

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	مرتبطة بأرباح				31 ديسمبر 2017م
		أكثر من 5 سنوات	1 إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	
29,634	29,634	-	-	-	-	الموجودات النقد وما في حكمه استثمارات متاحة للبيع
12,887	12,887	-	-	-	-	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
260,749	-	788	125,294	87,570	47,097	عقود إجارة مستحقة، صافي
2,744,421	-	79,719	1,133,679	1,040,428	490,595	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
116,696	-	-	-	71,445	45,251	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
1,046	1,046	-	-	-	-	المطلوبات
3,165,433	43,567	80,507	1,258,973	1,199,443	582,943	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
666	666	-	-	-	-	قروض بنكية
2,072,175	-	-	203,685	416,814	1,451,676	إجمالي المطلوبات الفجوة
2,072,841	666	-	203,685	416,814	1,451,676	الفجوة التراكمية
1,092,592	42,90	80,507	1,055,288	782,629	(868,733)	
	1,092,592	1,049,691	969,184	(86,104)	(868,733)	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 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.

(3) 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 المضمونة. 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 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرًا	1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	استحقاق محدد		
2018م							
مطلوبات أخرى	45,243	43,049	3,794	-	-	92,086	
قروض بنكية	231,004	578,732	1,184,396	-	-	1,994,132	
الإجمالي	276,247	621,781	1,202,540	-	-	2,100,568	
	تاريخ استحقاق محدد					بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرًا	1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	استحقاق محدد		
2017م							
مطلوبات أخرى	45,498	22,814	-	-	-	68,312	
قروض بنكية	224,618	636,757	1,210,800	-	-	2,072,175	
المشتقات المالية	-	-	17,365	-	-	17,365	
الإجمالي	270,116	659,571	1,228,165	-	-	2,157,852	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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

2018م الموجودات	تاريخ استحقاق محدد					بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	استحقاق محدد		
النقد وما في حكمه	-	-	-	-	15,965	15,965	15,965
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	11,591	-	893	12,484	12,484
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	10,784	33,581	60,467	3,424	-	108,256	108,256
عقود إجارة مستحقة، صافي	209,087	548,136	1,523,132	622,466	-	2,902,822	2,902,822
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	1,742	5,172	24,195	48,553	-	79,662	79,662
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات	-	-	1,087	-	-	1,087	1,087
مدفوعات مقدما وموجودات أخرى	29,664	75,968	1,048	305	-	106,985	106,985
استثمار في مشروعات مشتركة	3,961	3,961	-	-	-	7,922	7,922
ممتلكات ومعدات	480	1,440	9,534	2,734	13,650	27,838	27,838
إجمالي الموجودات	255,718	668,258	1,631,054	677,482	30,508	3,263,020	3,263,020
المطلوبات							
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	45,243	43,049	3,794	-	-	92,086	92,086
زكاة وضريبة دخل مستحقة	-	3,316	-	-	33,474	36,790	36,790
قروض بنكية	231,004	578,732	1,184,396	-	-	1,994,132	1,994,132
منافع الموظفين	-	-	-	-	13,618	13,618	13,618
إجمالي المطلوبات	276,247	625,097	1,194,885	26,779	47,092	2,136,626	2,136,626

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

24 إدارة المخاطر المالية (يتبع)

الإجمالي	بدون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				2017م
		أكثر من 5 سنوات	1 إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	
29,634	29,634	-	-	-	-	الموجودات
12,887	-	-	12,887	-	-	النقد وما في حكمه
260,749	-	788	125,294	87,570	47,097	استثمار متاح للبيع
2,744,421	-	541,099	1,474,228	533,918	195,176	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
116,696	-	66,848	38,779	8,052	3,017	عقود إجارة مستحقة، صافي
1,046	-	-	1,046	-	-	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
103,218	-	-	2,086	76,033	25,099	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
29,530	-	-	-	17,570	11,960	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
28,899	15,750	2,587	8,858	1,278	426	استثمار في مشروعات مشتركة
3,327,080	45,384	611,322	1,663,178	724,421	282,775	ممتلكات ومعدات
68,312	-	-	-	22,814	45,498	إجمالي الموجودات المطلوبة
666	-	-	666	-	-	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
3,722	-	-	-	3,722	-	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
2,072,175	-	-	1,210,800	636,757	224,618	زكاة وضريبة دخل مستحقة
12,909	12,909	-	-	-	-	قروض بنكية
2,157,784	12,909	-	1,211,466	663,293	270,116	مناقص الموظفين
						إجمالي المطلوبات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

25 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والمشتقات وعقود المراجعة، 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					2018م الموجودات المالية:
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
113,466	-	-	93,917	93,917	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي
12,484	-	-	12,484	12,484	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,087	-	1,087	-	1,087	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات

القيمة العادلة					2017م الموجودات المالية:
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
263,522	-	-	224,611	224,611	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي
12,887	-	-	12,887	12,887	استثمار متاح للبيع
1,046	-	1,046	-	1,046	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
					المطلوبات المالية:
666	-	666	-	666	القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية

إن تقييم ذمم مديني عقود المراجعة يتم تقديره باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصومة بآخر 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 (سايبر) 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 3.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى 3 خلال السنة.

26 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.

2018م		2017م		نسبة كفاية رأس المال
إجمالي نسبة	نسبة الشريحة الأولى	إجمالي نسبة	نسبة الشريحة الأولى	
رأس المال %	رأس المال %	رأس المال %	رأس المال %	
44.46	44.43	44.02	43.97	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

27 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 96 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017م: 287 مليون ريال سعودي).

لدى الشركة ضمان قائم بمبلغ 82.9 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017م: 82.9 مليون ريال سعودي) تم تقديمه لصالح الهيئة للطعن من قبل الشركة.

إن الشركة ملتزمة بالاستثمار في مشروعات مشتركة بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2017م: 5.2 مليون ريال سعودي).

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

<u>2017م</u>	<u>2018م</u>	
659	3,095	خلال سنة
909	14,598	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من 5 سنوات
-	12,856	أكثر من 5 سنوات
<u>1,568</u>	<u>30,549</u>	

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

إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة في 31 ديسمبر 2018م و 2017م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي ربح السنوات المنتهية هي كما يلي:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

28 المعلومات القطاعية (يتبع)

	قطاع الأفراد	قطاع الشركات	الإدارة العامة	الإجمالي
2018م				
الإيرادات	82,466	183,290	-	265,756
المصروفات	56,410	111,733	-	168,143
ربح/(خسارة) القطاع	26,056	71,557	-	97,613
إجمالي الموجودات	990,895	2,227,236	44,889	3,263,020
إجمالي المطلوبات	618,583	1,404,377	113,666	2,136,626
2017م				
الإيرادات	85,584	189,819	-	275,403
المصروفات	56,991	115,158	-	172,149
ربح/(خسارة) القطاع	28,593	74,661	-	103,254
إجمالي الموجودات	997,182	2,276,319	59,579	3,327,080
إجمالي المطلوبات	628,086	1,479,982	49,716	2,157,784

29 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 1 يناير 2019م أو بعده.

فيما يلي ملخصاً عن المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والتعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي السارية للفترة السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2019م أو بعده:

1- المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار" والذي يسري على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2019م أو بعدها. يستبعد المعيار الجديد نموذج المحاسبي الثاني الحالي المتعلق بعقود الإيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 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 16 نموذج المحاسبة داخل قائمة المركز المالي.

التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي 16

تنوي الشركة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 على أساس أثر رجعي معدل. اختارت الشركة تطبيق المعيار على العقود التي سبق تحديدها كعقود إيجار مطابقة معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم 4. لذلك فلن تطبق الشركة المعيار على العقود التي لم يسبق تحديدها كعقود تتضمن إيجار مطابقة معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم 4.

ستختار الشركة استخدام الإعفاءات المقترحة من قبل المعيار على عقود الإيجار التي تنتهي فترة الإيجار فيها خلال 12 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 2018م تقييماً تفصيلياً لأثر المعيار الدولي للتقرير المالي 16. باختصار، من المتوقع أن يكون تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 كما يلي:

ستزيد الموجودات بنحو 3.2 مليون ريال سعودي بينما ستزيد المطلوبات بنحو 3.5 مليون ريال سعودي في قائمة المركز المالي.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م
(بآلاف الريالات السعودية)

29 التغير المتوقع في المعايير الدولية للتقرير المالي (يتبع)

2- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19: تعديل الخطة، أو تقليصها أو تسويتها، والتي تسري على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2019م أو بعدها. إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19 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 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019م، لا تتوقع الشركة أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

30 معلومات المقارنة

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

قائمة الربح أو الخسارة:

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

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

(3) 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.

31 اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ 5 جمادى الآخر 1440هـ (الموافق 10 فبراير 2019م).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
مع
تقرير مراجعي الحسابات



٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
www.kpmg.com/sa
٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠

بكر
فارس
بكر

رام الله

في بي ام جي التورن وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

بكر في بي ام جي
شارع صلاح الدين الأيوبي
٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
الرياض - المملكة العربية السعودية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الرياض - المملكة العربية السعودية

المرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وقوائم الربح أو الخسارة، الدخل الشامل، التغيرات 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 المقدمة تعرض بشكل عدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الشركة ومدرية الدخل.

أسس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المتبعة في المملكة العربية السعودية، ومبنيًا على مبادئ تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للقواعد سلوك وأداب المهنة المتبعة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا لتقوّم المالية، كما أننا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب مهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا في المراجعة.

مسؤوليات الإدارة والتكفل بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العلن، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الشركة وضريبة الدخل، لحكم نظام الشركات، والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتكفلها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

ونعتقد إعداد القوائم المالية، قبل الإدارة، هي المسؤولة عن تقدير قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية 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.

في بي ام جي التورن وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون - شركة مهنية مدونة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في شبكة شركات في بي ام جي العالمية وشبكة في بي ام جي المحلية، لشركة محاسبية سعودية، ضمن الشبكات المحلية.

لتمثل أهدافاً في الحصول على تأكيد معقول مما إذا كانت القوائم المالية تكتل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأياً، 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، وأحد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بفردتها أو في مجموعتها 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. وعطينا أيضاً:

- تحديد مجالات التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة إستراتيجية تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومطلوبة لتوفير أساساً لرأينا. وبعد حظر 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 إقذاعات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروفه وأبواب بخرض لبناء 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 تأكيد جوهري ذا علاقة بالأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلقت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. ونستند استنتاجنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قبل الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف لشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومستوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

لقد أبلغنا المكتفين بالحكومة، فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية إكتشفناها خلال المراجعة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("السكر")،

عن كي بي إم جي التوازن وشركاء
محاسبون ومراجعون قانونيون

خالد إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١



الرياض في: ١١ جمادى الآخر ١٤٣٩ هـ
الموافق: ٢٧ فبراير ٢٠١٨ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

31 ديسمبر 2016م (معدلة)	31 ديسمبر 2017م	إيضاح	
			الموجودات
9.347	29.634	4	نقد وما في حكمه
10.988	12.887	5	استثمارات متاحة للبيع
432.042	260.749	6	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
2.537.413	2.744.421	7	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
120.218	116.696	8	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
2.582	1.046	13	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
34.921	103.218	9	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
112.824	29.530	10	إستثمارات في مشروعات مشتركة
29.182	28.899	11	ممتلكات ومعدات، صافي
3.289.517	3.327.080		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
40.392	68.312	12	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
746	666	13	القيمة العادلة السلبية للمشتقات
4.003	3.722	14	زكاة وضريبة دخل مستحقة
2.102.270	2.072.175	15	قروض بنكية
8.834	12.909	16	منافع الموظفين
2.156.245	2.157.784		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
900.000	903.000	17	رأس المال
41.329	51.654	18	إحتياطي نظامي
(1.012)	887	5	أرباح/(خسائر) غير محققة من إستثمارات متاحة للبيع
1.836	380	13	إحتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية
191.119	213.375		أرباح مبقاه
1.133.272	1.169.296		إجمالي حقوق المساهمين
3.289.517	3.327.080		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

2016م (معدلة)	2017م	إيضاح	
			الدخل
39.085	29.759		ربح من عقود المراجعة
210.994	224.139		ربح من عقود الإجارة
7.262	7.646		ربح من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
3.046	4.448		أتعاب تسخير معاملات وتقييم، صافي
260.387	265.992		الربح من عقود الإجارة، والمراجعة، والإجارة الموصوفة في الذمة
(81.809)	(91.755)	15	تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض
178.578	174.237		صافي الربح من عقود الإجارة والمراجعة والإجارة الموصوفة في الذمة
			الإيرادات التشغيلية الأخرى
12.797	8.911	10	حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
530	500		أتعاب ترتيب
133	--		مكاسب مبيعات محفظة
192.038	183.648		
			مصروفات تشغيلية
(64.627)	(67.100)	21	مصروفات عمومية وإدارية
(8.920)	(8.955)	22	مصروفات بيع وتسويق
--	(2.905)	11	خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(9.451)	(1.434)	8 و 6،7	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
109.040	103.254		ربح السنة
1.21	1.14	20	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

2016م (معدلة)	2017م	إيضاح	ربح السنة
109.040	103.254		
			الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى:
			بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(614)	(1.456)		صافي الحركة في تغطية مخاطر التدفقات النقدية
(324)	1.899	5	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع
			بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
--	268	16	إعادة قياس الأرباح الناتجة عن منافع الموظفين
(938)	711		الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
108.102	103.965		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	أرباح مبقاه	احتياطي تغطية مخاطر التدفقات التقديمية	أرباح/(خسائر) غير محققة من استثمارات متاحة للبيع	احتياطي نظامي	رأس المال
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م:					
1.135.188	193.035	1.836	(1.012)	41.329	900.000
(1.916)	(1.916)	-	-	-	-
1.133.272	191.119	1.836	(1.012)	41.329	900.000
103.254	103.254	-	-	-	-
711	268	(1.456)	1.899	-	-
103.965	103.522	(1.456)	1.899	-	-
(2.717)	(2.717)	-	-	-	-
(724)	(724)	-	-	-	-
-	(10.325)	-	-	10.325	-
(67.500)	(67.500)	-	-	-	-
3.000	-	-	-	-	3.000
1.169.296	213.375	380	887	51.654	903.000
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016م:					
1.097.879	165.363	2.450	(688)	30.754	900.000
(1.503)	(1.503)	-	-	-	-
1.096.376	163.860	2.450	(688)	30.754	900.000
105.747	105.747	-	-	-	-
3.293	3.293	-	-	-	-
109.040	109.040	-	-	-	-
(938)	-	(614)	(324)	-	-
108.102	109.040	(614)	(324)	-	-
(2.926)	(2.926)	-	-	-	-
(780)	(780)	-	-	-	-
(67.500)	(67.500)	-	-	-	-
-	(10.575)	-	-	10.575	-
1.133.272	191.119	1.836	(1.012)	41.329	900.000

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

2016م	2017م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
109.040	103.254		ربح السنة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
2.030	2.054	11	استهلاك
--	2.905	11	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
81.809	91.755	15	تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء واقتراض
1.583	4.509	16	منافع الموظفين
9.422	1.434		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان
(12.797)	(8.911)	10	حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
191.087	197.000		
			النقص/(الزيادة) في الموجودات التشغيلية
(17.789)	175.694		ذمم مديني عقود مرابحة
(259.414)	(213.461)		ذمم مديني عقود إجارة
(9.695)	4.140		ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
18.409	(68.297)		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
			الزيادة/(النقص) في المطلوبات التشغيلية:
(18.814)	30.920		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(96.216)	125.996		النقد الناتج من/(المستخدم في) العمليات
(77.414)	(93.019)	15	تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض مدفوعة
(588)	(166)	16	منافع موظفين مدفوعة
(3.501)	(3.722)	14	زكاة وضريبة دخل مدفوعة
(177.719)	29.089		صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(4.064)	(4.676)	11	شراء ممتلكات ومعدات
63.156	144.435	10	متحصل من سحب إستثمارات في مشروعات مشتركة
(51.986)	(52.230)	10	إستثمارات في مشروعات مشتركة
7.106	87.529		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(992.586)	(846.331)	15	المسدد من قروض بنكية
1.229.700	817.500	15	المتحصل من قروض بنكية
(67.500)	(67.500)	19	توزيعات أرباح مدفوعة
169.614	(96.331)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
(999)	20.287		صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه
10.346	9.347	4	النقد وما في حكمه في بداية السنة
9.347	29.634	4	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معلومات إضافية غير نقدية:
(324)	1.899		صافي التغيرات في القيمة العادلة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية
(614)	(1.456)		صافي الحركة في تغطية التدفقات النقدية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

1 - الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك"، "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010234356 بتاريخ 25 جمادى الأولى 1428هـ (الموافق 11 يونيو 2007م).

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ 11 رمضان 1435هـ (الموافق 8 يوليو 2014م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 21 صفر 1435هـ (الموافق 24 ديسمبر 2013م). وكجزء من نظام الرهن العقاري الجديد، 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	التاريخ	المكان
2050057816	1428/12/30هـ	الخبر
4030171680	1428/7/24هـ	جده

2 - أسس الإعداد

1-2 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"، والتي تتطلب تطبيق جميع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ما عدا تطبيق معيار المحاسبة الدولي (12) – "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (21) – "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل. وبموجب التعميم رقم 381000074519 الصادر عن مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 11 أبريل 2017م وتعديلاته اللاحقة من خلال بعض التوضيحات المتعلقة بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل ("تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي")، تستحق الزكاة وضريبة الدخل على أساس ربع سنوي من خلال حقوق المساهمين ضمن الأرباح المبقاه.

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

يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (3) المتعلق بالسياسة المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل وكذلك الإيضاح رقم (30) بشأن أثر التغير في السياسة المحاسبية الناتج عن تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي.

2-2 أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية بموجب التكلفة التاريخية ما عدا القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع والمشتقات.

3-2 العملة الوظيفية وعملة النشاط

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

4-2 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرات السابقة والعوامل الأخرى التي تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقع الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. وفيما يلي المجالات الهامة التي استخدمت الإدارة فيها الأحكام والتقديرات والافتراضات:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

2 - أسس الإعداد (يتبع)

4-2 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

(1) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بممارسة أحكامها للتأكد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى الانخفاض في قيمة أي من الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. يستند الدليل الموضوعي للانخفاض في القيمة إلى نتائج وقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالموجودات ("حدث خسارة" متكبدة) وأن لحدث الخسارة هذا (أو الأحداث) تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتضمن الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أدوات الملكية المتاحة للبيع تحديد الانخفاض الهام أو الدائم في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة كخسارة إنخفاض في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع.

قد يتضمن دليل الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود المرابحة وذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة مؤشرات تدل على أن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبات مالية كبيرة، واحتمالية دخولهم في إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى أو التعثر أو الانحراف في الأرباح أو سداد المبالغ الأساسية.

تقوم الشركة بمراجعة محفظة موجوداتها المالية لتقييم الانخفاض في القيمة بشكل فردي وجماعي بصورة ربع سنوية. وعند تحديد ما إذا كان يجب تسجيل خسائر إنخفاض في القيمة، تستخدم الشركة دليل موضوعي وتقديرات عند استخدام الأحكام حول الانخفاض في القيمة عند تحديد ما إذا كان هناك أي معطيات يمكن ملاحظتها تشير إلى أن هناك إنخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. قد يتضمن هذا الدليل معطيات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود تغير سلبي في موقف السداد للطرف المقابل. يستند مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان إلى تقدير الإدارة فيما إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في قيمته. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تحديد القيمة المقدرة القابلة للاسترداد كما يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة.

(2) قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سديتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تمت بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

- في السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.
- إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يجب أن يكون قابلاً للوصول إليها من قبل الشركة. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم 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.
- تُصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم بموجبها قياس القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، المشار إليه أدناه، وذلك على أساس أقل مستوى مدخلات والذي يُعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لنفس الموجودات أو المطلوبات.
 - المستوى الثاني: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة من الأسعار). وتشمل هذه الفئة أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المدرجة في الأسواق المالية النشطة لأدوات مماثلة؛ أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو مشابهة في الأسواق التي تُعد أقل من نشطة؛ أو طرق التقييم الأخرى التي تكون جميع المدخلات الهامة يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال معطيات السوق.
 - المستوى الثالث: مدخلات الأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى معطيات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن ملاحظتها).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

2 - أسس الإعداد (يتبع)

4-2 الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

- (2) قياس القيمة العادلة (يتبع)
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها على نحو 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 مالية.
- تقوم إدارة الشركة في تاريخ قائمة كل مركز مالي بتحليل الحركة في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتعين على الشركة إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسة المحاسبية للشركة. ولغرض هذا التحليل، تتحقق الشركة من المدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم الأخير بمطابقة المعلومات عند احتساب العقود والمستندات الأخرى ذات العلاقة.
- ولغرض الإنصاف عن القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المذكورة أعلاه.
- (3) 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 حول مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

3 - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

- فيما يلي بياناً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية. تتماشى السياسات المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية للسنة السابقة، باستثناء ما يلي:
- التغيير في السياسة المحاسبية المتعلقة بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل. كما هو مبين في الإيضاح رقم (2)، عدلت الشركة سياستها المحاسبية المتعلقة بالزكاة وضريبة الدخل اعتباراً من 1 يناير 2017م. وكانت الموجودات/المطلوبات الضريبية المؤجلة في السابق تسجل وفقاً للفرقات الضريبية/المؤجلة القابلة للخصم، الأمر الذي لا يتفق مع متطلبات تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 381000074519 الصادر في أبريل 2017م بشأن المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل. يتم المحاسبة عن أثر السياسة المحاسبية الجديدة المتعلقة بالزكاة وضريبة الدخل بأثر رجعي في القوائم المالية (إيضاح 30).

نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك.

ذمم مديني عقود المراجعة

اتفاقية المراجعة هي إتفاقية تقوم بموجبها الشركة ببيع أصل للعميل بعد أن تكون الشركة قد قامت بشرائه، بناءً على وعد من نفس العميل بشراء هذا الأصل من الشركة. يتضمن سعر البيع التكلفة بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه. يتضمن إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقد المراجعة مجموع دفعات البيع المستقبلية المتعلقة بعقد المراجعة (ذمم مديني عقود بيع المراجعة). يتم قيد الفرق بين ذمم مديني عقود بيع المراجعة وتكلفة الأصل المباع كربح مراجعة غير مكتسب، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب ذمم مديني عقود بيع المراجعة.

ذمم مديني عقود إجارة

تمثل ذمم مديني عقود إجارة موجودات منقولة بموجب عقد تأجير إسلامي ويتم الاعتراف بالقيمة الحالية لدفعات التأجير كنظم مدينة والإفصاح عنها ضمن "ذمم مديني عقود إجارة". يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كربح إجارة غير مكتسب. يتم الاعتراف بربح الإجارة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

3 - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة

إن الإجارة الموصوفة في الذمة عبارة عن إتفاقية يشتمل فيها المبالغ الإجمالية المستحقة بموجب الإجارة الموصوفة في الذمة الأصلية على إجمالي دفعات الإيجار المستقبلية للإجارة الموصوفة في الذمة (ذمم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدرة 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 فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

استثمارات متاحة للبيع

الاستثمارات المتاحة للبيع هي استثمارات غير مشنقة مصنفة كممتاحة 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 المساهمين من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. يحمل أي انخفاض غير مؤقت في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع على قائمة الربح أو الخسارة. وعند بيع الاستثمار يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة في حقوق الملكية على قائمة الربح أو الخسارة.

الإنخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

يشمل الدليل الموضوعي للانخفاض في قيمة الموجودات المالية على ما يلي:

- صعوبات مالية هامة تواجه المقترض.
- التعثر أو التقصير في السداد من جانب المقترض.
- إعادة هيكلة ذمم مديني إجارة بواسطة الشركة بفترات لا تأخذها الشركة بالاعتبار.
- مؤشرات على دخول المقترض مرحلة الإفلاس.
- 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 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 20٪ انخفاضاً هاماً وأن فترة التسعة أشهر انخفاضاً دائماً. إلا أنه وفي ظروف محددة فإن الانخفاض الأصغر أو الأقصر قد يكون ملائماً.

عندما يكون الأصل المالي غير قابل للتحويل يتم شطب 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. يتم شطب الموجودات المالية فقط في حال استنفاد كافة الوسائل الممكنة لتحصيلها وتحديد مبلغ 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 مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

3 - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التوقف عن إثبات الموجودات المالية

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية (أو جزء من الأصل المالي، حسبما ينطبق) عند:

- انتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية.
- تنازل الشركة عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل ودون أي تأخير إلى طرف آخر بموجب "ترتيبات فورية" وإما

- o قيام الشركة بنقل جميع المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل، أو
- o عدم قيام الشركة بنقل أو الإبقاء على جميع المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي تقوم فيها الشركة بالتنازل عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام ترتيبات فورية، عندئذٍ تقوم بتقييم فيما إذا تم الإبقاء على المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل، أو تحويل السيطرة على الأصل، يتم إثبات الأصل بقدر ارتباط الشركة المستمر بذلك الأصل. وفي مثل هذه الحالة، تقوم الشركة بإثبات مطلوبات مصاحبة للأصل. يتم قياس الأصل المحول والمطلوبات المصاحبة له بالشكل الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أقيمت عليها الشركة.

يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون في شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من الشركة دفعه، أيهما أقل.

استثمارات في مشروعات مشتركة

المشروع المشترك هو عبارة عن ترتيب مشترك يحق بموجبه للأطراف التي تمارس سيطرة مشتركة عليه الحصول على حصة في صافي موجودات هذا المشروع المشترك. تمثل السيطرة المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة الجماعية للأطراف الذين يشاركون في السيطرة.

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

يتم إثبات حصة الشركة في أرباح أو خسائر المشروعات المشتركة لما بعد الشراء في قائمة الربح أو الخسارة. ويتم تسوية التغيرات المترجمة لما بعد الشراء في القيمة الدفترية للاستثمار. وعندما تزيد أو تعادل حصة الشركة في خسائر أي مشروع مشترك حصتها في المشروع المشترك زائداً أي ذمم مدينة غير مضمونة أخرى، فإن الشركة لا تقوم بإثبات أي خسائر إضافية ما لم تتكبد التزامات أو تقوم بدفع مبالغ نيابة عن المشروع المشترك. يتم حذف الأرباح غير المحققة عن المعاملات بين الشركة ومشروعاتها المشتركة بقدر حصة الشركة في المشروع المشترك. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

3 - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات	
10 سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر	تحسينات على عقارات مستأجرة
6	أثاث ومفروشات
5	معدات مكتبية
3 إلى 5 سنوات	معدات تكنولوجيا المعلومات

مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت بها فواتير من أم لم تقدم قبل الموردين.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأن تكاليف سداد الالتزام محتملة ويمكن قياسها بشكل موثوق به.

مطلوبات مالية

الإثبات الأولي والقياس

تقوم الشركة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية عند الإثبات الأولي. يتم إثبات جميع المطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة. تشمل المطلوبات المالية للشركة على الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى والقروض البنكية وعقود الضمانات المالية 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 جزءاً منها عند استنفادها، وذلك عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو إنتهاء 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 وعند وجود نية لدى الشركة للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الإيرادات والمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة ما لم ذلك مطلوباً أو مسموحاً به في المعيار أو التفسير المحاسبي، ووفقاً لما تم الإفصاح عنه بشكل محدد في السياسات المحاسبية للشركة.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

تستخدم الشركة الأدوات المالية المشتقة لتقليل تعرضها لمخاطر أسعار العملات. يتم في الأصل، إثبات الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، 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 المساهمين.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

3 - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط (يتبع)

ولأغراض محاسبة تغطية المخاطر، تصنف عمليات تغطية المخاطر كتغطية مخاطر القيمة العادلة والتي تغطي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية سواء كانت متعلقة بخاطر 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. يشتمل التوثيق على تحديد أداة التغطية، والبند أو المعاملة المغطاه، وطبيعة المخاطر المغطاه، وطريقة 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 المغطاه. 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 الفترات 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 المتراكمة - المثبتة سابقاً ضمن حقوق المساهمين لحين حدوث العملية المتوقعة. وفي الحالات التي لم يعد فيها توقع حدوث العملية المغطاه، يتم تحويل صافي الربح أو الخسارة المتراكمة - المثبت ضمن حقوق المساهمين - إلى قائمة الربح أو الخسارة للفترة.

الزكاة وضريبة الدخل

يخضع المساهمون السعوديون بالشركة للزكاة، بينما يخضع المساهمون غير السعوديين/الخليجيين لضريبة الدخل وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") المطبقة في المملكة العربية السعودية. واعتباراً من 1 يناير 2017م، وتماشياً مع تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي، عدلت الشركة سياستها المحاسبية المتعلقة بالزكاة وضريبة الدخل وبدأت في إثبات الزكاة وضريبة الدخل المحملة على الأرباح المبقاة. وكانت الزكاة وضريبة الدخل تحمل سابقاً على قائمة الربح أو الخسارة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يوجد لدى الشركة برنامج محدد المنافع للموظفين طبقاً للأحكام المنصوص عليها في نظام العمل السعودي كما هو محدد في الشروط الواردة في أنظمة المعمول بها بالمملكة العربية السعودية. يتم تحديد تكلفة تقديم المنافع بموجب البرنامج محدد المنافع باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم إثبات عمليات إعادة قياس الأرباح والخسائر الاكتوارية فوراً في قائمة المركز المالي مع الزيادة المقابلة لها على الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. لا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

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

- تاريخ تعديل أو تقليص الأيدي العاملة، و
- تاريخ قيام الشركة بإثبات تكاليف إعادة الهيكلة ذات العلاقة.

يتم احتساب تكلفة العمولة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي التزام المنافع المحددة.

تقوم الشركة بإثبات التغيرات التالية في صافي التزام المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة:

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

3 - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المصروفات

مصروفات البيع والتسويق هي تلك المصروفات المتعلقة بصورة خاصة بمصروفات مندوبي المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات الأخرى كمصروفات عمومية وإدارية.

أتعاب تسيير معاملات وتقييم

يتم إثبات أتعاب تسيير معاملات الخدمات المقدمة عند تقديم الخدمات. يتم إثبات أتعاب التقييم المستلمة مقدماً على مدى الفترة المالية كجزء من العائد الفعلي للموجودات المالية.

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، والذي يستغرق إعدادة وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو بيعه، كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إثبات جميع تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تشمل تكاليف التمويل على العمولة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

عقود التأجير التشغيلي

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

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريال السعودي على أساس أسعار التحويل السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. ويعد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية على أساس أسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. تدرج كافة فروقات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة. تدرج أرباح أو خسائر المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة خلال السنة.

المعلومات القطاعية

يعتبر القطاع جزء أساسي من الشركة يقوم بتقديم منتجات أو خدمات معينة (قطاع أعمال) أو يقوم بتقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية معينة، وتختلف أرباحه وخسائره عن أرباح وخسائر القطاعات الأخرى.

الإحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات المعمول به بالملكة العربية السعودية والنظام الأساس للشركة، يتعين على الشركة تحويل 10٪ من صافي ربحها السنوي (بعد الزكاة وبعد خصم الخسائر المرحلة) إلى الإحتياطي النظامي. إن هذا الإحتياطي غير متاح للتوزيع. ووفقاً للنظام الأساس، يحق للشركة أن تقرر التوقف عن هذا التحويل متى ما بلغ إجمالي الإحتياطي 50٪ من رأس مالها.

موجودات عقارية أخرى

تقوم الشركة باقتناء بعض العقارات مقابل تسوية المشروعات المشتركة وأرصدة ذمم مديني عقود المرافعة والإجارة وافجارة الموصوفة في الذمة. يتم اعتبار هذه العقارات كموجودات متاحة للبيع وتقييد في الأصل بصافي القيمة القابلة للتحصيل لأرصدة الذمم المستحقة أو المشروعات المشتركة والقيمة العادلة الحالية للممتلكات ذات الصلة ناقصاً أي تكاليف بيع (إذا كانت هامة)، أيهما أقل.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

3 - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تطبيق التعديلات التالية على المعايير القائمة والتي لم يكن لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة:

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) – "مبادرة الإفصاح" التي يسري مفعولها من 1 يناير 2017م.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (7) – "قائمة التدفقات النقدية" التي يسري مفعولها للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017م. تتطلب التعديلات تقديم إفصاحات تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية بما في ذلك التغيرات الناتجة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.

4 - نقد وما في حكمه

نقد في الصندوق	2017م	2016م
نقد لدى البنك – حسابات جارية	23	23
	29.611	9.324
	29.634	9.347

إن الأرصدة لدى البنك مودعة لدى أطراف ذات تصنيف إنتمائي جيد، بحيث تكون الشركة المستثمر فيها ذات درجة التصنيف (ب ب ب) أو أعلى من قبل ستاندر أند بورز أو موديز.

5 - استثمارات متاحة للبيع

يمثل هذا البند استثمار في 120 وحدة في صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (2016م: 120 وحدة)، صندوق عقاري محدد المدة مدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال.

كانت الحركة في التكلفة والخسارة غير المحققة للاستثمارات المتاحة للبيع خلال السنتين المنتهيتين في 2017م و 2016م كما يلي:

التكلفة في بداية ونهاية السنة	2017م	2016م
الربح/(الخسارة) غير المحققة:		
في بداية السنة	(1.012)	(688)
التغير في القيمة العادلة، صافي	1.899	(324)
في نهاية السنة	887	(1.012)
صافي القيمة الدفترية	12.887	10.988

6 - ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

إجمالي ذمم مديني عقود بيع المراجعة	2017م	2016م
ناقصاً: العائد غير المكتسب	296.843	512.957
	(33.321)	(73.548)
	263.522	439.409
ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الإنتمان	(2.773)	(7.367)
ذمم مديني عقود المراجعة، صافي	260.749	432.042

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

6 - ذمم مديني عقود المراجعة، صافي (يتبع)

1-6 إن الجودة الائتمانية لذمم مديني عقود المراجعة كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2016م	2017م	
311.397	140.906	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
77.825	96.029	متأخرة وليست منخفضة القيمة
50.187	26.587	منخفضة القيمة
439.409	263.522	

إن القيمة العادلة لضمانات ذمم مديني عقود المراجعة منخفضة القيمة التي تحتفظ الشركة بها على أساس آخر تقييم تبلغ 73.3 مليون ريال سعودي.

2-6 كما في 31 ديسمبر 2017م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود المراجعة هي كما يلي:

ذمم مديني عقود المراجعة	أيام التأخير
دفعات متأخرة	
1.096	30 - 1
5.618	60 - 31
328	90 - 61
7.042	الإجمالي
42.073	
53.326	
630	
96.029	

كما في 31 ديسمبر 2016م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود المراجعة هي كما يلي:

ذمم مديني عقود المراجعة	أيام التأخير
دفعات متأخرة	
721	30 - 1
3.147	60 - 31
596	90 - 61
4.464	الإجمالي
25.064	
24.034	
28.727	
77.825	

3-6 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود المراجعة:

31 ديسمبر 2017م	من سنة إلى أكثر من خمس سنوات	أقل من سنة	ذمم مديني عقود المراجعة عائد غير مكتسب
الإجمالي	سنوات	سنوات	
296.843	1.019	144.497	151.327
(33.321)	(225)	(17.823)	(15.273)
263.522	794	126.674	136.054
(2.773)	-	-	-
260.749			

مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان

31 ديسمبر 2016م	من سنة إلى أكثر من خمس سنوات	أقل من سنة	ذمم مديني عقود المراجعة عائد غير مكتسب
الإجمالي	سنوات	سنوات	
512.957	30.783	294.905	187.269
(73.548)	(4.218)	(43.099)	(26.231)
439.409	26.565	251.806	161.038
(7.367)	-	-	-
432.042			

مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

6 - ذمم مديني عقود المراجعة، صافي (يتبع)

4-6 كانت حركة مخصص خسائر ذمم مديني عقود المراجعة كما يلي:

2016م	2017م	الرصيد في بداية السنة
5.813	7.367	مخصص (مغلق)/مكون خلال السنة، صافي
1.554	(4.594)	الرصيد في نهاية السنة
7.367	2.773	

5-6 يقسم الجدول التالي التعرض الائتماني لذمم مديني عقود المراجعة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود المراجعة لنسبة القيمة بقيمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار الأساسي. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

2016م	2017م	أقل من 50%
140.207	188.120	51 - 70%
206.876	75.402	71 - 85%
92.326	--	86 - 100%
--	--	إجمالي التعرض
439.409	263.522	

ليس هناك أي حسابات منخفضة القيمة في الفئة 86 - 100%.

7 - ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

2016م	2017م	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة
3.330.111	3.609.120	ناقصاً: العائد غير المكتسب
(752.993)	(818.541)	
2.577.118	2.790.579	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
(39.705)	(46.158)	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي
2.537.413	2.744.421	

1-7 إن الجودة الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2016م	2017م	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
2.187.275	2.354.996	متأخرة وليست منخفضة القيمة
289.236	252.686	منخفضة القيمة
100.607	182.897	
2.577.118	2.790.579	

إن القيمة العادلة لضمانات ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة التي تحتفظ الشركة بها على أساس آخر تقييم تبلغ 353.63 مليون ريال سعودي.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

7 - ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

2-7 كما في 31 ديسمبر 2017م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود الإجارة	دفعات متأخرة
30 - 1	72.466	9.187
60 - 31	51.523	1.878
90 - 61	128.697	12.052
الإجمالي	252.686	23.117

كما في 31 ديسمبر 2016م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود الإجارة	دفعات متأخرة
30 - 1	44.525	4.605
60 - 31	232.728	22.517
90 - 61	11.983	1.182
الإجمالي	289.236	28.304

3-7 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة:

31 ديسمبر 2017م				ذمم مديني عقود الإجارة عائد غير مكتسب
أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
947.323	1.918.528	743.269	3.609.120	
(206.662)	(418.999)	(192.880)	(818.541)	
740.661	1.499.529	550.389	2.790.579	
-	-	-	(46.158)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
-	-	-	2.774.721	

31 ديسمبر 2016م				ذمم مديني عقود الإجارة عائد غير مكتسب
أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
754.670	1.891.592	683.849	3.330.111	
(170.403)	(421.278)	(161.312)	(752.993)	
584.267	1.470.314	522.537	2.577.118	
-	-	-	(39.705)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
-	-	-	2.537.413	

4-7 كانت حركة مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2016م	2017م	الرصيد في بداية السنة مخصص مكون خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
32.172	39.705	
7.533	6.453	
39.705	46.158	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

7 - ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

5-7 يقسم الجدول التالي التعرض الائتماني لذمم مديني عقود الإجارة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة لنسبة القيمة بقيمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار الأساسي. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

2016م	2017م	
928.863	968.424	أقل من 50%
1.046.902	950.288	51 – 70%
498.649	780.163	71 – 85%
102.704	91.704	86 – 100%
<u>2.577.118</u>	<u>2.790.579</u>	إجمالي التعرض

ليس هناك أي حسابات منخفضة القيمة في الفئة 86 – 100%.

8 - ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

2016م	2017م	
201.174	187.232	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة
(79.071)	(69.269)	ناقصاً: العائد غير المكتسب
122.103	117.963	
(1.885)	(1.267)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>120.218</u>	<u>116.696</u>	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

1-8 إن الجودة الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2016م	2017م	
117.986	114.199	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
4.117	3.764	متأخرة وليست منخفضة القيمة
--	--	منخفضة القيمة
<u>122.103</u>	<u>117.963</u>	

2-8 كما في 31 ديسمبر 2017م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	دفعات متأخرة
30 – 1	2.027	10
60 – 31	1.017	21
90 – 61	720	21
الإجمالي	<u>3.764</u>	<u>52</u>

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

2-8 كما في 31 ديسمبر 2016م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	دفعات متأخرة
30 - 1	2.028	21
60 - 31	2.089	22
90 - 61	--	--
الإجمالي	4.117	43

3-8 فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة:

ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
عائد غير مكتسب	18.895 (7.710)	64.528 (25.330)	103.809 (36.229)	187.232 (69.269)
	11.185	39.198	67.580	117.963
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان				(1.267)
				116.696

ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
عائد غير مكتسب	21.363 (8.438)	68.676 (27.077)	111.136 (43.557)	201.174 (79.071)
	12.925	41.599	67.579	122.103
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان				(1.885)
				120.218

4-8 كانت الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

الرصيد في بداية السنة	2017م	2016م
مخصص (مغلق)/مكون خلال السنة، صافي	1.885 (618)	1.549 336
الرصيد في نهاية السنة	1.267	1.885

5-8 يقسم الجدول التالي التعرض الائتماني لذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة إلى فئات من الذمم المدبنة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة لنسبة القيمة بقيمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار الأساسي. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

2016م	2017م	
25.791	27.845	أقل من 50%
55.104	50.877	51 - 70%
37.261	39.241	71 - 85%
3.947	--	86 - 100%
122.103	117.963	إجمالي التعرض

ليس هناك أي حسابات منخفضة القيمة في الفئة 86 - 100%.

9 - مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2016م	2017م	
--	88.237	موجودات عقارية أخرى (إيضاح 9-1)
28.286	8.540	مبالغ مستحقة من المشروعات المشتركة
1.882	1.295	أرباح مستحقة عن المشتقات
669	669	إيجار مدفوع مقدماً
4.084	4.477	أخرى
34.921	103.218	

9-1 قررت الشركة خلال السنة الحالية تصفية اثنين من المشروعات المشتركة. 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 في الأصل بالتكلفة والقيمة العادلة للممتلكات ذات العلاقة ناقصاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

10- الاستثمارات في مشروعات مشتركة

للشركة سيطرة مشتركة وحصة ملكية تتراوح بين 40% إلى 90% مع ترتيبات مشتركة مختلفة. تم هيكلة المشروعات 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 7 نوفمبر 2014م وذلك للالتزام بنظام التمويل العقاري. سيتم الاحتفاظ بالمحفظة الحالية باسم الشركة حتى تاريخ الاستحقاق كما سيتم قيد المصروفات المتعلقة بالالتزامات الاستثمارات للعمليات المستمرة في سجلات الشركة.

قامت الشركة بالمحاسبة عن المشروعات المشتركة، بناءً على آخر حسابات إدارة متاحة للمشروعات المشتركة. يتم إعداد القوائم المالية للمشروعات المشتركة لنفس الفترة حيث أن الشركة تستخدم سياسة محاسبية مماثلة، فيما عدا الاعتراف بالإيرادات.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

10- الاستثمارات في مشروعات مشتركة – يتبع
كانت حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة على النحو التالي:

الموقع	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح	السحوبات	الرصيد الختامي
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م						
(أ) دار وإعمر - العليا	%50	39.725	5.072	4.609	(38.188)	11.218
(ب) دار وإعمر - رجبه	%90	17.488	-	650	(8.858)	9.280
(ج) عبدالعزيز القاسم الملقا 3	%40	27.482	718	3.135	(22.303)	9.032
(د) ثراء للاستثمار العقاري	%50	8.595	46.440	-	(55.035)	-
(هـ) المشروع - الرياض	%60	14.125	-	517	(14.642)	-
(و) كيان السعودية - 3	%60	5.409	-	-	(5.409)	-
		112.824	52.230	8.911	(144.435)	29.530
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016م						
(أ) دار وإعمر - العليا	%50	16.068	35.511	1.840	(13.694)	39.725
(ب) دار وإعمر - رجبه	%90	28.364	-	1.800	(12.676)	17.488
(ج) طراز العربية	%70	15.926	-	4.549	(20.475)	-
(د) عبدالعزيز القاسم الملقا 3	%40	22.949	4.533	-	-	27.482
(هـ) شركة البلي للتممية	%50	3.254	-	(201)	(3.053)	-
(و) كيان السعودية - 2	%60	4.110	579	137	(4.826)	-
(ز) ثراء للاستثمار العقاري	%50	3.640	8.063	1.977	(5.085)	8.595
(ح) عبدالعزيز القاسم - العقيق	%60	1.784	600	963	(3.347)	-
(ط) المشروع - الرياض	%60	10.443	2.700	982	-	14.125
(ي) كيان السعودية 3	%60	4.659	-	750	-	5.409
		111.197	51.986	12.797	(63.156)	112.824

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

10 - الاستثمارات في مشروعات مشتركة - يتبع

(ب) قامت الشركة بالمحاسبة عن المشروع وعات الشركة بناءً على آخر حسابات إدارة متاحة للمشروع وعات الشركة لنفس الفترة المالية حيث أن الشركة تستخدم سيولة محاسبية ثنائية ما عدا الاعتراف بالإيرادات. تم عمل التسويات الضرورية على القوائم المالية للشركة. ويعرض الجدول أدناه المعلومات المالية المخصصة للاستثمارات القائمة في المشروع وعات الشركة.

نسبة الملكية الفعالية للشركة									
للمسلة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م									
البيع	الإيرادات	حقوق الملكية	المطلوبات غير المتداولة	الموجودات غير المتداولة	الموجودات المتداولة	نسبة الملكية الفعالية للشركة			
9.218	58.237	22.436	--	--	22.436	%50	(أ)	دار وأعمال - العليا	
722	14.256	10.311	--	--	10.311	%90	(ب)	دار وأعمال - رحبه	
7.839	60.505	22.580	--	--	22.580	%40	(ج)	عبد العزيز القاسم - ملقا 3	
17.779	132.998	55.327	--	--	55.327				
البيع	الإيرادات	حقوق الملكية	المطلوبات غير المتداولة	الموجودات غير المتداولة	الموجودات المتداولة	نسبة الملكية الفعالية للشركة			
--	--	103.158	--	1.122	101.491	%50	(أ)	دار وأعمال - العليا	
2.000	15.440	19.431	--	--	19.431	%90	(ب)	دار وأعمال - رحبه	
--	--	68.704	--	--	66.454	%40	(ج)	عبد العزيز القاسم - ملقا 3	
--	--	24.860	--	74.368	97.101	%50	(د)	شركة ثراء للاستثمار العقاري	
1.637	12.100	23.541	--	--	11.325	%60	(هـ)	المشروعات الأولى	
5.028	20.950	9.014	--	2.850	11.864	%60	(و)	كبان السعودية 3	
8.665	48.490	248.708	--	78.340	276.371				

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

11 - ممتلكات ومعدات، صافي

الإجمالي	أصول تحت التنفيذ **	معدات تقنية المعلومات	أثاث ومفروشات	معدات مكتبية	تخصيصات على عقارات مستأجرة	أراضي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
46,500	3,893	17,195	2,450	643	3,664	18,655	الرصيد في بداية السنة
4,676	3,181	1,379	36	80	--	--	إضافات خلال السنة
51,176	7,074	18,574	2,486	723	3,664	18,655	الرصيد في نهاية السنة
17,318	--	13,067	1,941	424	1,886	--	الاستهلاك المتراكم
2,054	--	1,495	128	70	361	--	الرصيد في بداية السنة
19,372	--	14,562	2,069	494	2,247	--	المحمل للسنة
							الرصيد في نهاية السنة
2,905	--	--	--	--	--	2,905	خسائر الإخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات *
28,899	7,074	4,012	417	229	1,417	15,750	صافي القيمة الدفترية:
							في 31 ديسمبر 2017م

* قامت الشركة خلال السنة بإثبات خسائر إخفاض في قيمة أراضي بقيمة 2.9 مليون ريال سعودي وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية.

** تمثل الأعمال تحت التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2017م المبلغ المدفوع مقابل تطوير أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

11 - ممتلكات ومعدات، صافي - يتبع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016م	أراض	تأمينات على عقارات مستأجرة	معدات مكنية	أثاث ومفروشات	معدات تقنية المعلومات	أعمال تحت التنفيذ *	الإجمالي
التكلفة: الرصيد في بداية السنة إضافات خلال السنة محول إلى الموجودات الثابتة الرصيد في نهاية السنة	18,655 -- -- 18,655	2,000 936 728 3,664	475 161 7 643	2,076 259 115 2,450	13,666 2,407 1,122 17,195	5,564 301 (1,972) 3,893	42,436 4,064 -- 46,500
الاستهلاك المتراكم: الرصيد في بداية السنة المحمل للسنة الرصيد في نهاية السنة	-- -- --	1,160 726 1,886	366 58 424	1,691 250 1,941	12,071 996 13,067	-- -- --	15,288 2,030 17,318
صافي القيمة التقديرية: في 31 ديسمبر 2016م	18,655	1,778	219	509	4,128	3,893	29,182

* تمثل الأعمال تحت التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2016م المبلغ المدفوع مقابل تطوير أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

12- مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

2016م	2017م	
590	28.073	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح 1-12)
14.654	13.705	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
8.930	7.932	مصروفات مستحقة
11.985	7.820	دفعات مقدمة مستلمة من عملاء عقود بيع المرابحة والإجارة
4.233	10.782	أخرى (إيضاح 2-12)
40.392	68.312	

1-12 ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لم يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل الممتلكات.

2-12 تشمل أخرى على مصروفات الدفع المتأخرة المحصلة من العملاء بمبلغ 8.3 مليون ريال سعودي (2016م: 2.7 مليون ريال سعودي). وفقاً لاستشاري الشريعة، تثبت مصروفات الدفع المتأخر المحصلة كمطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي وتدفع كأعمال خيرية.

13- المشتقات

كما في 31 ديسمبر 2017م، كان لدى الشركة مقايضات أسعار عملات قائمة بقيمة إسمية قدرها 200 مليون ريال سعودي (2016م: 302 مليون ريال سعودي) لتقليل تعرضها لمخاطر أسعار العملات على القروض طويلة الأجل.

يعرض الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة المسجلة كمبالغ موجودات ومطلوبات تشير إلى حجم المعاملات القائمة في نهاية السنة.

القيمة العادلة الإيجابية لمقايضات أسعار العملات	القيمة العادلة السلبية لمقايضات أسعار العملات	احتياطي تغطية التدفقات النقدية
1.046	(666)	380
الجزء المتداول		
القيمة العادلة الإيجابية لمقايضات أسعار العملات	القيمة العادلة السلبية لمقايضات أسعار العملات	احتياطي تغطية التدفقات النقدية
2.582	(746)	1.836
31 ديسمبر 2016م		
الجزء المتداول		

14- الزكاة وضريبة الدخل

(أ) المحملة للسنة

2016م	2017م	
2.926	2.717	الزكاة المحملة للسنة (إيضاح (ب))
780	724	ضريبة الدخل المحملة للسنة (إيضاح (ج))
3.706	3.441	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

14- الزكاة وضريبة الدخل – يتبع

(ب) الزكاة

فيما يلي بيان ببند الوعاء الزكوي للشركة:

2016م	2017م	
900.000	903.000	حقوق المساهمين
2.102.270	2.072.175	قروض بنكية
6.754	57.791	مخصصات افتتاحية وتسويات أخرى
(16.716)	(16.716)	القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات
(3.168.160)	(3.201.594)	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
(175.852)	(185.344)	صافي الموجودات المعدلة للشركة
120.957	112.289	صافي الربح المعدل للسنة
120.957	112.289	وعاء الزكاة (صافي الموجودات المعدلة أو صافي الربح، أيهما أكبر)

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 31 ديسمبر والمتعلق بالمساهمين السعوديين والخليجيين كما يلي:

2016م	2017م	
117.059	108.683	الوعاء الزكوي المتعلق بالمساهمين السعوديين والخليجيين (بواقع 96.8%)
2.926	2.717	الزكاة بواقع 2.5%

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2016م	2017م	
3.006	3.163	كما في 1 يناير
2.926	2.717	المحمل للسنة
(2.769)	(2.943)	المدفوع خلال السنة
3.163	2.937	كما في 31 ديسمبر

(ج) ضريبة الدخل

تم احتساب ضريبة الدخل المحملة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر على أساس صافي الربح المعدل كما يلي:

2016م	2017م	
120.957	112.289	صافي الربح المعدل
3.898	3.618	صافي الربح المعدل المتعلق بالمساهمين غير السعوديين (بواقع 3.22%)
780	724	ضريبة الدخل المستحقة بواقع 20%

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

14- الزكاة وضريبة الدخل – يتبع

ج) ضريبة الدخل – يتبع

كانت حركة مخصص ضريبة الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2017م	2016م	
840	792	كما في 1 يناير
724	780	المحمل للسنة
(779)	(732)	المدفوع خلال السنة
785	840	كما في 31 ديسمبر

د) موقف الربط الزكوي والضريبي

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2007م حتى 2016م. فيما يلي موقف الربط:

أ) فرضت الهيئة زكاة إضافية قدرها 39.5 مليون ريال سعودي للسنوات من 2007م حتى 2010م. ويعود السبب في ذلك بشكل أساسي إلى عدم قيام الهيئة بالسماح بخصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي من الوعاء الزكوي.

تم رفض الاعتراض المقدم من قبل الشركة إلى لجنة الاعتراض الابتدائية، والمتعلق بالربط الزكوي التي أجرتها الهيئة للأعوام من 2007م حتى 2010م وكذلك الربط الأولي المتعلق بعام 2012م في 21 إبريل 2014م. وعليه، قامت الشركة بتقديم اعتراض إلى لجنة الاعتراض العليا. خلال شهر نوفمبر 2016م، استلمت الشركة خطاباً من الهيئة لحضور الجلسة المقررة بتاريخ 1438/4/5هـ (الموافق 2017/1/3م) بشأن الاعتراض المقدم على الربط المتعلقة بالأعوام من 2007م حتى 2010م إلى لجنة الاعتراض العليا وذلك ضد القرار الصادر من لجنة الاعتراض الابتدائية. وقد تم تأجيل الجلسة إلى وقت لاحق حتى إشعار آخر. وتقوم الشركة بالاعتراض على تلك الربط من خلال مستشاريها المهنيين.

ب) خلال 2016م، استلمت الشركة خطاباً من الهيئة فرضت بموجبه زكاة وضريبة دخل إضافية قدرها 43.5 مليون ريال سعودي لعامي الربط 2011م و 2012م. وللوصول إلى هذا الرقم، رفضت الهيئة مرة أخرى خصم صافي الاستثمارات/ الذمم المدينة للتمويل من الوعاء الزكوي. وقد اعترضت الشركة على هذا الربط من خلال مستشاريها المهنيين.

وقد أصدرت لجنة الاعتراضات الابتدائية حكمها بتاريخ 1438/9/3هـ (الموافق 2017/5/29م) ضد شركة أملاك العالمية ترفض بموجبه الاعتراض وكررت نفس الجدل السابق. ورداً على هذا القرار، فقد قدمت شركة أملاك العالمية اعتراضاً لدى لجنة الاعتراضات العليا بتاريخ 1438/11/8هـ (الموافق 2017/7/31م). وتم إصدار ضمان بنكي بمبلغ وقدره 43.5 مليون ريال سعودي يخص هذا الاعتراض.

ج) استلمت الشركة خطاباً من الهيئة بتاريخ 1438/11/8هـ (الموافق 2017/7/31م) للسنوات من 2013م حتى 2016م تطالب فيه تقديم بعض التفاصيل وقامت الشركة بالرد على الهيئة بتاريخ 1438/12/29هـ (الموافق 2017/9/20م).

لم تأخذ الشركة بعين الاعتبار عدم السماح بخصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2013م و 2014م و 2015م و 2016م والقوائم المالية للفترة الحالية. وهناك احتمالية لمطالبة الهيئة بزكاة إضافية في حالة تطبيق نفس المبدأ على هذه السنوات. وفي حالة تطبيق نفس المبدأ السابق من قبل الهيئة على الوعاء الزكوي للشركة لعامي 2011م و 2012م، فإن الزكاة الإضافية التي سيتم المطالبة بها من قبل الهيئة ستكون في حدود 26 مليون ريال سعودي لكل سنة اعتباراً من 2013م حتى 2016م.

د) بالنسبة لعام 2017م، وعند احتساب التزام الزكاة، 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 55 مليون ريال سعودي.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

14- الزكاة وضريبة الدخل – يتبع

(د) موقف الربط الزكوي والضريبي (يتبع)

ترى الشركة بأنه من غير المحتمل أن يتم تأييد الموقف الحالي 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. ونظراً لعدم التأكد، فإن الشركة غير قادرة على تحديد نتائج تلك المطالبات بكل دقة، ولم تجنب مخصص لأي التزامات إضافية قد تنشأ عن الاعتراض على الربوط أو الربوط المحتملة عن تلك السنوات في تاريخ هذه القوائم المالية.

15- القروض البنكية

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية السائدة التي تتراوح بين 3 شهور سايبور+ ويتوارخ استحقاق تتراوح بين شهر إلى 5 سنوات. إن هذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط وأحكام هذه الاتفاقيات التمويلية، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية. إن الشركة بصدد الالتزام بجميع التعهدات. وفيما يلي تفاصيل القروض البنكية من حيث استحقاقها كما في 31 ديسمبر:

2016م	2017م	الجزء المتداول
810.678	861.375	الجزء غير المتداول
1.291.592	1.210.800	
2.102.270	2.072.175	

1-15 كانت الحركة في القروض البنكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2016م	2017م	الرصيد في بداية السنة
1.860.761	2.102.270	قرض خلال السنة
1.229.700	817.500	قرض مسدد خلال السنة
(992.586)	(846.331)	ربح مستحق خلال السنة
81.809	91.755	ربح مسدد خلال السنة
(77.414)	(93.019)	الرصيد في نهاية السنة
2.102.270	2.072.175	

16- منافع الموظفين

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

(أ) المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي:

2016م	2017م	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
8.834	12.909	

(ب) مصروف المنافع (المثبت في قائمة الربح أو الخسارة):

2016م	2017م	تكلفة الخدمة الحالية
1.347	4.123	تكلفة الفائدة
236	386	مصروف المنافع
1.583	4.509	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

16- منافع الموظفين – تنمة

ج) الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة:

2016م	2017م	
7.839	8.834	القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في بداية السنة
		المخصص المثبت في قائمة الربح أو الخسارة
1.347	4.123	تكلفة الخدمة الحالية
236	386	تكلفة الفائدة
1.583	4.509	
--	(268)	الأرباح الاكتوارية الناتجة عن برنامج المزايا المحددة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر
(588)	(166)	منافع مدفوعة
8.834	12.909	القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

د) الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

2016م	2017م	
%3.5	%3.05	معدل الخصم
%3.5	%3.05	معدل زيادة الرواتب

هـ) تحليل الحساسية:

إن التغيرات المحتملة المعقولة معقولة في تاريخ التقرير في إحدى الافتراضات الاكتوارية ذات الصلة، مع بقاء الافتراضات الأخرى ثابتة، ستؤثر على التزامات المنافع المحددة حسب المبالغ الظاهرة أدناه:

كما في 31 ديسمبر 2017م

نقص	زيادة	
(644)	595	معدل الخصم (تغير بنسبة 0.5%)
(618)	662	معدل نمو الراتب في المستقبل (تغير بنسبة 0.5%)

ورغم أن التحليل لا يأخذ بالاعتبار التوزيع الكامل للتدفقات النقدية المتوقعة وفقاً للبرنامج، إلا أنه يوفر معدل تقريبي لحساسية الافتراضات الظاهرة.

17- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 903 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2016م: 900 مليون ريال سعودي) مقسم إلى 90.3 مليون سهم (31 ديسمبر 2016م: 90 مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها 10 ريال سعودي للسهم.

خلال السنة الحالية ووفقاً للموافقة بالاجتماع السنوي العام المنعقد في تاريخ 16 مايو 2017م، أصدرت الشركة 300.000 سهم بالقيمة الاسمية لموظفيها كمكافأة أداء.

18- الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساس للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل 10% من صافي الأرباح السنوية (بعد الزكاة وضريبة الدخل وبعد تحمل الخسائر المتراكمة) إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. قامت الشركة خلال السنة بتحويل 10.3 مليون ريال سعودي (2016م: 10.5 مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

-19 توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية، اعتمد المساهمون توزيعات الأرباح التي تم الإعلان عنها وقدرها لا شيء (31 ديسمبر 2016م: 67.5 مليون ريال سعودي تم الإعلان عنها واعتمادها ودفعها في السنة الحالية).

-20 ربحية السهم

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

2016م (المعدلة)	2017م	ربح السنة (بآلاف الريالات السعودية)
109.040	103.520	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بآلاف)
90.000	90.188	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)
1.21	1.14	

-21 مصروفات عمومية وإدارية

2016م	2017م	رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
46.640	49.863	أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
2.900	3.424	إيجار
2.766	2.899	مصروفات تقنية معلومات
2.339	2.082	أتعاب مهنية
3.196	2.043	استهلاك (إيضاح 11)
2.030	2.054	صيانة
519	552	سفر
850	879	اتصالات
683	798	أخرى
2.704	2.506	
64.627	67.100	

-22 مصروفات بيع وتسويق

2016م	2017م	رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
4.000	3.021	تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية
2.595	2.883	تأمين
2.325	3.051	
8.920	8.955	

-23 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركاتهم الشقيقة 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 مع الأطراف ذات العلاقة والأرصدة الناتجة عنها هي كما يلي:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

23- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

مبلغ المعاملات		اسم الطرف ذو العلاقة والعلاقة	طبيعة المعاملات
2016م	2017م		
25.124	27.164	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض
1.592	1.632	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصروفات إيجار
147	188	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	حراسة ومصروفات أخرى
530	500	الاستثمار كابيتال (شركة شقيقة)	أتعاب ترتيب (أرباح) تكاليف مقايضات معدلات أرباح
263	55	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	مستلمة/ مدفوعة
7.874	9.557	موظفي الإدارة العليا *	رواتب ومزايا
2.900	3.424	أعضاء مجلس الإدارة	مصروفات وأتعاب مجلس الإدارة
* تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.			
الأرصدة		العلاقة	طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة
2016م	2017م		
3.395	25.408	مساهم	نقد وأرصدة لدى البنك البنك السعودي للاستثمار
5.556	--	مشروع مشترك	مستحق من أطراف ذات علاقة
8.029	--	مشروع مشترك	كيان السعودية 3
1.007	1.507	شركة شقيقة	ثراء للاستثمار العقاري
13.694	7.033	مشروع مشترك	الاستثمار كابيتال
			دار وإعمار - العليا
672.467	596.117	مساهم	قروض بنكية البنك السعودي للاستثمار
85.000	50.000	مساهم	القيمة العادلة لمقايضات معدلات الأرباح البنك السعودي للاستثمار
4.361	3.241	إدارة	التمويل والسلف موظفي الإدارة العليا
10.988	12.887	شركة شقيقة	استثمارات متاحة للبيع صندوق برج السرايا للتطوير العقاري
1	1	شركة شقيقة	ذمم مدينة أخرى شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري
398	398	شركة شقيقة	إيجار مدفوع مقدماً شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي
3.900	2.776	أعضاء مجلس الإدارة	مصروفات وأتعاب مجلس إدارة مستحقة أعضاء مجلس الإدارة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

-24

إدارة المخاطر

تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من الأرصدة لدى البنك وضم مديني عقود المراجعة وضم مدينة عقود الإجارة وضم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة والاستثمارات المتاحة للبيع والقروض البنكية والقيمة العادلة الإيجابية والسلبية للمشتقات والذمم المدينة والدائنة الأخرى.

يتم مراجعة الموجودات المالية للتأكد من وجود مؤشرات على الانخفاض في قيمتها بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. يحدث الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وذلك عند وجود دليل موضوعي على وقوع حدث أو أحداث بعد الإثبات الأولي للأصل المالي، وأن ذلك أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على الغرض الذي من أجله تم شراء الأصل المالي. وتقوم الإدارة بتحديد تصنيف موجوداتها المالية عند الإثبات الأولي لها.

تعرض الشركة للمخاطر التالية نتيجة استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يركز البرنامج الكلي لإدارة المخاطر بالشركة على عدم إمكانية التنبؤ بالتطورات التي تطرأ على الأسواق المالية، ويقوم بالتقليل من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

يتم إدارة المخاطر وفقاً للسياسات المعتمدة من قبل الإدارة. تقوم الإدارة بتحديد وتقييم وتغطية المخاطر المالية كما أن لديها سياسات خطية بشأن إدارة المخاطر الكلية تغطي نواحي محددة مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق.

(1) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. وضعت الشركة إجراءات لإدارة مخاطر الائتمان تشتمل على تقييم الملاءة الائتمانية للمستأجرين/المقترضين والموافقات الرسمية للإئتمان ووضع حدود للإئتمان والحصول على ضمانات مثل تأمينات على الموجودات المستأجرة الممولة والضمانات الشخصية.

ينتج التركيز في مخاطر الائتمان عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لأنشطة مماثلة أو ممارسة أعمالهم في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لهم نفس الخصائص الاقتصادية التي ستؤثر في قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية عند حدوث تغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز في مخاطر الائتمان إلى مدى تأثر أداء الشركة تجاه التطورات التي تحدث بصناعة ما أو تطرأ على منطقة جغرافية معينة.

تتبع الشركة نظام معين لتصنيف الائتمان وذلك كأداة لإدارة جودة مخاطر الائتمان في محفظة عقود المراجعة وعقود الإجارة وعقود الإجارة الموصوفة في الذمة. يميز نظام تصنيف الائتمان بين المحافظ العاملة وغير العاملة، ويتم توزيع المخصصات تبعاً لذلك.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

24- إدارة المخاطر – يتبع

(1) مخاطر الائتمان - يتبع

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان. نشأت مخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية نتيجة لما يلي:

2016م	2017م	نقد وما في حكمه
9.324	29.611	ذمم مديني عقود المراجعة، صافي
432.042	260.749	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي
2.537.413	2.744.421	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي
120.218	116.696	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
28.286	8.540	ربح مستحق على مشتقات
1.882	1.295	
3.129.165	3.161.312	

فيما يلي تفاصيل جودة الائتمان الخاصة بذمم مديني عقود المراجعة وذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة.

(أ) ذمم مدينة غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها

الإجمالي	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	ذمم مديني عقود الإجارة	ذمم مديني عقود المراجعة	
633.032	--	575.563	57.469	31 ديسمبر 2017م
1.230.916	40.372	1.110.788	79.756	الفئة - 1
735.838	73.827	658.330	3.681	الفئة - 2
10.315	--	10.315	--	الفئة - 3
2.610.101	114.199	2.354.996	140.906	الفئة - 4
				الإجمالي
578.937	--	488.525	90.412	31 ديسمبر 2016م
1.307.003	37.189	1.108.233	161.581	الفئة - 1
722.477	80.797	583.173	58.507	الفئة - 2
8.241	--	7.344	897	الفئة - 3
2.616.658	117.986	2.187.275	311.397	الفئة - 4
				الإجمالي

الفئة - 1

جودة قوية جداً: تشير إلى أن الرسملة والأرباح والقوة المالية والسيولة والإدارة والسمعة السوقية والقدرة على السداد بحالة ممتازة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

24- إدارة المخاطر – يتبع

(1) مخاطر الائتمان - يتبع

الفئة – 2

جودة جيدة: تشير إلى أن الرسمة والأرباح والقوة المالية والسيولة والإدارة والسمعة السوقية والقدرة على السداد بحالة جيدة.

الفئة – 3

جودة مقبولة: تشير إلى أن التسهيلات تتطلب المراقبة المنتظمة نظراً لعوامل المخاطر المالية. كما أنها تشير إلى أن القدرة على السداد لا تزال في مستوى مقبول.

الفئة – 4

قيد الملاحظة: تشير إلى أن التسهيلات تتطلب الإنتباه الشديد من الإدارة نظراً لتدهور الوضع المالي للمقترضين. وعلى الرغم من ذلك، فإن عملية السداد مضمونة حالياً.

(2) مخاطر أسعار السوق

(1-2) مخاطر معدلات الأرباح

تمثل مخاطر معدلات الأرباح عدم التأكد من الأرباح المستقبلية نتيجة للتقلبات في معدلات الأرباح. تنشأ المخاطر عند وجود عدم تطابق بين الموجودات والمطلوبات التي تخضع لتسوية معدلات الأرباح خلال فترة زمنية محددة. إن المصدر الرئيسي لمخاطر الأسعار هذه يتمثل في القروض والأنشطة الاستثمارية والتمويلية الخاصة بالشركة حيث تظهر التقلبات في معدلات الأرباح، إن وجدت في نتائج العمليات.

يعرض الجدول التالي مدى أثر التغيرات المحتملة المعقولة في معدلات الأرباح وكذلك التغيرات الأخرى التي بقيت ثابتة على قائمة الربح أو الخسارة الخاصة بالشركة. يمثل الأثر على الربح أثر التغيرات المقترضة في معدلات الأرباح على صافي ربح العمولة لمدة سنة وذلك بناءً على الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير التجارية المرتبطة بعمولة عائمة والمقتناة كما في 31 ديسمبر 2017م و2016م. يتم مراقبة جميع المخاطر وتحليلها حسب تركيزات العملات الرئيسية ويتم الإفصاح عن الآثار ذات الصلة بآلاف الريالات السعودية.

2017م		2016م		
التغير في نقاط	الأثر على صافي	التغير في نقاط	الأثر على صافي	
الأساس	الربح	الأساس	الربح	
100+	7.670	100+	8.485	ريال سعودي
100-	(7.670)	100-	(8.485)	ريال سعودي

تقوم إدارة الشركة بإدارة التعرض لآثار المخاطر المختلفة المصاحبة للتقلبات في معدلات الأرباح السائدة بالسوق بشأن مركزها المالي وتدفعاتها النقدية. يلخص الجدول التالي مخاطر معدلات الأرباح التي تتعرض لها الشركة. كما يشتمل الجدول على موجودات ومطلوبات الشركة المسجلة بالقيمة العادلة والمصنفة حسب تاريخ تحديد الأسعار أو تاريخ الاستحقاق، أيهما يحدث أولاً. تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح الخاصة نتيجة لعدم التطابق أو لوجود فجوات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تستحق أو يتم تحديد أسعارها في فترة محددة. تقوم الشركة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع مصادر التمويل واستخدام الأدوات المالية المشتقة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

24- إدارة المخاطر - يتبع
مخاطر أسعار السوق - يتبع

يلخص الجدول التالي تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	أكثر من 5 سنوات	مرتبطة بأرباح 1 - 5 سنوات	مرتبط 3 - 12 شهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2017م
29,634	29,634	--	--	--	--	الموجودات
12,887	12,887	--	--	--	--	تقد ربا في حكمه
260,749	--	788	125,294	87,570	47,097	استثمارات متاحة للبيع
2,744,421	--	79,719	1,133,679	1,040,428	490,595	ذمم مديني عقود المراجعة، صافي
116,696	--	--	--	71,445	45,251	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمم، صافي
1,046	1,046	--	--	--	--	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
3,165,433	43,567	80,507	1,258,973	1,199,443	582,943	
666	666	--	--	--	--	المطلوبات
2,072,175	--	--	203,685	416,814	1,451,676	القيمة العادلة السلبية للمشتقات
2,072,841	666	--	203,685	416,814	1,451,676	قروض بنكية
	42,901	80,507	1,055,288	782,629	(868,733)	إجمالي المطلوبات
	1,092,592	1,049,691	969,184	(86,104)	(868,733)	الفجوة
						الفجوة التراكمية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

24- إدارة المخاطر – يتبع
مخاطر أسعار السوق - يتبع
يلخص الجدول التالي تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	أكثر من 5 سنوات	مرتبطة بأرباح 1 - 5 سنوات	3 - 12 شهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2016م
9.347	9.347	--	--	--	--	الموجودات
10.988	10.988	--	--	--	--	تقد وما في حكمه
432.042	--	26.152	247.887	108.491	49.512	استثمارات متاحة للبيع
2.537.413	--	89.133	1.124.434	864.105	459.741	ذمم مديني عقود المراجحة، صافي
120.218	--	--	1.231	73.066	45.921	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في صافي
2.582	2.582	--	--	--	--	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
3.112.590	22.917	115.285	1.373.552	1.045.662	555.174	
746	746	--	--	--	--	المطلوبات
2.102.270	--	--	385.528	237.779	1.478.963	القيمة العادلة السلبية للمشتقات
2.103.016	746	--	385.528	237.779	1.478.963	قروض بنكية
	22.171	115.285	988.024	807.883	(923.789)	إجمالي المطلوبات
	1.009.574	987.403	872.118	(115.906)	(923.789)	الفجوة
						الفجوة التراكمية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

24- إدارة المخاطر – يتبع

(2-2) مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتعرض الشركة للتقلبات في أسعار الصرف الأجنبي خلال السياق الاعتيادي لأعمالها. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات هامة بمعاملات عدا الريال السعودي وال دولار الأمريكي.

(3) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة عدم مقدرة الشركة على الوفاء بخصافي متطلبات التمويل الخاصة بها. تنتج مخاطر السيولة عند وجود اضطراب في السوق أو انخفاض مستوى الائتمان مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر في بعض مصادر التمويل. تقوم الإدارة بإمثلة محفظة الاستحقاق للتأكد من توفر السيولة الكافية.

(1-3) تحليل المطلوبات المالية حسب تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية

يلخص الجدول التالي محفظة استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في 31 ديسمبر 2017م و 31 ديسمبر 2016م بناء على التزامات السداد غير المضمومة التعاقدية. تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية بناء على الفترة المتبقية بتاريخ قائمة المراكز المالي على تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

تاريخ استحقاق محدد					
دون تاريخ استحقاق		أكثر من 5 سنوات		أكثر من 5 سنوات	
الإجمالي	محدد	1- 5 سنوات	12- 3 أشهر	3 أشهر	31 ديسمبر 2017م
68.312	--	--	22.814	45.498	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
2.072.175	--	1.210.800	636.757	224.618	قروض بنكية
17.365	--	17.365	--	--	مشتقات
2.157.852	--	1.228.165	659.571	270.116	الإجمالي
تاريخ استحقاق محدد					
دون تاريخ استحقاق		أكثر من 5 سنوات		أكثر من 5 سنوات	
الإجمالي	محدد	1- 5 سنوات	12- 3 أشهر	3 أشهر	31 ديسمبر 2016م
40.392	--	2.976	20.946	16.470	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
2.102.270	--	1.291.592	574.120	236.558	قروض بنكية
30.633	--	30.633	--	--	مشتقات
2.173.295	--	1.325.201	595.066	253.028	الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

24- إدارة المخاطر - يتبع

3) مخاطر السيولة - يتبع

يعرض الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات المصنفة حسب تواريخ الأسترداد أو السداد المتوقعة لها.

الموجودات	تاريخ استحقاق محدد				الموجودات
	خلال 3 أشهر	3 - 12 شهر	1 - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	
31 ديسمبر 2017م	دون تاريخ استحقاق محدد	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي	الإجمالي	
تقد وما في حكمه	--	--	--	29.634	29.634
استثمارات متاحة للبيع	--	--	--	--	12.887
ذمم مديني عقود المراجحة، صافي	47.097	87.570	12.887	--	29.634
ذمم مديني عقود الإجارة، صافي	195.176	533.918	125.294	--	12.887
ذمم مديني عقود الإيجالية للمشتقات	3.017	8.052	1.474.228	788	260.749
القيمة العادلة الإيجالية للمشتقات	--	--	38.779	66.848	2.744.421
مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	25.099	76.033	1.046	--	116.696
استثمارات في مشروعات مشتركة	11.960	17.570	2.086	--	1.046
ممتلكات ومعدات	426	1.278	--	--	103.218
إجمالي الموجودات	282.775	724.421	1.663.178	2.587	29.530
				15.750	28.899
				45.384	3.327.080
المطلوبات					
مصرف وفات مستحقة ومطلوبات أخرى	45.498	22.814	--	--	68.312
القيمة العادلة السلبية للمشتقات	--	--	--	--	666
زكاة وضريبة دخل مستحقة	--	3.722	--	--	3.722
قروض بنكية	224.618	636.757	1.210.800	--	2.072.175
مناقص الموظفين	--	--	--	--	12.909
إجمالي المطلوبات	270.116	663.293	1.211.466	--	2.157.784

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بالآلاف الريالات السعودية)

24- إدارة المخاطر – يتبع
3) مخاطر السيولة – يتبع

الموجودات	تاريخ استحقاق محدد				خلال 3 أشهر
	31 ديسمبر 2016م	أكثر من 5 سنوات	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي	
تدفد وما في حكمه					
استثمارات متاحة للبيع					
ذمم مديني عقود المراجحة، صافي		--	--	9.347	--
ذمم مديني عقود الإجارة، صافي		--	--	10.988	--
ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الدماء، صافي		--	--	10.988	--
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات		--	--	26.152	--
مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى		--	--	514.401	--
استثمارات في مشروعات مشتركة		--	--	66.531	--
ممتلكات ومعدات		--	--	2.582	--
إجمالي الموجودات		--	--	34.921	--
		--	--	112.824	--
		--	--	29.182	--
		--	--	18.655	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	--
		--	--	4	--
		--	--	34.921	--
		--	--	28.256	--
		--	--	426	--
		--	--	289.840	--
		--	--	3.289.517	--
		--	--	28.002	--
		--	--	609.143	--
		--	--	1.756.467	--
		--	--	606.065	--
		--	--	1.278	--
		--	--	6.764	--
		--	--	2.059	--
		--	--	2.456	--
		--	--	40.954	--
		--	--	247.887	--
		--	--	108.491	--
		--	--	402.216	--
		--	--	9.390	--
		--	--	122	--
		--	--	3.343	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

-25 القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

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

إن السوق الرئيسية أو السوق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمشتقات.

تتكون الموجودات المالية من الأرصدة لدى البنك والاستثمارات المتاحة للبيع والمشتقات ومقايضات أسعار العملات المتعلقة بها وعقود المربحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة والمبالغ المستحقة من المشروعات المشتركة. بينما تتكون المطلوبات المالية من القروض البنكية والذمم الدائنة والمشتقات المتعلقة بمقايضات أسعار العملات.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي عند تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها باستخدام طرق التقييم التالية:

المستوى 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.

المستوى 2: طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى 3: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

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 للأدوات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة.

31 ديسمبر 2017م					
<u>القيمة الدفترية</u>					
<u>المستوى 1</u>					
<u>المستوى 2</u>					
<u>المستوى 3</u>					
<u>الإجمالي</u>					
<u>الموجودات المالية:</u>					
263.522	--	--	224.611	224.611	ذمم مديني عقود المرباحة، صافي
12.887	--	12.887	--	12.887	استثمارات متاحة للبيع
1.046	--	1.046	--	1.046	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
<u>المطلوبات المالية:</u>					
666	--	666	--	666	القيمة العادلة السلبية للمشتقات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

-25 القيمة العادلة للأدوات المالية - يتبع

31 ديسمبر 2016م	القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	القيمة العادلة	الإجمالي
الموجودات المالية:					
439.409	--	--	--	414.482	414.482
10.988	--	--	10.988	--	10.988
2.582	--	--	2.582	--	2.582
المطلوبات المالية:					
746	--	--	746	--	746

إن تقييم مديني ذمم عقود المراجعة يتم تقديره باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصومة بمعدل متغير أخير الذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه للمعاملات الأخيرة. تشمل المدخلات في تقنيات 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 والذمم المدينة والقروض البنكية تقارب قيمتها الدفترية نظراً لأن محفظة التمويل الكاملة والقروض هي بأسعار معومة.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى 3 خلال السنة.

-26 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 رأسمال قوي. يتم قياس مدى كفاية رأس المال وذلك بمقارنة بنود رأس المال المؤهل مع الموجودات والالتزامات المحتملة والمبالغ الأسمية للمشتقات، إن وجدت، باستخدام الأرضدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

2017م		2016م	
إجمالي نسبة رأس المال	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال	إجمالي نسبة رأس المال	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال
44.02	43.97	48.70	42.61

-27 التعهدات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ بتاريخ إعداد القوائم المالية التي يمكن أن تتحول إلى تمويل قدره 287 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2016م: 138 مليون ريال سعودي).

أصدرت الشركة ضماناً قدره 82.9 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2016م: 39.4 مليون ريال سعودي) تم تقديمه إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل بشأن الاعتراض المقدم من قبل الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

-27- التعهدات والالتزامات المحتملة (يتبع)

إن الشركة ملتزمة بالاستثمار في مشروعات مشتركة بمبلغ 5.2 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2016م: 52 مليون ريال سعودي).

فيما يلي بياناً بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء التي تكون الشركة فيها هي المستأجر:

2016م	2017م	خلال سنة
1.900	659	أكثر من سنة
--	909	
1.900	1.568	

-28- التغيير المتوقع في معايير المحاسبة

تم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد وذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. وتعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير، إذا كان ذلك ينطبق، عندما تصبح سارية المفعول.

فيما يلي ملخصاً عن المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي يسري مفعولها للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017م:

**سارية للفترة السنوية
التي تبدأ في أو بعد**

1 يناير 2018م	الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي (9)
1 يناير 2018م	الإيرادات من العقود مع العملاء	المعيار الدولي للتقرير المالي (15)
1 يناير 2018م	تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 2
1 يناير 2019م	عقود الإيجار	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (9)

استراتيجية التطبيق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال يوليو 2014م المعيار الدولي للتقرير المالي (9) "الأدوات المالية"، وهو المعيار الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي (39) "الأدوات المالية: الإعراف والقياس"، ويسري إعتباراً من 1 يناير 2018م مع السماح بالتطبيق المبكر له. وترى الشركة أن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) يعد مشروعاً هاماً، ولذلك قامت بتكوين فريق تنفيذ متعدد التخصصات مع أعضاء من مخاطر الائتمان ووضع النماذج والمالية وتقنية المعلومات والعمليات وغيرها من الأعمال وذلك لتحقيق التنفيذ الناجح والقوي. ويتولى إدارة المشروع مدير الشؤون المالية ورئيس إدارة المخاطر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

28- التغيير المتوقع في معايير المحاسبة (يتبع)

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (9) (يتبع)

التصنيف والقياس

سيتمتع بتصنيف وقياس الموجودات المالية (باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات) على كيفية إدارة هذه الموجودات (نموذج الأعمال للمنشأة) وخصائص تدفقاتها النقدية التعاقدية. وتحدد هذه العوامل ما إذا كانت الموجودات المالية يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة لأدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، فقد تقوم الشركة بتصنيفها بشكل لا يمكن الرجوع عنه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر لاحقاً إلى قائمة الدخل. ويتم القيام بهذا الخيار على أساس نوع الاستثمار.

إن معظم الموجودات المالية المصنفة كقروض وذمم مدينة والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (39) يتوقع كذلك أن يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (9).

ووفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (9)، فإن محاسبة المطلوبات المالية ستبقى مماثلة إلى حد كبير لمعيار المحاسبة الدولي (39). تم تحويل قواعد التوقف عن الإثبات من معيار المحاسبة الدولي (39) دون أي تغيير. ولذلك لا تتوقع الشركة أي تأثير جوهري على مطلوباتها المالية وسياسة التوقف عن الإثبات.

الإنخفاض في القيمة

ستقوم الشركة بإثبات مخصصات الإنخفاض في القيمة على أساس نموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة" الذي يتسم بالنظرية التطلعية للمستقبل وذلك للموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويتضمن ذلك بشكل رئيسي التمويل والاستثمارات التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (بخلاف الاستثمارات في حقوق الملكية)، ومستحقات عقود الإيجار والتزامات الائتمان. لن يتم إثبات أي خسارة إنخفاض في قيمة الاستثمارات في حقوق الملكية.

إن المدخلات الأساسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة تمثل الشروط المرتبطة بالمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر في السداد
- الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد
- التعرض للتعثر في السداد

ويتم بشكل عام استخراج المؤشرات الواردة أعلاه من نماذج إحصائية معدة داخلياً ومعطيات تاريخية أخرى ويتم تعديلها وفقاً للمعلومات التي تتسم بالنظرية التطلعية للمستقبل. ستقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية إلى المراحل الثلاث التالية وذلك وفقاً للأسلوب المتبع في المعيار الدولي للتقرير المالي (9):

- **المرحلة الأولى:** الموجودات العاملة التي لم تتخفف جودتها الائتمانية بشكل كبير منذ نشأتها. يتم تسجيل مخصص الإنخفاض في القيمة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً.
- **المرحلة الثانية:** الموجودات غير العاملة التي انخفضت جودتها الائتمانية بشكل كبير منذ نشأتها. يتم إجراء تقييم الجودة الائتمانية بمقارنة الزمن المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد بتاريخ التقرير مع الزمن المتبقي لمرحلة احتمالية التعثر في السداد التي تم تقديرها عند الإثبات الأولى للتعرض للتعثر في السداد (يتم تعديلها وفقاً للتغيرات في توقعات السداد، عندما يكون ذلك ملائماً). يتم تسجيل مخصص الإنخفاض في القيمة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

28- التغيير المتوقع في معايير المحاسبة (يتبع)

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (9) (يتبع)

- **المرحلة الثالثة:** الموجودات منخفضة القيمة: بالنسبة للموجودات التي تعرضت للانخفاض في القيمة، تقوم الشركة بإثبات مخصص الانخفاض في القيمة على أساس الخسارة الإئتمانية المتوقعة على مدى العمر.

كما ستأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل عند تقييمها للانخفاض الكبير في مخاطر الإئتمان منذ نشأتها وكذلك قياس الخسارة الإئتمانية المتوقعة.

تشتمل المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل على عناصر مثل عوامل الاقتصاد الكلي (مثل البطالة ونمو الناتج المحلي الإجمالي والتضخم ومعدلات الأرباح وأسعار المساكن) والتوقعات الاقتصادية التي يتم الحصول عليها من المصادر الداخلية والخارجية.

ولتقييم مجموعة من النتائج المحتملة، تعتزم الشركة صياغة سيناريوهات مختلفة. تقوم الشركة لكل سيناريو باستخراج الخسارة الإئتمانية المتوقعة وتطبيق أسلوب الاحتمالات المرجحة لتحديد مخصص الانخفاض في القيمة وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة.

إن الشركة في مرحلة التطبيق النهائية الآن التي بموجبها يتم القيام إجراء تجارب متوازية في الوقت الحالي وذلك من خلال مستوى متعدد من عمليات التحقق قبل التطبيق العملي في 1 يناير 2018م.

محاسبة التحوط

تهدف المتطلبات العامة لمحاسبة التحوط إلى تبسيط محاسبة التحوط مما ينشئ رابط أكثر قوة باستراتيجية إدارة المخاطر ويسمح بتطبيق محاسبة التحوط على مجموعة أكبر من أدوات ومخاطر التحوط. إلا أنها لا تتناول بشكل صريح استراتيجيات محاسبة التحوط الكلي التي تعد ذات أهمية خاصة بالنسبة للشركات. ونتيجة لذلك، يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي (9) باختيار السياسة المحاسبية للاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الواردة في معيار المحاسبة الدولي (39) بدلاً من المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (9).

وبناءً على التحليل الذي أجري حتى تاريخه، تتوقع الشركة ممارسة خيار السياسة المحاسبية للاستمرار بمتطلبات محاسبة التحوط الواردة في معيار المحاسبة الدولي (39).

الأثر الكلي المتوقع

قامت الشركة بمراجعة موجوداتها ومطلوباتها المالية وتوقع التأثير أدناه نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) في 1 يناير 2018م.

- وفقاً للأحكام الانتقالية للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي (9)، يُسمح للشركة بإثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (39) والقيمة الدفترية في بداية فترة التقرير السنوي التي تتضمن تاريخ التطبيق الأولي في الأرباح المبقاة الافتتاحية. وعليه، فإن الأثر الكلي قارب 37.8 مليون ريال سعودي في تاريخ التطبيق الأولي في الأرباح المبقاة الافتتاحية الناتجة عن تطبيق نموذج الخسارة الإئتمانية المتوقعة بدلاً من نموذج الخسارة الإئتمانية المتكبدة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

28- التغير المتوقع في معايير المحاسبة (يتبع)

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (9) (يتبع)

- كما أنه ونتيجة لذلك، سيتأثر معدل الشريحة 1 بصورة أساسية نتيجة الزيادة في مخصصات الإنخفاض في القيمة الائتمانية.
- بناءً على الأرصدة كما في 31 ديسمبر 2017م، فإن تأثير اليوم الأول لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) (الذي سيطبق من 1 يناير 2018م) من المتوقع أن يكون إنخفاضاً بمقدار يقارب 1.43٪ في معدل كفاية رأس المال الذي سينتقل على مدى خمس سنوات وفقاً لتوجيهات مؤسسة النقد العربي السعودي. كما أن التأثيرات الرئيسية التي يجدر الإشارة إليها هي كالتالي:
- 0 لن يتم تحويل أرباح أو خسائر محققة من بيع أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر عند البيع، وبدلاً من ذلك يتم إعادة تصنيفها تحت بند احتياطي القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة.
- كما يقدم المعيار الجديد متطلبات إضافية تتعلق بالإفصاح وكذلك تغييرات في العرض التي يتوقع أن تعمل على تغيير طبيعة ومدى الإفصاحات الخاصة بالشركة فيما يتعلق بأدواتها المالية لا سيما في خلال السنة التي سيتم فيها تطبيق المعيار الجديد.

الحوكمة والضوابط الرقابية

إن هيكل الحوكمة والضوابط الرقابية هو قيد التنفيذ في الوقت الحالي وذلك تماشياً مع وثيقة الإرشادات الخاصة بالمعيار الدولي للتقرير المالي (9) التي تنطبق على المؤسسات المالية السعودية. وتتطلب هذه الوثيقة من المؤسسات المالية إنشاء إطار حوكمة معتمد من مجلس الإدارة مع وضع سياسات وضوابط رقابية تفصيلية تتضمن تحديد الأدوار والمسؤوليات.

لدى الشركة في الوقت الحالي برنامج مدار مركزياً وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (9) يضم خبراء في المنهجية كما يشتمل على تحديد مصادر البيانات وإعداد النماذج ومعالجة تقنية المعلومات وإعداد التقارير. اشتمل عمل الشركة حتى تاريخه إجراء تقييم لحجم الأدوات المالية التي تأثرت بمتطلبات التصنيف والقياس الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (9) وكذلك وضع منهجية للانخفاض في القيمة لدعم احتساب مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة. وبالتحديد، نفذت الشركة خلال عام 2017م تقييم نموذج الأعمال وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية للأداة المالية وطورت طريقتها في تقييم الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان كما أدرجت معلومات تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل بما في ذلك عوامل الاقتصاد الكلي وإعداد نظم تقنية المعلومات اللازمة وأساليب العمل. وأجرت الشركة تنفيذ متوازي كامل من البداية حتى النهاية بناءً على بيانات 31 ديسمبر 2017م وذلك لتقييم الإجراءات الاستعدادية. تتم الحوكمة الكلية لتنفيذ البرنامج من خلال اللجنة التوجيهية للمعيار الدولي للتقرير المالي (9) التي تضم أعضاء من إدارات المالية والمخاطر وتقنية المعلومات. إن الشركة بصدد تحسين إطار الحوكمة الخاص بها لتنفيذ إجراءات التحقق والضوابط الرقابية الملائمة على العمليات الرئيسية الجديدة والمجالات الهامة للأحكام مثل تحديد الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان وتطبيق المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل ضمن سيناريوهات اقتصادية متعددة واحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

28- التغير المتوقع في معايير المحاسبة (يتبع)

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (9) (يتبع)

تنبيه

يشتمل الانخفاض المقدر في حقوق المساهمين على أثر التغييرات الناتجة عن تصنيف وقياس قائمة المركز المالي وكذلك على زيادة مخصصات الانخفاض في القيمة الائتمانية مقارنة بتلك المطبقة في 31 ديسمبر 2017م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (39). بعد التقييم أعلاه تقديراً لمرحلة زمنية وليس تنبؤاً. وقد يختلف الأثر الفعلي لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) على الشركة بشكل كبير عن هذا التقدير. تستمر الشركة في تحسين النماذج والطرق والضوابط الرقابية ومراقبة التطورات في القواعد التنظيمية قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) في 1 يناير 2018م. وعلى الرغم من قيام الشركة بإجراء تنفيذ متوازي خلال النصف الثاني من عام 2017م، إلا أن النظم الجديدة والضوابط الرقابية المرتبطة بها لم يتم تشغيلها لفترة زمنية أكبر. ونتيجة لذلك، لم تنهي الشركة اختبار وتقييم الضوابط الرقابية على نظم تقنية المعلومات الجديدة والتغيرات في إطار الحوكمة الخاص بها. تستند جميع التقديرات على التفسير الحالي للشركة فيما يتعلق بمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (9) مما ينعكس على التوجيهات والمناقشات الخاصة بالصناعة لتاريخه.

المعيار الدولي للتقرير المالي (15) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء":

يطبق المعيار الدولي للتقرير المالي (15) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" من 1 يناير 2018م ويقدم نموذج من خمس خطوات لتحديد متى يتم إثبات الإيرادات ومبلغها. إن تطبيق هذا المعيار قد يكون له أثر جوهري على كيفية وزمن إثبات الإيرادات (باستثناء العقود التي تقع ضمن نطاق معايير عقود الإيجار وعقود التأمين والأدوات المالية) بتقديرات وأحكام جديدة، وإمكانية الاعتراف بالإيرادات المتسارعة أو المؤجلة. تقوم الشركة حالياً بتقييم الأثر المترتب عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (15)، وترى الإدارة أن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (15) لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (2):

تطبق التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (2) "معاملات الدفع على أساس السهم" للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018م. تشمل التعديلات تصنيف وقياس ثلاث جوانب محاسبية، الجانب الأول قياس المدفوعات على أساس السهم التي يتم تسويتها نقداً، والجانب الثاني تصنيف المدفوعات على أساس السهم التي يتم تسويتها بالصافي بعد خصم ضرائب الاستقطاع، والجانب الثالث محاسبة تعديل الدفع على أساس السهم من التي يتم تسويتها نقداً إلى التي يتم تسويتها من خلال حقوق الملكية. لا يوجد أي تأثير للتعديلات على الشركة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (16) "عقود الإيجار":

يطبق المعيار الدولي للتقرير المالي (16) "عقود الإيجار" للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019م. يستبعد المعيار الجديد نموذج المحاسبي الثنائي الحالي المتعلق بعقود الإيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 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 (16) نموذج المحاسبة داخل قائمة المركز المالي. تقوم الشركة حالياً بتقييم الأثر المترتب عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (16).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

-29 معلومات المقارنة

تم تعديل عرض وتصنيف البنود التالية في هذه القوائم المالية لضمان توافقها مع السنة الحالية.

قائمة المركز المالي	إيضاح	كما تم الإفصاح عنه سابقاً	العرض الحالي	التعديل
ذمم مديني عقود المراجعة، صافي	29 (أ)	420.704	432.042	11.338
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	29 (أ)	2.489.780	2.537.413	47.633
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	29 (أ)	119.725	120.218	493
مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	29 (أ)	94.385	34.921	(59.464)
مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	29 (ب)	50.859	40.392	(10.467)
قروض بنكية	29 (ب)	2.091.803	2.102.270	10.467

29 (أ) إعادة تصنيف للإيرادات المستحقة من المدفوعات المقدمة والموجودات الأخرى وذمم مديني عقود المراجعة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة.

29 (ب) إعادة تصنيف للربح المستحق من المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى إلى القروض البنكية.

-30 التغير في السياسة المحاسبية

اعتباراً من 1 يناير 2017م واستناداً إلى التعميم الصادر عن مؤسسة النقد العربي السعودي فيما يتعلق بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل، عدلت الشركة سياستها المحاسبية حيث تقوم بتحميل الزكاة وضريبة الدخل على الأرباح المبقة. وقد كان في السابق يتم احتساب الزكاة وضريبة الدخل كل ربع سنة وسنوياً وكانت تحمل على قائمة الربح أو الخسارة.

إضافة لذلك، نتج عن هذا التغير التوقف عن الاعتراف بالموجودات لضريبة المؤجلة التي كانت الشركة سابقاً تقوم بالاعتراف بها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 12.

وفيما يلي بيان بالأثر الناتج عن التغير في السياسة المحاسبية على بنود القوائم المالية:

31 ديسمبر 2016م	الرصيد كما ورد سابقاً في 31 ديسمبر 2016م	الرصيد المعدل كما في 31 ديسمبر 2016م
الزكاة للسنة - قائمة الربح أو الخسارة للسنة	(2.599)	2.599
ضريبة الدخل للسنة - قائمة الربح أو الخسارة	(694)	694
ربح السنة	105.747	109.040
إجمالي الدخل الشامل	104.809	108.102
ربحية السهم (بالريال السعودي)	1.17	1.21
موجودات ضريبية مؤجلة	1.916	(1.916)
أرباح مبقة	193.035	191.119
إجمالي الموجودات	3.291.433	3.289.517
إجمالي حقوق المساهمين	1.135.188	1.133.272
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	3.291.433	3.289.517
نسبة كفاية رأس المال	48.70	48.69
إجمالي نسبة رأس المال (%)	42.61	42.60
نسبة الشريحة الأولى لرأس المال (%)		

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
(بآلاف الريالات السعودية)

30- التغيير في السياسة المحاسبية (يتبع)

الرصيد المعدل كما في 31 ديسمبر 2015م	الرصيد كما ورد سابقاً في 31 ديسمبر 2015م	التعديل
163.860	165.363	(1.503)
1.096.376	1.097.879	(1.503)

31 ديسمبر 2015م
أرباح مبقاة
إجمالي حقوق المساهمين

31- 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 لذوي الثروات العالية والأفراد والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم.

قطاع الشركات

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة للشركات الكبرى والمؤسسات المالية. تدار الاستثمارات في المشروعات المشتركة من قبل هذا القطاع.

الإدارة العامة

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

يعرض الجدول التالي تحليلاً لإجمالي موجودات ومطلوبات الشركة كما في 31 ديسمبر 2017م و 31 ديسمبر 2016م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي ربح السنوات المنتهية في ذلك التاريخ.

31 ديسمبر 2017م	قطاع الأفراد	قطاع الشركات	الخزينة	الإجمالي
الإيرادات	149.723	125.680	--	275.403
المصروفات	60.720	59.079	52.350	172.149
ربح/(خسارة) القطاع	89.003	66.601	(52.350)	103.254
إجمالي الموجودات	1.754.847	1.512.654	59.579	3.327.080
إجمالي المطلوبات	1.104.028	1.004.040	49.716	2.157.784
31 ديسمبر 2016م				
الإيرادات	139.688	134.159	--	273.847
المصروفات	55.847	59.469	49.491	164.807
ربح/(خسارة) القطاع	83.841	74.690	(49.491)	109.040
إجمالي الموجودات	1.683.399	1.549.686	56.432	3.289.517
إجمالي المطلوبات	1.110.403	1.004.771	41.071	2.156.245

32- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 11 جمادى الآخر 1439 هـ (الموافق 27 فبراير 2018م).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
31 ديسمبر 2016

٤٤٤٤ ٤٤٤٤ ٤٤٤٤
٤٤٤٤ ٤٤٤٤ ٤٤٤٤

WWW.EY.COM

إرنست و يونج وشركاهم المحاسبين القانونيين
مركز المحاسبة
مشاريع ٢٢٢٢
شارع الملك فهد
الرياض ١١٦٦٦
المملكة العربية السعودية
رقم الترخيص: ١٥



تقرير مراجعي الضمانات
إلى المساهمة مساهمين) شركة لملام العالمية للتأمين العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

نظرة المراجعة

لقد راجعنا القوائم المالية المركز المالي للشركة لملام العالمية للتأمين العقاري - شركة مساهمة سعودية مغلقة ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، والقوائم الربح أو الخسارة والنقل للمشاريع الأخرى والتغيرات في حقوق المساهمين والقطاعات النقدية المسددة المتبقية في تلك التاريخ. إن هذه القوائم المالية من مسؤولية إدارة الشركة التي أخذناها وفقاً لمعايير نظام الشركات السعودي وقمنا بها مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. لم نت مراجعنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتحديد وننفذ أعمال المراجعة للحصول على فائدة معقولة وأن القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية. كما تشمل على توفير المبادئ المحاسبية المتبعة والتأثيرات الهامة المعينة، المؤيدة للمعالم والاتصالات التي تتضمنها القوائم المالية. كما تشمل على توفير المبادئ المحاسبية المتبعة والتأثيرات الهامة المعينة من قبل الإدارة والعرض العام للقوائم المالية. باختلافنا أن مراجعنا توفر درجة معقولة من الفائدة يمكننا من إبداء رأينا حول القوائم المالية.

الرأي المتعلق

في رأينا، أن القوائم المالية كالتالي:

- (١) أظهرت عدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ونتائج أعمالها ونفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- (٢) تتفق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن إرنست و يونج
فهد محمد الطعيص
محلل حسابات
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٣٥٤)



التاريخ: ٢٩ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ
(٢٩ فبراير ٢٠١٧)

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 (بآلاف الريالات السعودية)	2016 (بآلاف الريالات السعودية)	إيضاح	
			الدخل
168.737	210.994		دخل عقود إيجارة
32.403	39.085		دخل عقود مرابحة
7.704	7.262		دخل عقود إيجارة موصوفة في الذمة
-	133		أرباح محققة عن بيع ذمم مدينة
634	3.046		أتعاب تسيير معاملات وتقويم، صافي
209.478	260.520		الدخل من عقود المرابحة والإيجارة والإيجارة الموصوفة في الذمة
(48.719)	(81.809)		تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض
160.759	178.711		صافي الدخل من عقود المرابحة والإيجارة والإيجارة الموصوفة في الذمة
			الإيرادات التشغيلية الأخرى
487	530		أتعاب ترتيب
20.024	12.797	12	حصة الشركة في صافي دخل المشاريع المشتركة
181.270	192.038		
			المصاريف التشغيلية
(59.547)	(64.627)	4	مصاريف عمومية وإدارية
(8.446)	(8.920)	5	مصاريف بيع وتسويق
(7.416)	(9.451)		مخصص خسائر الائتمان
105.861	109.040		الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
(2.981)	(3.293)	15(أ)	زكاة وضريبة دخل
102.880	105.747		ربح السنة
1.14	1.17	22	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 (بآلاف الريالات السعودية)	2016 (بآلاف الريالات السعودية)	إيضاح	ربح السنة
102.880	105.747		(الخسارة) الدخل الشامل الآخر
			(خسارة) إيرادات شاملة أخرى سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
6.177	(614)	10	صافي الحركة في تغطية مخاطر التدفقات النقدية
(688)	(324)		صافي الحركة في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
5.489	(938)		(خسارة) إيرادات شاملة أخرى لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(487)	-		خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5.002	(938)		إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل الآخر
107.882	104.809		إجمالي الدخل الشامل

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي

كما في 31 ديسمبر 2016

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)	إيضاح	
			الموجودات
10.346	9.347	6	أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق
407.674	420.704	7	مدينو عقود مرابحة، صافي
2.254.019	2.489.780	8	مدينو عقود إيجارة، صافي
109.073	119.725	9	مدينو عقود إيجارة موصوفة في الذمة، صافي
11.312	10.988	10	استثمارات متاحة للبيع
3.403	2.582	21	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
94.773	94.385	11	مصاريف مدفوعة مقدماً وإيرادات مستحقة وأخرى
1.503	1.916	15(د)	زكاة وضريبة دخل مؤجلة
111.197	112.824	12	استثمارات في مشاريع مشتركة
27.148	29.182	13	ممتلكات ومعدات
3.030.448	3.291.433		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
66.375	50.859	14	دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
953	746	21	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
3.798	4.003	15	زكاة وضريبة دخل مستحقة
1.854.689	2.091.803	16	قروض بنكية
6.754	8.834	18	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1.932.569	2.156.245		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
900.000	900.000	19	رأس المال
30.754	41.329	20	احتياطي نظامي
(688)	(1.012)	10	احتياطي إعادة تقويم استثمارات
2.450	1.836	21	احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية
165.363	193.035		أرباح مبقاة
1.097.879	1.135.188		إجمالي حقوق المساهمين
3.030.448	3.291.433		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

رأس المال (بآلاف الريالات السعودية)	الاحتياطي النظامي (بآلاف الريالات السعودية)	احتياطي إعادة تقويم الاستثمارات (بآلاف الريالات السعودية)	احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية (بآلاف الريالات السعودية)	الأرباح المبقاه (بآلاف الريالات السعودية)	الإجمالي (بآلاف الريالات السعودية)
الرصيد في 1 يناير 2015	900.000	20.466	(3.727)	118.258	1.034.997
ربح السنة	-	-	-	102.880	102.880
الدخل الشامل الآخر	-	-	6.177	(487)	5.002
إجمالي الدخل الشامل	-	-	6.177	102.393	107.882
توزيعات أرباح (إيضاح 17)	-	-	-	(45.000)	(45.000)
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	10.288	-	(10.288)	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2015	900.000	30.754	(688)	165.363	1.097.879
ربح السنة	-	-	-	105.747	105.747
الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	(324)	(614)	(938)
إجمالي الدخل الشامل	-	-	(324)	105.747	104.809
توزيعات أرباح (إيضاح 17)	-	-	-	(67.500)	(67.500)
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	10.575	-	(10.575)	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2016	900.000	41.329	(1.012)	193.035	1.135.188

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين - تتمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

المساهمون السعوديون والخليجيون (بآلاف الريالات السعودية)	المساهمون غير السعوديين (بآلاف الريالات السعودية)	الإجمالي (بآلاف الريالات السعودية)	تحليل الأرباح المبقاة
115.180	3.078	118.258	الرصيد في 1 يناير 2015
99.565	3.315	102.880	ربح السنة
(471)	(16)	(487)	الخسارة الشاملة الأخرى
99.094	3.299	102.393	إجمالي الدخل الشامل
(43.550)	(1.450)	(45.000)	محول إلى الاحتياطي النظامي
(9.956)	(332)	(10.288)	توزيعات أرباح
160.768	4.595	165.363	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2015
102.340	3407	105.747	ربح السنة
102.340	3.407	105.747	إجمالي الدخل الشامل
(10.234)	(341)	(10.575)	محول إلى الاحتياطي النظامي
(65.325)	(2.175)	(67.500)	توزيعات أرباح
187.549	5.486	193.035	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 (بآلاف الريالات السعودية)	2016 (بآلاف الريالات السعودية)	إيضاح	
			الأنشطة التشغيلية
105.861	109.040		الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
			التعديلات غير النقدية لتسوية الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل إلى صافي التدفقات النقدية:
837	2.030	13	استهلاك
48.719	81.809		تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض
422	2.080		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي
7.416	9.422		مخصص خسائر الائتمان
(20.024)	(12.797)	12	حصة الشركة في صافي دخل المشاريع المشتركة
143.231	191.584		التدفقات النقدية التشغيلية قبل تغيرات رأس المال العامل
			تعديلات رأس المال العامل:
(72.751)	(14.584)		مدينو عقود مرابحة
(452.809)	(243.292)		مدينو عقود إيجارة
5.830	(10.988)		مدينو عقود إيجارة موصوفة في الذمة
(25.065)	388		مصاريف مدفوعة مقدماً وإيرادات مستحقة وأخرى
28.499	(18.814)		دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
(373.065)	(95.706)		النقدية المستخدمة في العمليات
(45.793)	(78.512)		تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض مدفوعة
(2.953)	(3.501)	15	زكاة وضريبة دخل مدفوعة
(421.811)	(177.719)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(4.186)	(4.064)	13	شراء ممتلكات ومعدات
108.214	63.156	12	متحصلات من استثمارات في مشاريع مشتركة
(34.272)	(51.986)	12	استثمارات في مشاريع مشتركة
69.756	7.106		صافي النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
411.979	237.114		قروض بنكية مستلمة، صافي
(69.833)	(67.500)	17	توزيعات أرباح مدفوعة
342.146	169.614		صافي النقدية من الأنشطة التمويلية
(9.909)	(999)		النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق
20.255	10.346		الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق في بداية السنة
10.346	9.347		الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق في نهاية السنة
			المعلومات الإضافية للتدفقات النقدية
203.205	239.307		دخل مستلم من عقود المرابحة والإيجاره والإيجاره الموصوفه في الذمه
			المعاملات غير النقدية:
6.177	(614)		التغير في احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية
(688)	(324)		التغير في احتياطي إعادة تقويم الاستثمارات

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه القوائم المالية.

1 - النشاطات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك"، "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم 1010234356 في الرياض بتاريخ 25 جمادى الأولى 1428 هـ (الموافق 11 يونيو 2007).

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ 11 رمضان 1435 هـ (الموافق 8 يوليو 2014) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ 21 صفر 1435 هـ (الموافق 24 ديسمبر 2013). وكجزء من أنظمة الرهن العقاري الجديدة، فإن الشركة بصدد الخروج من الأعمال المتعلقة بالاستثمار. يقع مكتب الشركة المسجل في طريق الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية. تمتلك الشركة الفروع التالية:

رقم السجل التجاري للفرع	التاريخ	المكان
2050057816	1428/12/30 هـ	الخبر
4030171680	1428/7/24 هـ	جدة

2 - أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية من قبل الشركة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 71 من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل والتي تتطلب من الشركة إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي بصفته العملة الرئيسية للشركة وتم تقريبه إلى أقرب ألف.

تم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب السيولة.

3 - السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخصاً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشتمل على قياس الاستثمارات المتاحة للبيع والأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة.

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية، طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها، استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المصرح عنها، والإفصاح عن أرصدة الموجودات والالتزامات المحتملة بتاريخ القوائم المالية، ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها للفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها.

النقدية وشبه النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً للإستهلاك المتراكم والإنخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

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

تطفاً تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات/ للموجودات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر. تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على الدخل. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة الأصل أو تطيل من عمره بصورة جوهرية.

3 - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الدخل من إيداعات المراجعة ومديني عقود المراجعة والإيجارة على أساس معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الدخل من مديني عقود الإيجاره الموصوفه في الذمه على أساس معدل الربح الفعلي، ويتم إثباته في قائمة الدخل على مدى فترة المعاملات المعنيه.

يتم إثبات أتعاب تسبير المعاملات والتقويم عند تقديم الخدمة. يتم إثبات الأتعاب المستلمة مقدماً بالتناسب على مدى الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات. وفي الحالات التي لا يتوقع أن ينتج فيها عن الالتزام سحب القرض، فإنه تم إثبات أتعاب الالتزام بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الالتزام. .

الاستثمارات في المشاريع المشتركة

المشروع المشترك هو عبارة عن ترتيب مشترك يحق بموجبه للأطراف التي تمارس سيطرة مشتركة عليه الحصول على حصة في صافي موجودات هذا المشروع المشترك. تمثل السيطرة المشتركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة الجماعية للأطراف الذين يشاركون في السيطرة.

يتم المحاسبة عن استثمارات الشركة في المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

يتم إثبات حصة الشركة في دخل أو خسائر المشاريع المشتركة لما بعد الشراء في قائمة الربح أو الخسارة ويتم إدراج حصتها في التغيرات في احتياطات المشاريع المشتركة لما بعد الشراء ضمن احتياطاتها. يتم تسوية التغيرات التراكمية لما بعد الشراء في القيمة الدفترية للاستثمار. وعندما تزيد أو تعادل حصة الشركة في خسائر أي مشروع مشترك حصتها في المشروع المشترك زانداً أية ذمم مدينة غير مضمونة أخرى، فإن الشركة لا تقوم بإثبات أية خسائر إضافية مالم تتكبد التزامات أو تقوم بدفع مبالغ نيابة عن المشروع المشترك. يتم حذف الأرباح غير المحققة عن المعاملات بين الشركة ومشاريعها المشتركة بقدر حصة الشركة في المشروع المشترك. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

الاستثمارات المتاحة للبيع

تصنف الاستثمارات المشتراه بنية عدم الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو لأغراض المتاجرة كاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع، وتقيد بالقيمة العادلة.

تقيد أو تحمل الأرباح أو الخسائر غير المحققة عن إعادة تقويم هذه الاستثمارات على قائمة التغيرات في حقوق المساهين من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. يحمل أي انخفاض غير مؤقت في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع على قائمة الربح أو الخسارة.

وفي حالة بيع أي جزء من الاستثمارات المملوكة، فإنه يتم المحاسبة عن الاستثمارات المباعة على أساس المتوسط المرجح.

عقود الإيجارات التشغيلية

يتم إثبات الدفعات بموجب عقود الإيجارات التشغيلية كمصاريف في قائمة الربح أو الخسارة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم إستلامه عند بيع أصل ما أو دفعة عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو

- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يجب أن يكون قابلاً للوصول إليها من قبل الشركة. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم 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 الأفضل والأمثل.

3 - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء أ قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأن تكاليف سداد الالتزام محتملة ويمكن قياسها بشكل موثوق به.

الموجودات المالية

إن الموجودات المالية عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو ممكن تحديدها وغير متداولة في سوق مالي نشط. وبعد القياس الأولي لها، تقاس الموجودات المالية هذه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً الانخفاض في القيمة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً مكماً من طريقة معدل الربح الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الربح الفعلي ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة. يتم إدراج الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة.

فيما يلي بياناً بأهم الموجودات المالية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

أ) مدينو عقود المراجعة

المراجعة هي عبارة عن اتفاقية تقوم بموجبها الشركة ببيع أصل للعميل بعد أن تكون الشركة قد قامت بشرائه، بناءً على وعد من نفس العميل بشراء هذا الأصل من الشركة. يتضمن سعر البيع التكلفة بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه. يتضمن إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقد المراجعة إجمالي دفعات البيع المستقبلية المتعلقة بعقد المراجعة (مدينو عقود بيع المراجعة). يتم قيد الفرق بين مديني عقود بيع المراجعة وتكلفة الأصل المباع كربح مراجعة غير مكتسب، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب مديني عقود بيع المراجعة.

ب) مدينو عقود الإيجارة

الإيجارة هي عبارة عن اتفاقية إيجار تمويلي يتضمن بموجبها إجمالي مبالغ عقود الإيجارة (التمويل) المبرمة إجمالي دفعات الإيجار المستقبلية بموجب الإيجارة (مدينو عقود الإيجار) بالإضافة إلى المبالغ المدينة المقدرة والمتبقية في نهاية العقد. يقيد الفرق بين مديني عقود الإيجارة (التمويل) وتكلفة الأصل المؤجر كعائد غير مكتسب عن عقود الإيجارة (التمويل)، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجارة (التمويل).

ج) عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة

الإيجارة الموصوفة في الذمة هي عبارة عن اتفاقية يتضمن بموجبها إجمالي مبالغ عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة المبرمة إجمالي دفعات الإيجارة المستقبلية بموجب عقود إيجاره موصوفة في الذمة (مديني عقود الإيجار) بالإضافة إلى المبالغ المدينة المقدرة والمتبقية في نهاية العقد. يقيد الفرق بين إجمالي مديني عقود الإيجارة وتكلفة الأصل المؤجر كعائد غير مكتسب عن عقود إيجارة موصوفة في الذمة، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجاره الموصوفة في الذمة.

الإنخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة، بتاريخ كل قائمة مركز مالي، بإجراء تقويم لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود إنخفاض في قيمة أي من الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية منخفضة القيمة وذلك فقط في حالة وجود دليل موضوعي على حدوث الإنخفاض نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الإثبات الأولي لتلك الموجودات ("حدث خسارة" مكتبة) وأن لهذا الحدث أو أحداث الخسائر أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به. يشتمل الدليل الموضوعي على وقوع الإنخفاض على مؤشرات توحى بأن مقترض أو مجموعة من الجهات المقترضه تعاني من صعوبات مالية هامة، أو الإخفاق أو التأخر في سداد أصل المبلغ أو العمولة الخاصة أو احتمال الإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات الإخفاق في السداد.

يجنب مخصص خسائر الائتمان وفق تقديرات الإدارة وذلك عند وجود دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة أصل مالي. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تحديد القيمة المقدرة القابلة للاسترداد ويتم إثبات خسائر الإنخفاض في قائمة الربح أو الخسارة.

3 - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الموجودات المالية - تنمة

التوقف عن إثبات الموجودات المالية

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية (أو أي جزء منها أو مجموعة من الموجودات المالية المتشابهة) عند:

- انتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية.
- تنازل الشركة عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل وبدون أي تأخير إلى طرف آخر بموجب "ترتيبات فورية" وعند: (أ) قيام الشركة بنقل كافة المنافع والمخاطر المصاحبة لملكية الأصل و(ب) عدم قيام الشركة بنقل أو الإبقاء على كافة المخاطر المصاحبة لملكية الأصل ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي تقوم فيها الشركة بالتنازل عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية فورية، عندئذ تقوم بتقويم فيما إذا تم الإبقاء على المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية ومدى ذلك. وفي الحالات التي لا يتم فيها نقل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل، أو تحويل السيطرة على الأصل، يتم إثبات الأصل بقدر ارتباط الشركة المستمر بذلك الأصل. وفي مثل هذه الحالة، تقوم الشركة بإثبات الأصل كمطلوبات مصاحبة له. يتم قياس الأصل المحول والمطلوبات المصاحبة له بالشكل الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أقيمت عليها الشركة.

يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون على شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من الشركة دفعه، أيهما أقل.

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً، بالنسبة للقروض، تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالشركة على الدائنين التجاريين والآخرين والقروض البنكية والضمانات المالية والأدوات المالية المشتقة.

القياس اللاحق

بعد الإثبات الأولي لها، تقاس القروض البنكية المرتبطة بالأرباح بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الأرباح الفعلية. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة وذلك عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال إطفاء معدل الأرباح الفعلية. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة والخصم عند الشراء وكذلك أية أتعاب وتكاليف تعتبر جزءاً مكملًا لمعدل الأرباح الفعلية. يدرج إطفاء معدل الأرباح الفعلية في تكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

التوقف عن إثبات المطلوبات المالية

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية وذلك عندما يسدد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو إنتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزامات الأصلية وإثبات التزامات جديدة، ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم أو عندما يكون لدى الشركة نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

3 - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يوجد لدى الشركة برنامج محدد للمزايا للموظفين طبقاً للأحكام المنصوص عليها في نظام العمل السعودي. يتم تحديد تكلفة تقديم المزايا بموجب البرنامج المحدد المزايا باستخدام طريقة انتمان الوحدة المتوقعة.

يتم إثبات عمليات إعادة قياس الأرباح والخسائر الإكتوارية فوراً في قائمة المركز المالي مع الزيادة المقابلة لها على الأرباح المبقاة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في الفترة التي تحدث فيها. لا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

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

- تاريخ تعديل البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة
- تاريخ قيام الشركة بإثبات تكاليف إعادة الهيكلة ذات العلاقة

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

- تتضمن تكاليف الخدمات تكاليف الخدمات الحالية وتكاليف الخدمات السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التقليس وعمليات السداد غير الروتينية (ضمن المصاريف العمومية والإدارية).
- صافي دخل أو مصروف العمولة الخاصة (ضمن تكلفة التسهيلات البنكية وأعباء الاقتراض).

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة تغطية المخاطر

تستخدم الشركة الأدوات المالية المشتقة لتقليل تعرضها لمخاطر أسعار العملات. يتم في الأصل، إثبات الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، 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 مخاطر التدفقات النقدية، حيث يتم إثباته ضمن حقوق المساهمين.

ولأغراض محاسبة تغطية المخاطر، تصنف عمليات تغطية المخاطر كتغطية مخاطر القيمة العادلة والتي تغطي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية سواء كانت متعلقة بخاطر 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 وإستراتيجية إدارة المخاطر المتعلقة بعملية التغطية. يشتمل التوثيق على تحديد أداة التغطية، والبند أو المعاملة المغطاه، وطبيعة المخاطر المغطاه، وطريقة 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 المغطاه. يتوقع بأن تكون تغطية المخاطر هذه ذات فعالية عالية عند تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية، ويتم تقويمها بصورة مستمرة للتأكد بأنها فعلاً ذات فعالية عالية طوال الفترات المالية التي خصصت فيها.

يتم التوقف عن محاسبة تغطية المخاطر وذلك عند إنتهاء سريان أداة التغطية أو بيعها أو إنهاؤها أو تنفيذها أو عند لم تعد تلك الأداة مؤهلة لمحاسبة تغطية المخاطر. وفي ذلك الوقت، بالنسبة للعمليات المتوقعة، يتم الاحتفاظ بالربح أو الخسارة المتراكمة - المثبتة سابقاً - من حقوق المساهمين لحين حدوث العملية المتوقعة. وفي الحالات التي لم يعد يتوقع فيها حدوث العملية المغطاه، يتم تحويل صافي الربح أو الخسارة المتراكمة - المثبت ضمن حقوق المساهمين - إلى قائمة الربح أو الخسارة للفترة.

المصاريف

إن مصاريف البيع والتسويق هي تلك المتعلقة خصيصاً بمندوبي المبيعات ومصاريف التسويق. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، والذي يستغرق إعدادة وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو بيعه، كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إثبات كافة تكاليف التمويل في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تشتمل تكاليف التمويل على العمولة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3 - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية لريالات سعودية بأسعار التحويل السائدة وقت حدوث المعاملات. ويعاد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. تدرج كافة فروقات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة. تدرج أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة للسنة.

الزكاة وضريبة الدخل

يخضع المساهمون السعوديون والخليجيون بالشركة للزكاة، بينما يخضع المساهمون غير السعوديين لضريبة الدخل وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية. يجنب مخصص للزكاة وضريبة الدخل، ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة.

تحتسب الزكاة وضريبة الدخل المؤجلة المصنفة كموجودات أو مطلوبات، التي نشأت عنها الفروقات المؤقتة، وفقاً للوائح الزكوية والضريبية الحالية. يتم مراجعة القيمة الدفترية لأية زكاة وموجودات ضريبية مؤجلة بتاريخ إعداد القوائم المالية، وتخفيض بالقدر الذي لم يعد فيه إمكانية لاستعمالها، بشكل جزئي أو كلي، وذلك لعدم وجود أرباح كافية في المستقبل المنظور. يتم إثبات أثر التغيرات في الزكاة وضريبة الدخل المؤجلة المصنفة كموجودات أو مطلوبات من خلال تحميلها أو قيدها في قائمة الربح أو الخسارة.

المعلومات القطاعية

يعتبر القطاع جزء أساسي من الشركة يقوم بتقديم منتجات أو خدمات معينة (قطاع أعمال) أو يقوم بتقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية معينة، وتختلف أرباحه وخسائره عن أرباح وخسائر القطاعات الأخرى.

4 - المصاريف العمومية والإدارية

31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)	
42.235	46.640	رواتب وتكاليف موظفين
5.508	3.196	أتعاب مهنية
2.249	2.900	مصاريف وأتعاب مجلس الإدارة
2.699	2.766	إيجار
1.602	2.339	مصاريف تقنية معلومات
837	2.030	استهلاك (إيضاح 13)
875	850	مصاريف سفر
459	683	اتصالات
718	519	مصاريف صيانة
2.365	2.704	أخرى
59.547	64.627	

5 - مصاريف البيع والتسويق

31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)	
3.174	4.000	مصاريف تسويق
2.324	2.595	تكاليف الاستعانة بمصادر خارجية
2.948	2.325	تأمين
8.446	8.920	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
31 ديسمبر 2016

6 - الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريآلات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريآلات السعودية)	رصيد لدى البنك
10.323	9.324	نقد في الصندوق
23	23	
10.346	9.347	

إن الأرصدة لدى البنوك مودعه لدى أطراف ذات تصنيف إئتماني جيد. تشير درجة التصنيف إلى الجودة الائتمانية للطرف الآخر. ولكي يتم اعتبار الطرف الآخر ذو تصنيف ائتماني جيد، يجب أن يحصل على درجة التصنيف (ب ب ب) أو أعلى من قبل ستاندرد آند بورز أو موديز.

7 - مدينو عقود المراجعة، صافي

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريآلات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريآلات السعودية)	إجمالي مديني عقود بيع بالمراجعة
487.663	501.619	ناقصاً: العائد غير المكتسب
(74.176)	(73.548)	مدينو عقود المراجعة، صافي
413.487	428.071	ناقصاً: مخصص خسائر مديني عقود المراجعة
(5.813)	(7.367)	مدينو عقود المراجعة، صافي
407.674	420.704	

فيما يلي ملخصاً بالحد الأدنى للدفعات المستقبلية من إجمالي مديني عقود البيع بالمراجعة بتاريخ إعداد القوائم المالية:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريآلات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريآلات السعودية)	إجمالي مديني عقود بيع بالمراجعة
121.630	178.903	أقل من سنة
347.245	293.950	سنة إلى خمس سنوات
18.788	28.766	أكثر من خمس سنوات
487.663	501.619	ناقصاً: العائد غير المكتسب
(74.176)	(73.548)	مدينو عقود المراجعة، صافي
413.487	428.071	

كانت حركة مخصص خسائر مديني عقود المراجعة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريآلات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريآلات السعودية)	الرصيد في بداية السنة
4.794	5.813	مجنب خلال السنة
1.019	1.554	الرصيد في نهاية السنة
5.813	7.367	

8 - مدينو عقود الإيجارة، صافي

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريآلات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريآلات السعودية)	إجمالي مديني عقود الإيجارة
2.934.040	3.282.478	ناقصاً: العائد غير المكتسب
(647.849)	(752.993)	مدينو عقود الإيجارة، صافي
2.286.191	2.529.485	ناقصاً: مخصص خسائر مديني عقود الإيجارة
(32.172)	(39.705)	مدينو عقود الإيجارة، صافي
2.254.019	2.489.780	

8 - مدينو عقود الإيجارة، صافي - تنمة

فيما يلي ملخصاً بالحد الأدنى للدفعات المستقبلية من مديني عقود الإيجارة بتاريخ إعداد القوائم المالية:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)	إجمالي مديني عقود الإيجارة أقل من سنة سنة إلى خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
635.570	742.826	
1.748.527	1.836.454	
549.943	703.198	
2.934.040	3.282.478	
(647.849)	(752.993)	ناقصاً: العائد غير المكتسب
2.286.191	2.529.485	مدينو عقود الإيجارة، صافي

كانت حركة مخصص خسائر مديني عقود الإيجارة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)	الرصيد في بداية السنة مجنب خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
25.693	32.172	
6.479	7.533	
32.172	39.705	

9 - مدينو عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة، صافي

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)	إجمالي مديني عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة ناقصاً: العائد غير المكتسب مدينو عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة ، صافي ناقصاً: مخصص خسائر مديني عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة مدينو عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة ، صافي
185.831	200.681	
(75.209)	(79.071)	
110.622	121.610	
(1.549)	(1.885)	
109.073	119.725	

فيما يلي ملخصاً بالحد الأدنى للدفعات المستقبلية من مديني عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة بتاريخ إعداد القوائم المالية:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)	إجمالي مديني عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة أقل من سنة سنة إلى خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
19.845	21.415	
72.033	68.720	
93.953	110.546	
185.831	200.681	
(75.209)	(79.071)	ناقصاً: العائد غير المكتسب
110.622	121.610	مدينو عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة، صافي

9 - مدينو عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة، صافي - تنمة

كانت حركة مخصص خسائر مديني عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)	
1.630	1.549	الرصيد في بداية السنة
(81)	336	مجنب (عكس قيد) خلال السنة
1.549	1.885	الرصيد في نهاية السنة

10 - الاستثمارات المتاحة للبيع

يمثل هذا البند استثمار في صندوق برج السرايا للتطوير العقاري، صندوق تطوير عقاري محدد المدة مدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال.

كانت حركة الاستثمارات المتاحة للبيع خلال السنة كالآتي:

31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)	
12.000	12.000	التكلفة:
		في بداية ونهاية السنة
		الخسارة غير المحققة:
-	(688)	في بداية السنة
(688)	(324)	خسارة إعادة تقويم خلال السنة
(688)	(1.012)	في نهاية السنة
11.312	10.988	صافي القيمة الدفترية

11 - المصاريف المدفوعة مقدماً والإيرادات المستحقة والأخرى

31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)	
41.430	59.464	إيرادات مستحقة
		مبالغ مستحقة من المشاريع المشتركة (أنظر الإيضاح أدناه)
47.205	28.286	أرباح مستحقة عن المشتقات
1.300	1.882	إيجار مدفوع مقدماً
752	669	أخرى
4.086	4.084	
94.773	94.385	

خلال السنة، قامت الشركة بالخروج من بعض ترتيبات المشاريع المشتركة (أنظر الإيضاح 12). وقد وافق الشركاء الأعضاء في المشاريع المشتركة على تكبد كافة التكاليف المستقبلية للمشروع ولحين تسليم الفلل المطوره للعملاء والاتفاق على السعر النهائي مع الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

12- الاستثمارات في المشاريع المشتركة

كانت حركة الاستثمارات في المشاريع المشتركة خلال السنة على النحو التالي:

الحصة في صافي الدخل (الخسارة)/ أرباح بيع الاستثمارات				الرصيد الافتتاحي (بالآلاف الريالات السعودية)		نسبة الملكية %		الموقع		الحركة لعام 2016	
الرصيد الختامي (بالآلاف الريالات السعودية)	السجلات (بالآلاف الريالات السعودية)	الإضافات (بالآلاف الريالات السعودية)	الرصيد الختامي (بالآلاف الريالات السعودية)	نسبة الملكية %	الموقع	أ) دار و إعمار - العليا	ب) دار و إعمار - رجبه	ج) طراز العربية	د) عبدالعزيز القاسم - ملقا 3	هـ) شركة الباقي للتنمية	و) كيان السعودية - 2
39,725	(13,694)	1,840	35,511	50%	العليا - الخبر						
17,488	(12,676)	1,800	-	90%	الرجبه - الخبر						
-	(20,475)	4,549	-	70%	عرفه - الرياض						
27,482	-	-	4,533	40%	ملقا - الرياض						
-	(3,053)	(201)	-	50%	حي الياسمين- الرياض						
-	(4,826)	137	579	60%	النورس - الخبر						
8,595	(5,085)	1,977	8,063	50%	المروج - الخبر						
-	(3,347)	963	600	60%	العقيق - الرياض						
14,125	-	982	2,700	60%	حي الياسمين - الرياض						
5,409	-	750	-	60%	النورس - الخبر						
112,824	(63,156)	12,797	51,986								

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

12- الاستثمارات في المشاريع المشتركة - تنمة

الحصة في صافي الدخل (الخسارة)/ أرباح بيع الاستثمارات (بالآلاف الريالات السعودية)	الإضافات (بالآلاف الريالات السعودية)	الرصيد الافتتاحي (بالآلاف الريالات السعودية)	نسبة الملكية %	الموقع	الحركة لعام 2015
16,068	(17,637)	27,175	%50	العليا - الخبر	أ) دار و إعمار - العليا
28,364	(463)	28,527	%90	الرجيه - الخبر	ب) دار و إعمار - رجبه
15,926	(14,962)	24,432	%70	عرقه - الرياض	ج) طراز العربية
22,949	-	15,613	%40	ملقا - الرياض	د) عبدالعزيز القاسم - ملقا 3
-	(15,765)	12,764	%60	راية - الرياض	هـ) إبراهيم الفوزان
3,254	(10,405)	11,874	%50	حي الياسمين - الرياض	و) شركة الباني للتنمية
4,110	(12,781)	8,542	%60	النورس - الخبر	ز) كيان السعودية - 2
3,640	(9,944)	8,487	%50	المروج - الخبر	ح) شركة ثراء للاستثمار العقاري
1,784	(6,818)	8,122	%60	العقيق - الرياض	ط) عبدالعزيز القاسم - العقيق
10,443	-	6,467	%60	حي الياسمين - الرياض	ي) المشاريع الأولى
4,659	(11,076)	5,437	%60	النورس - الخبر	ك) كيان السعودية 3
-	(5,758)	5,258	%50	ملقا - الرياض	ل) عبدالعزيز القاسم - ملقا 2
-	(2,040)	1,871	%50	قرطبه - الرياض	م) أرجان
-	(565)	546	%50	النورس - الخبر	ن) كيان السعودية 1
111,197	(108,214)	165,115			

لا تقوم الشركة بتحديد نتائج المشاريع المشتركة لأنها تتقاسم السيطرة عليها مع الشركاء في المشاريع المشتركة. كما تتقاسم الشركة نفس التمثيل في مجلس الإدارة مع الشركاء في المشاريع المشتركة.

لم تقم الشركة بإجراء أي استثمارات جديدة زيادة عن الاستثمارات الأصلية بعد 7 نوفمبر 2014 وذلك للائزام بتعمليات أنظمة التمويل العقاري. سيتم الاحتفاظ بالمحفظة القائمة في الشركة حتى تاريخ الاستحقاق. كما سيستمر قيد المصروفات لقاء الاستثمارات الخاصة بالمشاريع المستمرة في دفاتر الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

12- الاستثمارات في المشاريع المشتركة - تنمة

(ب) قامت الشركة بالحسابية عن المشاريع المشتركة، بناء على آخر حسابات الإدارة المناخدة للمشاريع المشتركة. تم إعداد القوائم المالية للمشاريع المشتركة لنفس الفترة كون الشركة تستخدم سياسات محاسبية متماثلة فيما عدا إثبات الإيرادات. تم إجراء التسويات الضرورية على القوائم المالية للمشاريع المشتركة لتتماشى مع القوائم المالية للشركة. يلخص الجدول أدناه المعلومات المالية المخصصة لاستثمارات الشركة القائمة في المشاريع المشتركة:

البرج الربح (بالآلاف الريالات السعودية)	الإيرادات (بالآلاف الريالات السعودية)	حقوق الملكية (بالآلاف الريالات السعودية)	المطلوبات غير المتداولة (بالآلاف الريالات السعودية)	المطلوبات المتداولة (بالآلاف الريالات السعودية)	الموجودات غير المتداولة (بالآلاف الريالات السعودية)	الموجودات المتداولة (بالآلاف الريالات السعودية)	نسبة الملكية الفعالية للشركة	السنّة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
-	-	103.158	-	1.122	101.491	2.789	%50	أ) دار و إعمل - العليا
2.000	15.440	19.431	-	-	-	19.431	%90	ب) دار و إعمل - رجه
-	-	68.704	-	-	66.454	2.250	%40	ج) عبدالعزيز القاسم - ملقا 3
-	-	24.860	-	74.368	97.101	2.127	%50	د) شركة ثراء للاستثمار العقاري
1.637	12.100	23.541	-	-	11.325	12.216	%60	هـ) المشاريع الأولى
5.028	20.950	9.014	-	2850	-	11.864	%60	و) كيان السعودية 3
8.665	48.490	248.708	-	78.340	276.371	50.677		

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

12- الاستثمارات في المشاريع المشتركة - تنمة

الربح (بالآلاف الريالات السعودية)	الإيرادات (بالآلاف الريالات السعودية)	حقوق الملكية (بالآلاف الريالات السعودية)	المطلوبات غير المتداولة (بالآلاف الريالات السعودية)	المطلوبات المتداولة (بالآلاف الريالات السعودية)	الموجودات غير المتداولة (بالآلاف الريالات السعودية)	الموجودات المتداولة (بالآلاف الريالات السعودية)	نسبة الملكية النفعية للشركة	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
-	-	32.135	50.000	868	76.397	6.606	%50	أ) دار و أعمال - العليا
334	2.069	36.656	-	2.207	38.697	166	%90	ب) دار و أعمال - رجبه
-	-	39.552	-	2.485	39.885	2.152	%70	ج) طراز العريية
-	-	57.373	-	-	52.926	4.447	%40	د) عبدالعزيز القاسم - ملقا 3
3.380	15.760	6.509	-	75	6.466	118	%50	هـ) شركة الباني للتنمية
-	-	21.237	-	9.175	29.172	1.240	%60	و) كيان السعودية 2
-	-	8.736	40.209	23.075	69.412	2.608	%50	ز) شركة نراء للاستثمار العقاري
800	3.000	2.974	7.250	2.760	7.077	5.907	%60	ح) عبدالعزيز القاسم - العقيق
-	-	17.404	-	-	15.964	1.440	%60	ط) المشاريع الأولى
-	-	19.060	-	4.830	21.760	2.130	%60	ي) كيان السعودية 3
4.514	20.829	241.636	97.459	45.475	357.756	26.814		

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
31 ديسمبر 2016

13- الممتلكات والمعدات

إن الأعمال الإنتاجية المقفرة للموجودات لأغراض احتساب الاستهلاك هي كما يلي:

5 سنوات	المعدات المكتبية	10 سنوات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر	6 سنوات	الأراضي
معدات تقنية المعلومات	معدات تقنية المعلومات	المعدات المكتبية	تجهيزات المباني	(بالآلاف الريالات السعديّة)
3 إلى 5 سنوات	معدات تقنية المعلومات	(بالآلاف الريالات السعديّة)	المستأجرة	(بالآلاف الريالات السعديّة)
31 ديسمبر 2016	الأعمال تحت التنفيذ	الأثاث والتجهيزات	المستأجرة	(بالآلاف الريالات السعديّة)
(بالآلاف الريالات السعديّة)	(بالآلاف الريالات السعديّة)	(بالآلاف الريالات السعديّة)	(بالآلاف الريالات السعديّة)	(بالآلاف الريالات السعديّة)
42,436	5,564	13,666	2,076	475
4,064	301	2,407	259	161
-	(1,972)	1,122	115	7
46,500	3,893	17,195	2,450	643
15,288	-	12,071	1,691	366
2,030	-	996	250	58
17,318	-	13,067	1,941	424
29,182	3,893	4,128	509	219
				1,778
				18,655

التكلفة:

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
محول إلى الموجودات الثابتة

الرصيد في نهاية السنة

الاستهلاك:

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

الرصيد في نهاية السنة

صافي القيمة التقرية:

في 31 ديسمبر 2016

تمثل الأعمال تحت التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2016 المبلغ المدفوع لقاء تحصيلات المباني المستأجرة الخاصة بفرع الرياض الجديد وتطوير أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

13- الممتلكات والمعدات - تنمة

إن الأعمال الإنتاجية المقررة للموجودات لأغراض احتساب الاستهلاك هي كما يلي:

5 سنوات	المعدات المكتبية	10 سنوات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر	6 سنوات	الأثاث والتركيبات	الأراضي	
3 إلى 5 سنوات	معدات تقنية المعلومات	المعدات المكتبية	تحتسبات المباني المستأجرة	المعدات المكتبية	الأراضي	
31 ديسمبر 2015	الأعمال تحت التنفيذ	الأثاث والتركيبات	تحتسبات المباني المستأجرة	المعدات المكتبية	الأراضي	
(بالآلاف الريالات السعودية)	(بالآلاف الريالات السعودية)	(بالآلاف الريالات السعودية)	(بالآلاف الريالات السعودية)	(بالآلاف الريالات السعودية)	(بالآلاف الريالات السعودية)	
38.250	2.665	12.561	2.058	394	1.917	18.655
4.186	3.940	105	18	40	83	-
-	(1.041)	1.000	-	41	-	-
42.436	5.564	13.666	2.076	475	2.000	18.655
14.451	-	11.501	1.624	348	978	-
837	-	570	67	18	182	-
15.288	-	12.071	1.691	366	1.160	-
27.148	5.564	1.595	385	109	840	18.655

حسب حسابات المباني المستأجرة	الأثاث والتركيبات
الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة	إضافات خلال السنة
محول إلى الموجودات الثابتة	
الرصيد في نهاية السنة	الرصيد في نهاية السنة
الاستهلاك:	
الرصيد في بداية السنة	
الحمل للسنة	
الرصيد في نهاية السنة	
صافي القيمة التقديرية:	
في 31 ديسمبر 2015	

تتمثل الأعمال تحت التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2015 المبلغ المدفوع لقاء تحسبات المباني المستأجرة الخاصة بفرع الرياض الجديد وتطوير الأنظمة.

التكلفة:

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
محول إلى الموجودات الثابتة

الرصيد في نهاية السنة

الاستهلاك:

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

الرصيد في نهاية السنة

صافي القيمة التقديرية:

في 31 ديسمبر 2015

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
31 ديسمبر 2016

14- الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)
11.384	14.654
7.169	10.467
7.963	8.930
16.329	9.035
19.706	590
3.824	7.183
66.375	50.859

رواتب وما في حكمها
أرباح مستحقة على القروض
مصاريف مستحقة الدفع
دفعات مقدمة مستلمة من عملاء عقود المراجعة والإجارة
تمويل للعملاء
أخرى

15- الزكاة وضريبة الدخل

أ (المحملة للسنة

2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	2016 (بالآلاف الريالات السعودية)
2.794	2.926
744	780
(557)	(413)
2.981	3.293

الزكاة الحالية (إيضاح (ب)
ضريبة الدخل الحالية (إيضاح (ج)
الزكاة وضريبة الدخل المؤجلة (إيضاح (د)

ب (الزكاة

فيما يلي بيان ببند الوعاء الزكوي:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)
900.000	900.000
1.854.689	2.091.803
37.962	46.288
(16.716)	(16.716)
(2.932.809)	(3.202.978)
(156.874)	(181.603)
115.490	120.957
115.490	120.957

حقوق المساهمين
قروض
مخصصات أول المدة وتسويات أخرى
القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات
صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

صافي الدخل المعدل للسنة
وعاء الزكاة

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

تم احتساب الزكاة على أساس الوعاء الزكوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر، والمتعلق بالمساهمين السعوديين والخليجيين على النحو التالي:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)
111.769	117.059
2.794	2.926

الوعاء الزكوي المتعلق بالمساهمين السعوديين
والخليجيين بواقع 96.8%
الزكاة بواقع 2.5%

15- الزكاة وضريبة الدخل - تنمة

(ب) الزكاة - تنمة

كانت حركة مخصص الزكاة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)
2.544	3.006
2.794	2.926
(2.332)	(2.769)
3.006	3.163

كما في 1 يناير
مجانب خلال السنة
مدفوع خلال السنة
كما في 31 ديسمبر

(ج) ضريبة الدخل

تم احتساب ضريبة الدخل المحملة للسنة على أساس صافي الدخل المعدل للسنة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)
115.490	120.957
3.721	3.898
744	780

صافي الدخل المعدل
صافي الدخل المعدل المتعلق بالمساهمين غير
السعوديين بنسبة 3.22%
ضريبة الدخل المستحقة بواقع 20%
كانت حركة مخصص ضريبة الدخل على النحو التالي:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)
669	792
744	780
(621)	(732)
792	840

كما في 1 يناير
مجانب خلال السنة
مدفوع خلال السنة
كما في 31 ديسمبر

(د) الزكاة وضريبة الدخل المؤجلة

يتعلق صافي الالتزام الضريبي المؤجل والضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة بالبنود التالية:

الرصيد في نهاية السنة (بالآلاف الريالات السعودية)	المحمل على قائمة الربح أو الخسارة (بالآلاف الريالات السعودية)	الرصيد في بداية السنة (بالآلاف الريالات السعودية)
(1.499)	(287)	(1.212)
(271)	(64)	(207)
(146)	(62)	(84)
(1.916)	(413)	(1.503)

الحركة في عام 2016
مخصص خسائر الائتمان
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
أثر الضريبة على الاستهلاك المتسارع

(1.212)	(228)	(984)
(207)	(28)	(179)
(84)	(301)	217
(1.503)	(557)	(946)

الحركة في عام 2015
مخصص خسائر الائتمان
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
أثر الضريبة على الاستهلاك المتسارع

15- الزكاة وضريبة الدخل - تنمة

هـ) الربوط الزكوية والضريبية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2007 حتى 2015، وفرضت الهيئة بموجبها زكاة إضافية قدرها 39.5 مليون ريال سعودي للسنوات من 2007 حتى 2010. ويعود السبب في ذلك بشكل أساسي إلى عدم قيام الهيئة بالسماح بخصم صافي الاستثمار في الإيجارات التمويلية من الوعاء الزكوي.

تم رفض الاعتراض المقدم من قبل الشركة إلى لجنة الاعتراض الابتدائية، والمتعلق بالربوط الزكوية التي أجرتها الهيئة العامة للزكاة والدخل للأعوام من 2007 حتى 2010 وكذلك الربط الأولي المتعلق بعام 2012، في 21 إبريل 2014. وعليه، قامت الشركة بتقديم اعتراض إلى لجنة الاعتراض العليا.

خلال فبراير 2016، استلمت الشركة خطاباً من الهيئة العامة للزكاة والدخل فرضت بموجبه الهيئة العامة للزكاة والدخل زكاة وضريبة دخل قدرها 44.172 مليون ريال سعودي لعامي الربط 2011 و 2012. وللوصول إلى هذا الرقم، قامت الهيئة مرة أخرى بعدم السماح بخصم صافي الاستثمارات/الذمم المدينة للتمويل من الوعاء الزكوي. وقد اعترضت الشركة على ذلك من خلال مستشاريها المهنيين.

ترى الشركة بأنه من غير المحتمل أن يتم تأييد الموقف الحالي للهيئة العامة للزكاة والدخل من خلال عملية الاعتراض بسبب أن مسألة خصم صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي له آثار واسعة على أعمال التأجير وأعمال الرهن التجاري وأي أعمال أخرى ذات صلة بالتمويل حيث أن الموجودات الرئيسية تمثل الذمم المدينة.

لم تأخذ الشركة بعين الاعتبار عدم السماح بخصم صافي الاستثمار في عقود الإيجارات التمويلية للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2013 و 2014 و 2015 والقوائم المالية للسنة الحالية.

وهناك إحتمالية لمطالبة الهيئة بزكاة إضافية في حالة تطبيق نفس المبدأ على السنوات المالية المنتهية في ذلك التاريخ وأي سنوات لاحقة. وفي حالة تطبيق نفس المبدأ السابق من قبل الهيئة على الوعاء الزكوي للشركة لعامي 2011 و 2012، فإن الزكاة الإضافية التي سيتم المطالبة بها من قبل الهيئة ستكون في حدود 26 مليون ريال سعودي لكل سنة اعتباراً من 2013 حتى 2016.

وفي نوفمبر 2016، استلمت الشركة خطاباً من الهيئة العامة للزكاة والدخل لحضور الجلسة المقررة بتاريخ 1438/4/5 هـ (الموافق 2017/1/3) بشأن الاعتراض المقدم على الربوط المتعلقة بالأعوام من 2007 حتى 2010 إلى لجنة الاعتراض العليا وذلك ضد القرار الصادر من لجنة الاعتراض الابتدائية. وقد تم تأجيل الجلسة إلى وقت لاحق حتى إشعار آخر. وتعرض الشركة على ذلك من خلال مستشاريها المهنيين.

ونظراً لعدم التأكد، فإن الشركة غير قادرة على تحديد المحصلة النهائية لهذه المسألة بكل دقة، ولم تجنب مخصص لأي التزامات إضافية قد تنشأ عن الاعتراض على الربوط أو الربوط المحتملة للسنوات المفتوحة في هذه القوائم المالية.

16- القروض البنكية

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك محلية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية السائدة. إن هذه التسهيلات مضمونة بتنازل عن المتحصلات من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط وأحكام هذه الاتفاقيات، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية.

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)
674.080	800.211
1.180.609	1.291.592
1.854.689	2.091.803

القسط المتداول من القروض البنكية
القسط غير المتداول من القروض البنكية

17- توزيعات الأرباح

اعتمد المساهمون، خلال السنة، توزيعات أرباح قدرها 0.75 ريال سعودي للسهم (2015: 0.50 ريال سعودي للسهم) بمبلغ إجمالي قدره 67.5 مليون ريال سعودي (2015: 45 مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
31 ديسمبر 2016

18- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يلخص الجدول التالي بنود مكافأة نهاية الخدمة المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والمبالغ المثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر وقائمة المركز المالي:

أ / المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي:

31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)
8.834	6.754

القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة

ب / مصروف المزايا (المثبت في قائمة الربح أو الخسارة):

31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)
1.347	1.281
236	204
-	96
1.583	1.581

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة العمولة الخاصة

الاثبات الفوري لتكلفة الخدمة السابقة

مصروف المزايا

ج / حركة القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة

31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)
7.839	5.845
1.347	1.281
236	204
-	96
-	487
(588)	(1.159)
8.834	6.754

القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة في بداية السنة

المخصص المثبت في قائمة الربح أو الخسارة

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة العمولة الخاصة

الاثبات الفوري لتكلفة الخدمة السابقة

(الخسائر) الأرباح الاكتوارية الناتجة عن برنامج المزايا المحددة المثبتة في

قائمة الدخل الشامل

مزايا مدفوعة

القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة في نهاية السنة

د / الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015
2015	2016
%3.5	%3.5
%3.5	%3.5

معدل الخصم

معدل زيادة الرواتب

19- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 900 مليون ريال سعودي (2015: 900 مليون ريال سعودي)، ويتكون من 90 مليون سهم، بقيمة اسمية قدرها 10 ريال سعودي للسهم.

فيما يلي بياناً برأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015:

المساهمون	(بآلاف الريالات السعودية)	نسبة الملكية %
مساهمون سعوديون وخليجيون	871.000	96.78
مساهمون أجانب	29.000	3.22
الإجمالي	900.000	100.00

20- الاحتياطي النظامي

طبقاً لعقد تأسيس الشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل 10% من صافي دخل السنة (بعد الزكاة وضريبة الدخل وبعد تحمل الخسائر المتراكمة) إلى الإحتياطي النظامي حتى يبلغ مجموع الإحتياطي نصف رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

21- المشتقات

كما في 31 ديسمبر 2016، كان لدى الشركة مقايضات معدلات أرباح بقيمة اسمية قدرها 320 مليون ريال سعودي (2015: 609 مليون ريال سعودي) لتقليل تعرضها لمخاطر معدلات الأرباح على القروض طويلة الأجل (إيضاح 9). يوضح الجدول أدناه القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة المقيدة كموجودات أو مطلوبات بالإضافة إلى القيمة الاسمية لها. تشير القيمة الاسمية إلى حجم المعاملات القائمة في نهاية السنة/ الفترة ولا تعتبر مؤشراً على مخاطر السوق ولا مخاطر الائتمان.

31 ديسمبر 2016			
الجز المتداول	القيمة العادلة الإيجابية لمقايضات معدلات الأرباح	القيمة العادلة السالبة لمقايضات معدلات الأرباح	إحتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
	125	-	125
الجزء غير المتداول	2.457	(746)	1.711
الإجمالي	2.582	(746)	1.836

31 ديسمبر 2015			
الجز المتداول	القيمة العادلة الإيجابية لمقايضات معدلات الأرباح	القيمة العادلة السالبة لمقايضات معدلات الأرباح	إحتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
	504	(926)	(422)
الجزء غير المتداول	2.899	(27)	2.872
الإجمالي	3.403	(953)	2.450

تتطلب المشتقات في الغالب، عند نشأتها فقط التبادل المشترك للوعد مع تحويل قليل أو عدم تحويل للقيمة. تتطلب هذه الأدوات درجة عالية من الرفع المالي وتقلبات قليلة جداً في القيمة. إن التغيرات القليلة نسبياً في قيم السعر المتعلق بعقد المشتقات يمكن أن يكون لها تأثيراً هاماً على الدخل أو عناصر حقوق الملكية بالشركة.

يمثل احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية الجزء الفعال من تغطيات مخاطر التدفقات النقدية. يتم إثبات الخسارة أو الربح المؤجل المتراكم الناتج عن تغطية المخاطر في قائمة الربح أو الخسارة عندما تؤثر المعاملة المغطاة على الدخل أو الخسارة، أو يتم إدراجها كتنسوية أساس وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة. وبموجب اتفاقيات التمويل، يتعين الاحتفاظ بعمليات التغطية حتى تاريخ استحقاق القروض.

22- ربح السهم

تم احساب ربح السهم الأساسي والمخفض على النحو التالي:

2016	2015	ربح السنة (بالآلاف الريالات السعودية)
105.747	102.880	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
90.000	90.000	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)
1.17	1.14	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
31 ديسمبر 2016

23- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

نشأت الأرصدة المدينة والدائنة التالية نتيجة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة. وفيما يلي بيان بالمعاملات وأرصدة نهاية السنة الهامه الناتجة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

مبلغ المعاملة		
31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	
(بآلاف الريالات السعودية)	(بآلاف الريالات السعودية)	
10.932	25.124	قائمة الربح أو الخسارة
1.220	263	تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض
32	4	تكاليف مدفوعة عن مقايضات معدلات الأرباح
1.592	1.592	ربح محقق عن التمويل
150	147	مصاريف إيجار
487	530	حراسة ومصاريف أخرى
7.098	7.874	أتعاب ترتيب
2.249	2.900	رواتب ومزايا - الإدارة العليا
		مصاريف وأتعاب مجلس الإدارة

تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

الأرصدة		
31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	
(بآلاف الريالات السعودية)	(بآلاف الريالات السعودية)	العلاقة
270	3.395	مساهم
225	-	مساهم
-	1	جهات منتسبة
28	-	مشروع مشترك
11.076	5.556	مشروع مشترك
4.926	-	مشروع مشترك
14.962	-	مشروع مشترك
12.781	-	مشروع مشترك
487	1.007	مشروع مشترك
-	13.694	مشروع مشترك
2.945	8.029	مشروع مشترك
488.167	672.467	مساهم
160.000	85.000	مساهم
3.736	4.361	إدارة
11.312	10.988	جهات منتسبة
		الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق
		البنك السعودي للاستثمار
		مدينو عقود الإيجار، صافي
		البنك السعودي للاستثمار
		مدينو آخرون
		شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
		المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة
		عبدالعزیز القاسم
		كيان السعودية
		دار وأعمار - رجب
		طراز العربية
		كيان السعودية 2
		أي سي أيه بي
		دار وإعمار - العليا
		ثراء
		القروض البنكية
		البنك السعودي للاستثمار
		المبلغ الاسمي لمقايضات معدلات الأرباح
		البنك السعودي للاستثمار
		التمويل والسلف
		الإدارة العليا
		الاستثمارات المتاحة للبيع
		صندوق مدار من قبل الاستثمار كابيتال

24- المعلومات القطاعية

تمارس الشركة نشاطها بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية.

لأغراض إدارية، تتكون الشركة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

قطاع الأفراد

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة لذوي الثروات العالية والأفراد والمنشآت الصغيرة ومتوسط الحجم.

قطاع الشركات

يمثل المنتجات التمويلية الممنوحة للشركات الكبرى والمؤسسات المالية. تدار الاستثمارات في المشاريع المشتركة من قبل هذا القطاع.

الإدارة العامة

الإدارة العامة هي المسؤولة عن إدارة فائض السيولة في الشركة من خلال إيداعات السوق قصيرة الأجل. كما تقوم أيضاً بتقديم خدمات دعم إلى إدارة العمل بالشركة.

فيما يلي تحليلاً بإجمالي موجودات ومطلوبات الشركة كما في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015 وإجمالي دخل ومصاريف العمليات وصافي دخل السنوات المنتهية في ذلك التاريخ:

قطاع الأفراد (بآلاف الريالات السعودية)	قطاع الشركات (بآلاف الريالات السعودية)	الإدارة العامة (بآلاف الريالات السعودية)	الإجمالي (بآلاف الريالات السعودية)
31 ديسمبر 2016			
الإيرادات	139.688	134.159	-
المصاريف	55.847	59.469	52.784
ربح (خسارة) القطاع	83.841	74.690	(52.784)
إجمالي الموجودات	1.683.399	1.549.686	58.348
إجمالي المطلوبات	1.110.403	1.004.771	41.071
31 ديسمبر 2015			
الإيرادات	125.566	104.423	-
المصاريف	38.896	31.499	56.714
ربح (خسارة) القطاع	86.670	72.924	(56.714)
إجمالي الموجودات	1.566.496	1.411.637	52.315
إجمالي المطلوبات	993.255	894.024	45.290

25- إدارة المخاطر

تتكون الأدوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي من الأرصدة لدى البنوك ومديني عقود المراهقة، ومديني عقود الإيجار، ومديني عقود الإيجار الموصوفة في الذمة، والاستثمارات المتاحة للبيع والقروض البنكية والذمم المدينة والدائنة الأخرى.

يتم مراجعة الموجودات المالية للتأكد من وجود مؤشرات على وقوع إنخفاض في قيمتها بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. يحدث الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وذلك عند وجود دليل موضوعي على وقوع حدث أو أحداث بعد الإثبات الأولي للأصل المالي وأن لذلك أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية على الغرض الذي من أجله تم شراء الأصل المالي. وتقوم الإدارة بتحديد تصنيف موجوداتها المالية عند الإثبات الأولي لها.

عوامل المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض الشركة للمخاطر التالية نتيجة استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر معدلات الأرباح
- مخاطر السيولة
- مخاطر العملات
- المخاطر القانونية

تتعرض نشاطات الشركة لمختلف المخاطر المالية: مخاطر الائتمان، مخاطر معدلات الأرباح، مخاطر السيولة، مخاطر العملات، والمخاطر القانونية. يركز البرنامج الكلي لإدارة المخاطر بالشركة على عدم إمكانية التنبؤ بالتطورات التي تطرأ على الأسواق المالية، ويقوم بالتقليل من الآثار العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

تتم إدارة المخاطر وفقاً للسياسات المعتمدة من قبل الإدارة. تقوم الإدارة بتحديد وتقويم وتغطية المخاطر المالية كما أن لديها سياسات خطية بشأن إدارة المخاطر الكلية تغطي نواحي محددة مثل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الأرباح ومخاطر الائتمان واستثمار السيولة الزائدة.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية ما مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. لقد وضعت الشركة إجراءات لإدارة مخاطر الائتمان تشتمل على تقويم الملاءة الائتمانية للمستأجرين، والموافقات الرسمية للائتمان، ووضع حدود للائتمان، والحصول على ضمانات مثل التأمينات النقدية والضمانات الشخصية.

ينتج التركيز في مخاطر الائتمان عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لأنشطة مماثلة أو ممارسة أعمالهم في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لهم نفس الخصائص الاقتصادية التي ستؤثر في قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية عند حدوث تغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز في مخاطر الائتمان إلى مدى تأثير أداء الشركة تجاه التطورات التي تحدث بصناعة ما أو تطرأ على منطقة جغرافية معينة.

يتم تقليل مخاطر الائتمان الناتجة عن إجمالي المبالغ المستحقة المتعلقة بالإستثمار في عقود التأجير التمويلي وذلك بالاحتفاظ بصكوك ملكية الموجودات المؤجرة والتأمينات النقدية والضمانات الشخصية.

تتبع الشركة نظام معين لتصنيف الائتمان وذلك كأداة لإدارة جودة مخاطر الائتمان في محفظة عقود المراهقة وعقود الإيجار وعقود الإيجار الموصوفة في الذمة. يميز نظام تصنيف الائتمان بين المحافظ العاملة وغير العاملة، ويتم توزيع المخصصات وفقاً لذلك.

25- إدارة المخاطر - تنمة

مخاطر الائتمان - تنمة

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان. نشأت مخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية نتيجة لـ:

31 ديسمبر 2015 (بالآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بالآلاف الريالات السعودية)	
10.323	9.324	أرصدة لدى البنوك
407.674	420.704	مدينو عقود المراجعة، صافي
2.254.019	2.489.780	مدينو عقود الإيجارة، صافي
109.073	119.725	مدينو عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة، صافي
47.205	28.286	مبالغ مستحقة من مشاريع مشتركة
42.730	61.346	أخرى
2.871.024	3.129.165	

فيما يلي تفاصيل جودة الائتمان الخاصة بمدينو عقود المراجعة ومدينو عقود الإيجارة ومدينو عقود الإيجار الموصوفة في الذمة.

أ (ذمم مدينة غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها

الإجمالي (بالآلاف الريالات السعودية)	مدينو عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة (بالآلاف الريالات السعودية)	مدينو عقود الإيجارة (بالآلاف الريالات السعودية)	مدينو عقود المراجعة (بالآلاف الريالات السعودية)	
565.581	-	477.816	87.765	31 ديسمبر 2016
1.188.265	29.052	1.006.648	152.565	الفئة - 1
457.971	48.356	352.621	56.995	الفئة - 2
7.881	-	7.015	867	الفئة - 3
2.219.699	77.407	1.844.100	298.191	الفئة - 4
				الإجمالي
626.684	-	428.701	197.983	31 ديسمبر 2015
1.254.356	25.882	1.077.595	150.879	الفئة - 1
605.946	62.812	504.492	38.642	الفئة - 2
6.355	-	6.355	-	الفئة - 3
2.493.342	88.694	2.017.143	387.505	الفئة - 4
				الإجمالي

الفئة - 1

جودة قوية جداً: تشير إلى أن الرسملة والأرباح والقوة المالية والسيولة والإدارة والسمعة السوقية والقدرة على السداد بحالة ممتازة

الفئة - 2

جودة جيدة: تشير إلى أن الرسملة والأرباح والقوة المالية والسيولة والإدارة والسمعة السوقية والقدرة على السداد بحالة جيدة.

الفئة - 3

جودة مقبولة: تشير إلى أن التسهيلات تتطلب المراقبة المنتظمة نظراً لعوامل المخاطر المالية. كما أنها تشير إلى أن القدرة على السداد لا تزال في مستوى مقبول.

الفئة - 4

قيد الملاحظة: تشير إلى أن التسهيلات تتطلب الانتباه الشديد من الإدارة نظراً لتدهور الوضع المالي للمقترضين. وعلى الرغم من ذلك، فإن عملية السداد مضمونة حالياً.

25- إدارة المخاطر - تنمة

ب (متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها				
مدينو عقود المرابحة (بآلاف الريالات السعودية)	مدينو عقود الإيجارة (بآلاف الريالات السعودية)	مدينو عقود الإيجارة الموصوفة في الذمة (بآلاف الريالات السعودية)	الإجمالي (بآلاف الريالات السعودية)	
31 ديسمبر 2016				
25.456	321.213	40.286	386.955	من 1 يوم إلى 30 يوم
97.057	238.849	2.031	337.937	من 31 يوم إلى 90 يوم
-	85.618	-	85.618	من 91 يوم إلى 180 يوم
122.513	645.680	42.317	810.510	الإجمالي
31 ديسمبر 2015				
6.926	201.578	16.045	224.549	من 1 يوم إلى 30 يوم
13.243	34.443	4.335	52.021	من 31 يوم إلى 90 يوم
-	854	-	854	من 91 يوم إلى 180 يوم
20.169	236.876	20.379	277.424	الإجمالي

مخاطر معدلات الأرباح

تمثل مخاطر معدلات الأرباح عدم التأكد من الأرباح المستقبلية نتيجة للتقلبات في معدلات الأرباح. تنشأ المخاطر عند وجود عدم تطابق (فجوة) بين الموجودات والمطلوبات والتي تخضع لتسوية معدلات الأرباح خلال فترة زمنية محددة. إن المصدر الرئيسي لمخاطر الأسعار هذه يتمثل في القروض والنشاطات الإستثمارية والتمويلية الخاصة بالشركة حيث تظهر التقلبات في معدلات الأرباح، إن وجدت، في نتائج العمليات.

يوضح الجدول أدناه مدى أثر التغيرات المحتملة المعقولة في معدلات الأرباح، وكذلك التغيرات الأخرى التي بقيت ثابتة، على قائمة الربح أو الخسارة الخاصة بالشركة. يمثل الأثر على الدخل أثر التغيرات المفترضة في معدلات الأرباح على صافي دخل العمولة لمدة سنة وذلك بناء على الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير التجارية المرتبطة بعمولة عائمة والمقتناة كما في 31 ديسمبر 2016 و 2015. يتم مراقبة كافة المخاطر وتحليلها حسب تركيزات العملات الرئيسية ويتم الإفصاح عن الآثار ذات الصلة بآلاف الريالات السعودية.

2016	التغير في نقاط	2015	التغير في نقاط	
الأثر على صافي الدخل (بآلاف الريالات السعودية)	الأساس	الأثر على صافي الدخل (بآلاف الريالات السعودية)	الأساس	
100+	8.485	100+	9.265	ريال سعودي
100-	(8.485)	100-	(9.265)	ريال سعودي

أ (أثر أرباح الموجودات والمطلوبات والبنود خارج قائمة المركز المالي

تقوم الشركة بإدارة التعرض لآثار المخاطر المختلفة المصاحبة للتقلبات في معدلات الأرباح السائدة بالسوق بشأن مركزها المالي وتدفقاتها النقدية. يلخص الجدول أدناه مخاطر معدلات الأرباح التي تتعرض لها الشركة. كما يشتمل الجدول على موجودات ومطلوبات الشركة المسجلة بالقيمة الدفترية والمصنفة حسب تاريخ تحديد الأسعار أو تاريخ الاستحقاق، أيهما يحدث أولاً. تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح الخاصة نتيجة لعدم التطابق أو لوجود فجوات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تستحق أو يتم تحديد أسعارها في فترة محددة. تقوم الشركة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع مصادر التمويل واستخدام الأدوات المالية المشتقة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

25- إدارة المخاطر - تنمة

أ) أثر أرباح الموجودات والمطلوبات والبند خارج قائمة المركز المالي - تنمة

المرتبطة بأرباح

الإجمالي (بالآلاف الريالات السعودية)	غير مرتبطة بأرباح (بالآلاف الريالات السعودية)	أكثر من 5 سنوات (بالآلاف الريالات السعودية)	5 - 1 سنوات (بالآلاف الريالات السعودية)	3 - 12 شهر (بالآلاف الريالات السعودية)	خلال 3 أشهر (بالآلاف الريالات السعودية)	الموجودات 31 ديسمبر 2016
9.347	9.347	-	-	-	-	أرصدة لدى البنوك ووقف في الصندوق
420.704	-	26.152	247.887	108.491	38.174	مدفون عقود مرابحة، صفقي
2.489.780	-	89.133	1.124.434	864.105	412.108	مدفون عقود إيجار، صفقي
119.725	-	-	1.231	73.066	45.428	مدفون عقود إيجار موصوفة في الذمة، صفقي
10.988	10.988	-	-	-	-	استثمارات متاحة للبيع
2.582	2.582	-	-	-	-	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
94.385	94.385	-	-	-	-	مصاريف مدفوعة مقدماً وإيرادات مستحقة وأخرى
1.916	1.916	-	-	-	-	زكاة وموجودات ضريبية موجلة
112.824	112.824	-	-	-	-	استثمارات في مشاريع مشتركة
29.182	29.182	-	-	-	-	ممتلكات ومعدات
3.291.433	261.224	115.285	1.373.552	1.045.662	495.710	
50.859	50.859	-	-	-	-	المطلوبات حقوق المساهمين
746	746	-	-	-	-	دائون ومبالغ مستحقة الدفع
4.003	4.003	-	-	-	-	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
2.091.803	-	-	385.528	237.779	1.468.496	زكاة وضريبة دخل
8.834	8.834	-	-	-	-	قروض بتكليف
1.135.188	1.135.188	-	-	-	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3.291.433	1.199.630	-	385.528	237.779	1.468.496	حقوق المساهمين
	(938.406)	115.284	988.025	807.883	(972.786)	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين
	-	938.406	823.121	(164.904)	(972.786)	الفجوة الفجوة التراكمية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

25- إدارة المخاطر - تنمة

أ) أثر أرباح الموجودات والمطلوبات والبنود خارج قائمة المركز المالي - تنمة

المرتبطة بأرباح					
الإجمالي (بالآلاف الريالات السعودية)	غير مرتبطة بأرباح (بالآلاف الريالات السعودية)	أكثر من 5 سنوات (بالآلاف الريالات السعودية)	1 - 5 سنوات (بالآلاف الريالات السعودية)	3 - 12 شهر (بالآلاف الريالات السعودية)	خلال 3 أشهر (بالآلاف الريالات السعودية)
10.346	10.346	-	-	-	-
407.674	-	16.705	303.756	68.267	18.946
2.254.019	-	403.776	1.398.960	331.728	119.555
109.073	-	57.766	39.812	8.475	3.020
11.312	11.312	-	-	-	-
3.403	3.403	-	-	-	-
94.773	94.773	-	-	-	-
1.503	1.503	-	-	-	-
111.197	111.197	-	-	-	-
27.148	27.148	-	-	-	-
3.030.448	259.682	478.247	1.742.528	408.470	141.521
66.375	66.375	-	-	-	-
953	953	-	-	-	-
3.798	3.798	-	-	-	-
1.854.689	-	-	1.180.609	520.425	153.655
6.754	6.754	-	-	-	-
1.097.879	1.097.879	-	-	-	-
3.030.448	1.175.759	-	1.180.609	520.425	153.655
	(916.077)	478.247	561.919	(111.955)	(12.134)
	-	916.077	437.830	(124.089)	(12.134)

الموجودات
31 ديسمبر 2015
أرصدة لدى البنوك ووقف في الصندوق
مدنيو عقود مرابحة، صافي
مدنيو عقود إيجار، صافي
مدنيو عقود إيجار موصوفة في الذمة، صافي
استثمارات ملاحة للبيع
القيمة العادلة الإيجابية للمستندات
مصاريف مدفوعة مقدماً وإيرادات مستحقة وأخرى
زكاة وموجودات ضريبية موجلة
استثمارات في مشاريع مشتركة
ممتلكات ومعدات

المطلوبات حقوق المساهمين
دائون و مبلغ مستحقة الدفع
القيمة العادلة السالبة للمستندات
زكاة وضريبة دخل
قرض بنكية
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
حقوق المساهمين
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين
الفجوة
الفجوة التراكمية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

25- إدارة المخاطر - تنمة

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة عدم مقدرة الشركة على الوفاء بصافي متطلبات التمويل الخاصة بها. تنتج مخاطر السيولة عند وجود اضطراب في السوق أو انخفاض مستوى الائتمان مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر في بعض مصادر التمويل. تقوم الإدارة بمراقبة محفظة الاستحقاق للتأكد من توفر السيولة الكافية.

أ) تحليل المطلوبات المالية حسب تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتوقعة:

يلخص الجدول أدناه محفظة استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015 بناء على التزامات السداد غير المخصوصة التعاقدية. تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات بناء على الفترة المتبقية بتاريخ قائمة المركز المالي على تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

تاريخ استحقاق محدد					31 ديسمبر 2016
دون تاريخ استحقاق محدد (بآلاف الريالات السعودية)	أكثر من 5 سنوات (بآلاف الريالات السعودية)	1 - 5 سنوات (بآلاف الريالات السعودية)	3 - 12 شهر (بآلاف الريالات السعودية)	خلال 3 أشهر (بآلاف الريالات السعودية)	
الإجمالي (بآلاف الريالات السعودية)					
50.858	-	2.967	20.946	26.936	دائون ومبالغ مستحقة الدفع القيمة العادلة للمشتقات زكاة وضريبة دخل قروض بتكينة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
746	-	746	-	-	
4.003	-	-	4.003	-	
2.091.803	-	1.291.592	574.120	226.091	
8.834	8.834	-	-	-	
2.156.244	8.834	1.295.314	599.069	253.027	مشتقات عقود ضمان مالية
30.633	-	30.633	-	-	
39.408	39.408	-	-	-	الإجمالي
2.226.285	48.242	1.325.947	599.069	253.027	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

25- إدارة المخاطر - تنمة

مخاطر السيولة - تنمة

أ) تحليل المطلوبات المالية حسب تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية - تنمة

تاريخ استحقاق محدد					
الإجمالي (بالآلاف الريالات السعودية)	بدون تاريخ استحقاق محدد (بالآلاف الريالات السعودية)	أكثر من 5 سنوات (بالآلاف الريالات السعودية)	1 - 5 سنوات (بالآلاف الريالات السعودية)	3 - 12 شهر (بالآلاف الريالات السعودية)	3 أشهر (بالآلاف الريالات السعودية)
67.328	-	761	5.140	17.276	44.151
953	-	-	953	-	-
3.798	-	-	-	3.798	-
1.854.689	-	-	1.180.609	520.425	153.655
6.754	6.754	-	-	-	-
1.933.522	6.754	761	1.186.702	541.499	197.806
62.773	-	-	62.773	-	-
39.408	39.408	-	-	-	-
2.035.703	46.162	761	1.249.475	541.499	197.806

31 ديسمبر 2015

دانون ومبالغ مستحقة الدفع
القيمة العادلة السالبة للمشترقات
زكاة وضريبة دخل
قروض بتكليف
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

مشتقات

عقود ضمان مالية

الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

25- إدارة المخاطر - تنمة
مخاطر السيولة - تنمة

يشتمل الجدول أدناه على تحليل الموجودات والمطلوبات المصنفة حسب تواريخ الاسترداد أو السداد المتوقعة لها. انظر أيضا ح 25 (أ) أعلاه بشأن المطلوبات المالية غير المضمومة التقديرية:

تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				
	أكثر من 5 سنوات (آلاف الريالات السعودية)	1 - 5 سنوات (آلاف الريالات السعودية)	3 - 12 شهر (آلاف الريالات السعودية)	3 أشهر (آلاف الريالات السعودية)	
إجمالي (آلاف الريالات السعودية)	9.347	9.347	-	-	
420.704	-	26.152	108.491	38.174	الموجودات
2.489.780	-	514.401	402.216	125.746	أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق
119.725	-	66.531	9.390	2.850	مدفوع عود إيجار، صافي
10.988	-	-	-	-	مدفوع عود إيجار موصوفة في الذمة، صافي
2.582	-	-	122	4	استثمارات متاحة للبيع
94.385	-	-	47.436	46.949	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
1.916	1.916	-	-	-	مصاريف مدفوعة مقدما وأيرادات مستحقة وأخرى
112.824	-	-	84.568	28.256	زكاة وموجودات ضريبية مؤجلة
29.182	18.655	2.059	1.278	426	استثمار في مشاريع مشتركة
3.291.433	29.918	609.143	653.500	242.404	ممتلكات ومعدات
50.859	-	-	20.947	26.936	المطلوبات وحقوق المساهمين
746	-	2.976	-	-	دائون ومبالغ مستحقة الدفع
4.003	-	746	-	-	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
2.091.803	-	1.291.592	4.003	-	زكاة وضريبة دخل
8.834	-	-	574.120	226.091	قروض بنكية
1.135.188	8.834	-	-	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3.291.433	1.135.188	-	-	-	حقوق المساهمين
	1.144.022	-	599.070	253.027	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
31 ديسمبر 2016

25- إدارة المخاطر - تنمة
مخاطر السيولة - تنمة

تاريخ استحقاق محدد					
أكثر من 5 سنوات (بالآلاف الريالات السعودية)	5 - 1 سنوات (بالآلاف الريالات السعودية)	12 - 3 شهر (بالآلاف الريالات السعودية)	خلال 3 أشهر (بالآلاف الريالات السعودية)	بدون تاريخ استحقاق محدد (بالآلاف الريالات السعودية)	الإجمالي (بالآلاف الريالات السعودية)
-	-	-	-	10.346	10.346
16.705	303.756	68.267	18.946	407.674	407.674
403.776	1.398.960	331.728	119.555	2.254.019	2.254.019
57.766	39.812	8.475	3.020	109.073	109.073
-	11.312	-	-	11.312	11.312
-	3.403	-	-	3.403	3.403
816	1.886	45.386	46.685	94.773	94.773
-	-	-	-	1.503	1.503
-	30.408	48.440	32.349	111.197	111.197
2.128	5.559	583	223	27.148	27.148
481.191	1.795.096	502.879	220.778	3.030.448	3.030.448
2.074	6.814	15.306	42.181	66.375	66.375
-	953	-	-	953	953
-	-	3.798	-	3.798	3.798
-	1.180.609	520.425	153.655	1.854.689	1.854.689
-	-	-	-	6.754	6.754
-	-	-	-	1.097.879	1.097.879
2.074	1.188.376	539.529	195.836	3.030.448	3.030.448

الموجودات
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق
مدنيو عقود مرابحة، صافي
مدنيو عقود إيجاره، صافي
مدنيو عقود إيجاره موصوفة في النمة، صافي
استثمارات متاحة للبيع
القيمة العادلة الإيجابية للمستندات
مصاريف مدفوعة مقدماً وإيرادات مستحقة وأخرى
زكاة وموجودات ضريبية موجبة
استثمار في مشاريع مشتركة
ممتلكات ومعدات

المطلوبات وحقوق المساهمين
دائرن ومبالغ مستحقة الدفع
القيمة العادلة السالبة للمستندات
زكاة وضريبة دخل
قروض بتكئة
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
حقوق المساهمين
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

25- إدارة المخاطر - تنمة

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تخضع الشركة للتقلبات في أسعار الصرف الأجنبي خلال دورة أعمالها العادية. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي.

المخاطر القانونية

إن صكوك ملكية الممتلكات العقارية مسجلة باسم إحدى الشركات المنتسبة. يخضع تفسير الحقوق والالتزامات إلى تفسير المحاكم المختصة.

26- الأدوات المالية

فيما يلي أدناه بيان بالأدوات المالية المقتناة من قبل الشركة بخلاف الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق:

31 ديسمبر 2015		31 ديسمبر 2016	
القروض والذمم المدينة	المتاحة للبيع	القروض والذمم المدينة	المتاحة للبيع
(بآلاف الريالات السعودية)	(بآلاف الريالات السعودية)	(بآلاف الريالات السعودية)	(بآلاف الريالات السعودية)
-	407.674	-	420.704
-	2.254.019	-	2.489.780
-	109.073	-	119.725
11.312	-	10.988	-
11.312	2.770.766	10.988	3.030.209

31 ديسمبر 2016 الموجودات المالية:

مدينو عقود مرابحة، صافي
مدينو عقود إيجارة، صافي
مدينو إيجارة موصفة في الذمة، صافي
استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2015		31 ديسمبر 2016	
القيمة العادلة	المطلوبات المالية	القيمة العادلة	المطلوبات المالية
للإيرادات الشاملة الأخرى	بالتكلفة المطفأة	للإيرادات الشاملة الأخرى	بالتكلفة المطفأة
(بآلاف الريالات السعودية)	(بآلاف الريالات السعودية)	(بآلاف الريالات السعودية)	(بآلاف الريالات السعودية)
-	1.854.689	-	2.091.803
(2.450)	-	(1.836)	-
(2.450)	1.854.689	(1.836)	2.091.803

31 ديسمبر 2016 المطلوبات المالية:

قروض بنكية
تغطية مخاطر التدفقات النقدية

27- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات
- إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمشتقات.

تتكون الموجودات المالية من الأرصدة لدى البنوك والمدينين، بينما تتكون المطلوبات المالية من القروض لأجل والدائنين. تتعلق المشتقات بمقايضات أسعار العملات.

تحديد القيمة العادلة ومستوياتها

تستخدم الشركة المستويات التالية عند تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها باستخدام طرق التقييم التالية:

- المستوى 1 : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى 2 : طرق تقييم أخرى والتي يمكن ملاحظة كافة مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى 3 : طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

2016 (بآلاف الريالات السعودية)

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
-	414.482	-	414.482
-	10.988	-	10.988
-	425.470	-	425.470

الموجودات المالية
مدينو عقود مرابحة
استثمارات متاحة للبيع

المطلوبات المالية
الأدوات المالية المشتقة

2015 (بآلاف الريالات السعودية)

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
-	401.120	-	401.120
-	11.312	-	11.312
-	412.432	-	412.432

الموجودات المالية
مدينو عقود مرابحة
استثمارات متاحة للبيع

المطلوبات المالية
الأدوات المالية المشتقة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية على نحو متكرر، تقوم الشركة بالتأكد فيما إذا تمت التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي وذلك بإعادة تقييم التصنيف (على أساس مدخلات الحد الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

27- القيمة العادلة للأدوات المالية - تنمة

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، تقوم الشركة بتحديد فئة الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات ومستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

تقوم إدارة الشركة بتحديد السياسات والإجراءات لقياس القيمة العادلة على نحو متكرر، وقياس القيمة العادلة على نحو غير متكرر مثل الموجودات المعدة للتوزيع في العمليات المتوقفة.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية، باستثناء بعض المطلوبات والذمم المدينة، لا تختلف جوهرياً عن القيمة الدفترية لها. وأنه غير ممكن من الناحية العملية تحديد القيمة العادلة لهذه المطلوبات والذمم المدينة بطريقة يعتمد عليها بشكل موثوق به.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى الثاني خلال السنة.

28- المعايير الصادرة وغير السارية المفعول بعد

نقدم أدناه المعايير والتفسيرات الصادرة وغير السارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تعتزم الشركة إتباع هذه المعايير إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية

خلال شهر يوليو 2014، صدر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية الإصدار النهائي للمعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9): الأدوات المالية والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (39) – الأدوات المالية: الإثبات والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9). لقد جمع المعيار كافة النواحي الثلاث الخاصة بالمحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس، والانخفاض في القيمة ومحاسبة تغطية المخاطر. يسري المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، ويسمح بالاتباع المبكر له. وباستثناء محاسبة تغطية المخاطر، يجب تطبيقه بأثر رجعي ولكن معلومات المقارنة غير إلزامية. وبالنسبة لمحاسبة تغطية المخاطر، يتم بصورة عامة تطبيق المتطلبات مستقبلاً مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تعتزم الشركة اتباع المعيار الجديد بتاريخ السريان المطلوب. وخلال 2016، قامت الشركة بإجراء تقييم عالي المستوى للأثر الناتج لكافة النواحي الثلاث للمعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9). يعتمد هذا التقييم المبني على المعلومات المتوفرة حالياً ومن الممكن أن يخضع للتغييرات الناتجة عن التحليلات الإضافية المفصلة أو المعلومات الإضافية المعقولة والمؤيدة التي تتوفر لدى الشركة في المستقبل. وبشكل عام، تتوقع الشركة عدم وجود تأثير جوهري على قائمة المركز المالي وحقوق الملكية الخاصة بها باستثناء الأثر الناتج عن تطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة المنصوص عليها في المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9). وتتوقع الشركة أن وجود مخصص خسائر عالي سيؤدي إلى تأثير سلبي على حقوق الملكية وستقوم الشركة بإجراء تقييم مفصل في المستقبل لتحديد حجم ذلك التأثير.

(أ) التصنيف والقياس

لا تتوقع الشركة وجود أثر جوهري على قائمة المركز المالي أو حقوق الملكية الخاصة بها عند تطبيق متطلبات التصنيف والقياس المنصوص عليها في المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9). وتتوقع أن تستمر في قياس كافة الموجودات المالية الحالية بالقيمة العادلة. وسيتم قياس الأسهم المتداولة المقتناة حالياً كمستحقة للبيع مع الأرباح والخسائر المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وهو ما سيؤدي إلى زيادة التقلبات في الربح أو الخسارة المسجلة. وسيعاد تصنيف الاحتياطي المتاح للبيع المدرج حالياً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المترجمة إلى الأرباح المبقاة الافتتاحية. ومن المتوقع أن يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بموجب المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9)، حيث أن الشركة تتوقع أنها لن تمتلك الموجودات فقط لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولكن أيضاً لبيع قيمة كبيرة على أساس متكرر نسبي.

إن أسهم الملكية في الشركات غير المدرجة في سوق الأسهم يتم الاحتفاظ بها للمستقبل المنظور. تتوقع الشركة تطبيق خيار عرض تغييرات القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى، ومن ثم تعتقد أن تطبيق المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9) لن يكون له أثر جوهري. وإذا لم تقم الشركة بتطبيق ذلك الخيار، فإنه سيتم الاحتفاظ بالأسهم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وهو ما سيؤدي إلى زيادة تقلبات الربح أو الخسارة المسجلة.

28- المعايير الصادرة وغير السارية المفعول بعد - تنمة

المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية - تنمة

(أ) التصنيف والقياس - تنمة

يتم الاحتفاظ بالقروض وكذلك الذمم المدينة التجارية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ويتوقع أن تحقق تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات أصل المبلغ والعمولة. عليه، تتوقع الشركة أنه سيتم الاستمرار في قياس القروض والذمم المدينة التجارية بالتكلفة المطفأة بموجب المعيار الدولي الخاص بالتقارير الدولية رقم (9). وعلى ذلك، ستقوم الشركة بإجراء تحليل لخصائص التدفقات النقدية التعاقدية لهذه الأدوات بالتفصيل قبل تحديد ما إذا كانت كافة هذه الأدوات تفي بمعايير قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9).

(ب) الانخفاض في القيمة

يتطلب المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9) من الشركة تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة عن كافة أدوات الدين والقروض والذمم المدينة التجارية الخاصة بها إما على مدى 12 شهر أو على أساس أعمار تلك الأدوات. تتوقع الشركة تطبيق الطريقة المبسطة وتسجيل أعمار الخسائر المتوقعة بشأن كافة الذمم المدينة التجارية. كما تتوقع الشركة وجود تأثير جوهري على حقوق الملكية الخاصة بها نظراً لطبيعة القروض والذمم المدينة التجارية الخاصة بها حيث أنها بدون ضمانات، ومع ذلك فإن الشركة بحاجة إلى إجراء تحليل مفصل بشكل أكبر يأخذ بعين الاعتبار كافة المعلومات المعقولة والمؤيدة، بما في ذلك العناصر المتطلعة للمستقبل لتحديد حجم ذلك التأثير.

(ج) محاسبة تغطية المخاطر

تعتقد الشركة أن كافة أدوات تغطية المخاطر الموجودة والمخصصة حالياً كأدوات تغطية فعالة سوف تظل مؤهلة لمحاسبة تغطية المخاطر وفقاً للمعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9). وحيث أن المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9) لا يقوم بتغيير المبادئ العامة لكيفية محاسبة المنشأة عن أدوات التغطية الفعالة، فإن الشركة لا تتوقع وجود تأثير جوهري نتيجة تطبيق المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (9). وستقوم الشركة بتقييم التغيرات المحتملة المتعلقة بالمحاسبة عن القيمة الزمنية للخيارات والخيارات الآجلة أو هامش أساس العملة وبشكل أكثر تفصيلاً في المستقبل.

المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (14) – الحسابات المؤجلة النظامية

إن هذا المعيار هو معيار اختياري ويسمح للمنشآت التي تخضع لنشاطاتها لأنظمة التسعير بالاستمرار في تطبيق سياساتها المحاسبية الحالية بشأن أرصدة الحسابات المؤجلة النظامية عند اتباع المعايير الدولية الخاصة بالتقارير المالية لأول مرة. يجب على المنشآت التي تتبع المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (14) عرض الحسابات المؤجلة النظامية كبنود مستقلة في قائمة المركز المالي وإظهار الحركات التي تطرأ على أرصدة هذه الحسابات كبنود مستقلة في قوائم الربح أو الخسارة والإيرادات الشاملة الأخرى. يتطلب هذا المعيار الإفصاح عن طبيعة أنظمة التسعير والمخاطر المصاحبة لها على قوائمها المالية. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016. وحيث أن الشركة تقوم حالياً بإعداد قوائم مالية وفقاً للمعايير الدولية الخاصة بالتقارير المالية، فإن هذا المعيار لا ينطبق عليها.

المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (15) – الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

لقد صدر هذا المعيار في شهر مايو 2015، وحدد طريقة مؤلفة من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. وبموجب هذا المعيار، يتم إثبات الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس القيمة التي يتوقع أن تستحقها المنشأة مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات للعملاء.

سجل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات إثبات الإيرادات الحالية المنصوص عليها في المعايير الدولية الخاصة بالتقارير المالية. يطبق المعيار بالكامل أو بأثر رجعي، أو بأثر رجعي معدل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويسمح بالاتباع المبكر له. تعتزم الشركة اتباع المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب بأثر رجعي كامل. خلال 2016، تقوم الشركة حالياً بإجراء تقييم للأثر الناتج عن المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (15) ولا تتوقع أن يكون لاتباع المعيار أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة المستقبلية للشركة.

28- المعايير الصادرة وغير السارية المفعول بعد - تمة

التعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم 11 الترتيبات المشتركة : المحاسبة عن عمليات الاستحواذ على الحصص

تتطلب التعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (11) من المشغل المشترك الذي يقوم بالمحاسبة عن الاستحواذ على حصة في عملية مشتركة، والتي يشكل فيها نشاط العملية المشتركة عمل ما، وجوب تطبيق مبادئ المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (3) بشأن محاسبة عمليات تجميع الأعمال. كما توضح التعديلات أنه لا يتم قياس الحصة المملوكة سابقاً في عملية مشتركة عند الاستحواذ على حصة إضافية في ذات العملية المشتركة في حين الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. إضافة إلى ذلك، تم إضافة استثناء في نطاق المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (11) لتوضيح أن التعديلات لا تنطبق عندما تكون الأطراف المشاركة في السيطرة المشتركة، بما في ذلك المنشأة المعدة للقوائم المالية، خاضعة للسيطرة المشتركة لنفس الجهة المسيطرة النهائية.

تتطلب التعديلات على كل من الاستحواذ على الحصة الأصلية في عملية مشتركة والاستحواذ على أي حصص إضافية في نفس العملية المشتركة، وتسري هذه التعديلات مستقبلاً على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 ويسمح بالاتباع المبكر لها. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي أثر على الشركة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (38): توضيح الطرق المقبولة في احتساب الاستهلاك والإطفاء

توضح التعديلات المبادئ المنصوص عليها في معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (38) وذلك بأن الإيرادات تعكس شكل المنافع الاقتصادية الناتجة عن تشغيل عمل ما (الذي يعتبر الأصل جزءاً منه) بدلاً من المنافع الاقتصادية المستهلكة عن طريق استخدام الأصل. ونتيجة لذلك، لا يمكن استخدام الطريقة المبينة على الإيرادات في استهلاك الممتلكات والألات والمعدات وأنه في حالات محدودة جداً يمكن فقط استخدامها في إطفاء الموجودات غير الملموسة. تسري التعديلات مستقبلاً على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016. ويسمح بالاتباع المبكر لها. لا يتوقع بأن يكون لهذه التعديلات أي أثر على الشركة لعدم قيامها باتباع الطريقة المبينة على الإيرادات لاحتساب استهلاك الموجودات غير المتداولة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (27) طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المستقلة

ستتيح هذه التعديلات للمنشآت استخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة في قوائمها المالية المستقلة. يتعين على المنشآت، التي تقوم بالفعل بتطبيق المعايير الدولية الخاصة بالتقارير المالية وقررت التحول إلى طريقة حقوق الملكية في قوائمها المالية المستقلة، تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي، وبالنسبة لمطابق المعايير الدولية الخاصة بالتقارير المالية للمرة الأولى وقرروا استخدام طريقة حقوق الملكية في قوائمهم المالية المستقلة، فإنه يتعين عليهم تطبيق هذه الطريقة من تاريخ التحول إلى المعايير الدولية الخاصة بالتقارير المالية. تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، ويسمح بالاتباع المبكر لها. لن يكون لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للشركة.

التعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28)- بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك

تعرض التعديلات الاختلاف بين المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) في التعامل مع فقدان السيطرة على الشركة التابعة التي تم بيعها أو المساهمة بها في شركة زميلة أو مشروع مشترك. توضح التعديلات أنه يتم إثبات كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو المساهمة بالموجودات، التي تشكل عمل ما، وفقاً لما هو محدد بموجب المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (3)، بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك. ومع ذلك فإن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن بيع أو المساهمة بالموجودات التي لا تشكل عمل ما، يتم إثباتها فقط بقدر حصص المستثمرين غير المعنيين في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يجب تطبيق هذه التعديلات مستقبلاً ويسري مفعولها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، ويسمح بالاتباع المبكر لها. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي أثر على الشركة.

28- المعايير الصادرة وغير السارية المفعول بعد - تمة

دورة التحسينات السنوية للأعوام من 2012-2014
يسري مفعول هذه التحسينات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016. وتشمل:

المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (5) الموجودات غير المتداولة المعدة للبيع والعمليات المتوقعة
يتم استبعاد الموجودات (أو مجموعات الاستبعاد) عموماً إما من خلال بيعها أو توزيعها على المالكين. يوضح هذا التعديل أن الانتقال من أحد طرق الاستبعاد هذه إلى طريقة أخرى لن يعتبر خطة جديدة للاستبعاد، بل يعد استمراراً للخطة الأصلية. وبالتالي، لا يوجد توقف عن تطبيق متطلبات المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (5). يجب تطبيق هذا التعديل مستقبلاً.

المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات

(1) عقود تقديم الخدمات

يوضح التعديل أن عقود تقديم الخدمات التي تشتمل على رسوم يمكن أن تشكل ارتباطاً مستمراً في أصل مالي. يجب على المنشأة تقييم طبيعة الرسوم والترتيب مقابل إرشادات الارتباط المستمر الواردة في المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (7) من أجل تحديد ما إذا كان من الواجب تقديم الإفصاحات. يجب إجراء تقييم لعقود تقديم الخدمات التي تشكل ارتباطاً مستمراً بأثر رجعي. ومع ذلك، فإن الإفصاحات المطلوبة لا يلزم تقديمها لأي فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات لأول مرة.

(2) قابلية تطبيق التعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (7) على القوائم المالية المرحلية الموجزة
يوضح التعديل أن متطلبات الإفصاح عن المقاصة لا تنطبق على القوائم المالية المرحلية الموجزة، إلا إذا قدم الإفصاح تحديثاً جوهرياً للمعلومات الواردة في التقرير السنوي الأخير. يجب تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي.

معيار المحاسبة الدولي رقم (19) مزايا الموظفين

يوضح هذا التعديل أن نشاط السوق لسندات الشركات عالية الجودة يتم تقويمه على أساس العملة التي تم بها تسجيل الالتزام وليس الدولة التي تم فيها الالتزام. وفي حالة عدم وجود سوق نشطة لسندات الشركات عالية الجودة بتلك العملة، يجب استخدام معدلات السندات الحكومية. يجب تطبيق هذا التعديل مستقبلاً.

معيار المحاسبة الدولي رقم (34) إعداد التقارير المالية المرحلية

يوضح التعديل أن الإفصاحات المرحلية المطلوبة يجب أن تكون إما في القوائم المالية المرحلية أو مدرجة بالإشارة إليها بين القوائم المالية المرحلية وأينما يتم إدراجها في التقرير المالي المرحلي (على سبيل المثال في تقرير الإدارة أو تقرير المخاطر). يجب أن تكون المعلومات الأخرى الواردة في التقرير المالي المرحلي متاحة للمستخدمين بنفس شروط وتوقيت القوائم المالية المرحلية. يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي أثر على الشركة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) مبادرة الإفصاح

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض القوائم المالية توضح، بدلاً من أن تغير جوهرياً، المتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي رقم (1). توضح التعديلات:

- متطلبات الأهمية النسبية المنصوص عليها في معيار المحاسبة الدولي رقم (1)
- أن بعض البنود المحددة في قائمة (قوائم) الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة المركز المالي يمكن فصلها.
- أن يكون لدى المنشآت مرونة فيما يتعلق بترتيب عرض الإفصاحات حول القوائم المالية.
- أن حصة الدخل الشامل الآخر في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية يجب تقديمها مجمعة كبند واحد منفصل، وتصنف بين تلك العناصر التي سيتم أو لا يتم لاحقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

علاوة على ذلك، توضح التعديلات المتطلبات المطبقة عند عرض الإجماليات الفرعية الإضافية في قائمة المركز المالي وقائمة (قوائم) الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر. تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، ويسمح بالاتباع المبكر لها. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي أثر على الشركة.

28- المعايير الصادرة وغير السارية المفعول بعد - تمة

التعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (10) و المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (12) ومعيير المحاسبة الدولي رقم (28) المنشآت الاستثمارية - تطبيق استثناء توحيد القوائم المالية
تعالج التعديلات الأمور التي نتجت عن تطبيق استثناء المنشآت الاستثمارية بموجب المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (10). توضح التعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (10) أن الإعفاء من عرض القوائم المالية الموحدة ينطبق على المنشأة الأم التي هي شركة تابعة للمنشأة الاستثمارية، عند قيام المنشأة الاستثمارية بقياس جميع الشركات التابعة لها بالقيمة العادلة.

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (10) أنه يتم فقط توحيد الشركة التابعة للمنشأة الاستثمارية والتي لا تكون منشأة استثمارية في حد ذاتها ولكن تقوم بتقديم خدمات الدعم إلي المنشأة الاستثمارية. ويتم قياس جميع الشركات التابعة الأخرى للمنشأة الاستثمارية بالقيمة العادلة. تتيح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (28) للمستثمر، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، أن يحتفظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل الشركة الزميلة أو المشروع المشترك بقدر حصته في الشركات التابعة.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي ويسري مفعولها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، ويسمح بالتطبيق المبكر لها. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي أثر على الشركة.

29- كفاية رأس المال

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في الحفاظ على مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية، والحفاظ على وجود رأسمال قوي. يتم مراقبة وقياس نسبة كفاية رأس المال من قبل الإدارة وذلك بمقارنة بنود رأس المال المؤهل مع الموجودات والالتزامات المحتملة والمبالغ الأسمية للمشتقات، إن وجدت، باستخدام الأرصدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

31 ديسمبر 2015		31 ديسمبر 2016	
إجمالي نسبة رأس المال %	نسبة الشريحة الأولى	إجمالي نسبة رأس المال %	نسبة الشريحة الأولى
51.64	45.36	48.70	42.61

نسبة كفاية رأس المال

30- عقود الإيجارات التشغيلية - الشركة كمستأجر

فيما يلي بياناً بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء والتي تكون الشركة فيها هي المستأجرة:

31 ديسمبر 2015 (بآلاف الريالات السعودية)	31 ديسمبر 2016 (بآلاف الريالات السعودية)
1.900	1.900
1.900	-
3.800	1.900

خلال سنة
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات

31- التبعات والالتزامات المحتملة

الشركة ملتزمة باستثمارات في مشاريع مشتركة قدرها 52 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2015: 195 مليون ريال سعودي). لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ بتاريخ إعداد القوائم المالية والتي يمكن أن تتحول إلى تمويل قدره 138 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2015: 460 مليون ريال سعودي). أصدرت الشركة ضماناً قدره 39.4 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2015: 39.4 مليون ريال سعودي).

32- أرقام المقارنة

أعيد تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة كي تتماشى مع عرض الحسابات للسنة الحالية.

33- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 جمادى الأولى 1438 هـ (الموافق 26 فبراير 2017).

