

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل

## KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road  
P. O. Box 92876  
Riyadh 11663  
Kingdom of Saudi Arabia  
Commercial Registration No 1010425494

Headquarters in Riyadh

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار  
صندوق بريد ٩٢٨٧٦  
الرياض ١١٦٦٣  
المملكة العربية السعودية  
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (شركة مساهمة سعودية)

## التقرير عن مراجعة القوائم المالية

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

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

### أمر المراجعة الرئيسية

أمر المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور، فيما يلي وصفاً لأمر المراجعة الرئيسي وكيفية معالجته أثناء مراجعتنا:

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p><b>مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود المرابحة وذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغ إجمالي ذمم مديني عقود المرابحة وذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الموصوفة في الذمة قبل الانخفاض في القيمة ١٤٤ مليون ريال سعودي و ٣,٢٧٠ مليون ريال سعودي و ٨٣ مليون ريال سعودي على التوالي، قمت الشركة بالاحتفاظ مقابلها بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة بمبلغ ٠,٨٥ مليون ريال سعودي و ٨٨,٢ مليون ريال سعودي و ٠,١٢ مليون ريال سعودي على التوالي.</p>	<p>قمنا بتحديث فهمنا حول تقييم الإدارة بالنسبة لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل ذمم مديني عقود المرابحة وذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة بما في ذلك نموذج التصنيف الداخلي والسياسة المحاسبية ومنهجية النموذج الخاصة بالشركة بما في ذلك أي تغييرات رئيسية تم إجراؤها خلال السنة.</p>

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (شركة مساهمة سعودية) (يتبع)

## أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>قمنا بمقارنة السياسة المحاسبية التي تتبعها الشركة في تحديد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والمنهجية المستخدمة في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.</p> <p>قمنا بتقييم التصميم والتنفيذ وفحص مدى فعالية التشغيل للإجراءات الرقابية الأساسية على ما يلي:</p>	<p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لأن تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة يتضمن أحكاماً إدارية هامة ذات تأثير كبير على القوائم المالية للشركة. علاوة على ذلك، لا تزال جائحة كوفيد-١٩ تفرض تحديات على الأعمال، مما يؤدي إلى زيادة مستويات الحكم وعدم التأكد اللازمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتشتمل المجالات الرئيسية للأحكام على ما يلي:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الحوكمة على النموذج بما في ذلك اعتماد الافتراضات الرئيسية وتعديلات ما بعد النموذج، إن وجدت؛</li> <li>• تصنيف القروض إلى مراحل مختلفة وتحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان بالوقت المناسب وتحديد تعرضات التعثر في السداد أو الانخفاض في القيمة الفردي؛ و</li> <li>• مدى سلامة البيانات المدخلة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.</li> </ul> <p>من خلال اختيار عينة من العملاء، قمنا بتقييم ما يلي:</p>	<p>١. تصنيف عقود الإيجار في المرحلة ١ و ٢ و ٣ استناداً إلى تحديد ما يلي:</p> <p>(أ) التعرضات ذات الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها؛ و</p> <p>(ب) تعرضات الانخفاض في القيمة / التعثر في السداد بشكل فردي.</p> <p>وقد استخدمت الشركة أحكاماً إضافية لتحديد وتقدير مدى إمكانية العملاء الذين قد يكونون قد عانوا من زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وذلك على الرغم من برامج الدعم الحكومية المختلفة التي نتج عنها تأجلاً لسداد بعض الأطراف المقابلة. هذا، ولم يتم اعتبار التأجيل بحد ذات على أنه تسبب في زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• التصنيفات الداخلية التي تحددها الإدارة بناءً على نموذج التصنيف الداخلي للشركة واعتبارها تصنيفات مخصصة في ضوء ظروف السوق الخارجية ومعلومات الصناعة المتاحة على وجه الخصوص، مع الإشارة إلى التدايعات المستمرة لجائحة كوفيد-١٩ وكذلك تقييم مدى تماشيها مع التصنيفات المستخدمة كمدخلات في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة؛</li> <li>• تحديد المراحل وفقاً لما هو محدد من قبل المجموعة؛ و</li> <li>• عمليات احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة الخاصة بالمجموعة.</li> </ul> <p>قمنا بتقييم مدى ملاءمة الضوابط الخاصة بالشركة بهدف تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وتحديد تعرضات "التعثر في السداد" أو "الانخفاض في القيمة الفردي" وتصنيفها إلى مراحل. علاوة على ذلك، بالنسبة لعينة من التعرضات، قمنا بتقييم مدى مناسبة تصنيف المراحل لمحفظه الذمم المدينة الخاصة بالشركة مع التركيز بشكل خاص على العملاء العاملين في القطاعات الأكثر تضرراً من جائحة كوفيد-١٩؛ لا سيما أولئك الذين لا يزالون مؤهلين لتأجيل الأقساط بموجب برامج الدعم الحكومية المستندة إلى أنظمة البنك المركزي السعودي</p>	<p>٢. إن الافتراضات المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لتحديد احتمالية التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد والتعرضات عند التعثر في السداد، تشتمل على سبيل المثال لا الحصر على تقييم الوضع المالي للطرف الآخر والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وتطوير ودمج الافتراضات ذات النظرة التطلعية للمستقبل وعوامل الاقتصاد الكلي وما يرتبط بها من سيناريوهات وتوقعات الترجيحات المحتملة.</p> <p>٣. الحاجة إلى تطبيق نموذج إحلال باستخدام خبير أحكام ائتمانية لتعكس جميع عوامل المخاطر ذات الصلة وخاصة المتعلقة بجائحة كوفيد-١٩، والتي قد لا يتم رصدها في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p>
	<p>وقد أدى استخدام هذه الأحكام، لا سيما في ضوء الجائحة العالمية، إلى زيادة عدم التأكد في التقدير وما يرتبط بها من مخاطر المراجعة التي تحيط بعمليات حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.</p> <p>يرجى الرجوع للإيضاح رقم ٣ (ز) في ملخص السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات المالية، والإيضاح ٢ (د) (١) الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بخسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية، والآلية المتبعة من قبل</p>

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (شركة مساهمة سعودية) (يتبع)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)	
أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
الشركة في تقدير الانخفاض في القيمة، والإيضاح ٢٤ (١) الذي يتضمن الإفصاح عن الانخفاض في هذه الذمم المدينة وتحليل جودة الائتمان والافتراضات والعوامل الرئيسية التي تم أخذها بالاعتبار عند تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة.	والتعريف المؤهل للعملاء والقطاعات المتضررة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. قمنا بتقييم عملية الحوكمة المنفذة والعوامل النوعية التي أخذتها الشركة بالاعتبار عند تطبيق أي غطاءات أو إجراء أي تسويات على نتائج نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بسبب محدودية البيانات أو النموذج أو غير ذلك.
	قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات الأساسية التي تستخدمها الشركة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الافتراضات ذات النظرة التطلعية للمستقبل مع الأخذ بالاعتبار عدم التأكد والتقلب في السيناريوهات الاقتصادية بسبب جائحة كوفيد-١٩.
	قمنا بفحص مدى اكتمال ودقة البيانات المستخدمة في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.
	قمنا بإشراك المتخصصين لدينا، عند الاقتضاء من أجل مساعدتنا في مراجعة عمليات حساب النماذج وتقييم المدخلات المترابطة وتقدير مدى معقولية الافتراضات المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة خاصة فيما يتعلق بمتغيرات الاقتصاد الكلي وسيناريوهات الاقتصاد الكلي المتوقعة والاحتمالات المرجحة.
	قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.

## المعلومات الأخرى

إن مجلس إدارة الشركة ("مجلس الإدارة") هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (شركة مساهمة سعودية) (يتبع)

## مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

## مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

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

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

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

كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (شركة مساهمة سعودية) (بتبع)

## التقرير عن المتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى

بناءً على المعلومات التي توافرت إلينا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد أن الشركة غير مُلتزمة، من جميع النواحي الجوهرية، بالأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



فهد مبارك الدوسري  
رقم الترخيص ٤٦٩



الرياض في ٢٩ رجب ١٤٤٣ هـ  
الموافق: ٢ مارس ٢٠٢٢ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي  
كما في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

2020م	2021م	إيضاحات	الموجودات
25,051	8,818	4	نقد وما في حكمه
10,496	9,878	5	استثمارات
137,148	143,573	6	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
3,135,041	3,181,997	7	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
80,078	83,129	8	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
131,354	93,838	9	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
61,191	46,238	10	ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي
<b>3,580,359</b>	<b>3,567,471</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
126,387	73,614	11	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
11,255	4,253	12	القيمة العادلة السالبة للمشتريات
31,847	25,272	13	زكاة وضريبة دخل دائنة
2,094,670	2,039,876	14	قروض
152,181	217,592	28	وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
15,592	15,843	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>2,431,932</b>	<b>2,376,450</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
906,000	906,000	16	رأس المال
78,306	89,081	17	احتياطي نظامي
(11,255)	(4,253)	12	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
175,376	200,193		أرباح مبقاة
<b>1,148,427</b>	<b>1,191,021</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>3,580,359</b>	<b>3,567,471</b>		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

عبدالله الهويش  
رئيس مجلس الإدارة

عبدالله السديري  
الرئيس التنفيذي

مراد الصادق  
المدير التنفيذي للمالية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الربح أو الخسارة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

2020م	2021م	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
14,541	12,743		ربح من عقود مرابحة
240,504	240,741		ربح من عقود إجازة
7,467	7,949		ربح من عقود إجازة موصوفة في الذمة
1,459	1,625		ربح من بيع محفظة
14,752	21,399		دخل أتعاب وعمولات
<u>278,723</u>	<u>284,457</u>		<b>إجمالي الربح من عقود المرابحة، والإجازة، والإجازة الموصوفة في الذمة</b>
			<b>المصروفات</b>
(65,100)	(54,219)		تكلفة تمويلية
(2,636)	(1,838)		مصروفات أتعاب
<u>210,987</u>	<u>228,400</u>		<b>صافي الربح من عقود المرابحة، والإجازة، والإجازة الموصوفة في الذمة</b>
			<b>الأرباح / (الخسائر) التشغيلية الأخرى</b>
(2,014)	3,733		أرباح / (خسائر) أخرى
<u>208,973</u>	<u>232,133</u>		
			<b>المصروفات التشغيلية</b>
(6,418)	(8,788)	10	استهلاك
(70,821)	(88,238)	21	مصروفات عمومية وإدارية
(10,912)	(13,555)	22	مصروفات بيع وتسويق
(5,428)	1,783		رد / (المحمل) للانخفاض في قيمة الخسائر الانتمائية المتوقعة، صافي
<u>115,394</u>	<u>123,335</u>		<b>صافي ربح السنة قبل الزكاة وضريبة الدخل</b>
(16,494)	(15,582)	13	مصروف الزكاة وضريبة الدخل
<u>98,900</u>	<u>107,753</u>		<b>صافي ربح السنة</b>
1.09	1.19	19	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

  
عبدالله الهويش  
رئيس مجلس الإدارة

  
عبدالله السديري  
الرئيس التنفيذي

  
مراد الصادق  
المدير التنفيذي للمالية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

2020م	ايضاح 2021م	
98,900	107,753	صافي ربح السنة
		الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى
		يُؤد يمكن إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة: صافي التخفيض في القيمة العادلة لتحوط التدفقات النقدية
(7,705)	7,002	
		يُؤد لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة: ربح/(خسارة) اكتوارية من خطط المنافع المحددة
(95)	320	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر
(7,800)	7,322	
91,100	115,075	إجمالي الدخل الشامل للسنة

  
عبدالله الهويش  
رئيس مجلس الإدارة

  
عبدالله السديري  
الرئيس التنفيذي

  
مراد الصادق  
المدير التنفيذي للمالية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للمسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	الأرباح المقاسة	احتياطي تحويل التدفقات النقدية	احتياطي النظامي	رأس المال
1,148,427	175,376	(11,255)	78,306	906,000
107,753	107,753	--	--	--
7,322	320	7,002	--	--
115,075	108,073	7,002	--	--
--	(10,775)	--	10,775	--
(72,481)	(72,481)	--	--	--
1,191,021	200,193	(4,253)	89,081	906,000
1,125,277	154,411	(3,550)	68,416	906,000
98,900	98,900	--	--	--
(7,800)	(95)	(7,705)	--	--
91,100	98,805	(7,705)	--	--
--	(9,890)	--	9,890	--
(67,950)	(67,950)	--	--	--
1,148,427	175,376	(11,255)	78,306	906,000

عبدالله الهويش  
رئيس مجلس الإدارة

عبدالله السديري  
الرئيس التنفيذي

مراد الصادق  
المدير التنفيذي للمالية

للمسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م

الرصيد في 1 يناير 2021م  
صافي ربح السنة  
الدخل الشامل الآخر  
إجمالي الدخل الشامل  
تحويل إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح 17)  
توزيعات أرباح (إيضاح 18)  
الرصيد في 31 ديسمبر 2021م

للمسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

الرصيد في 1 يناير 2020م  
صافي ربح السنة  
الدخل الشامل الآخر  
إجمالي الدخل الشامل  
تحويل إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح 17)  
توزيعات أرباح (إيضاح 18)  
الرصيد في 31 ديسمبر 2020م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) جزءاً لا يتجزأ من هذه التوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

2020م	2021م	إيضاحات
115,394	123,335	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: صافي ربح السنة قبل الزكاة وضريبة الدخل تعديلات غير نقدية لمطابقة صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل للسنة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
6,418	8,788	10 استهلاك تكلفة تمويلية
70,877	54,432	15 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,017	2,497	مخصص انخفاض في قيمة خسائر انتمائية متوقعة، صافي
8,469	(1,783)	ربح من بيع محفظة
(1,459)	594	28 خسارة تعديل ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، صافي
4,104	(2,990)	28 ربح تعديل قروض، صافي
(887)	888	28 ربح من وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
(4,890)	(1,101)	28 أرباح بيع ممتلكات ومعدات
--	(2,625)	إيرادات / (خسائر) أخرى
1,428	90	
202,471	182,125	
(15,938)	(5,863)	(الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية
(128,588)	(45,560)	ذمم مديني عقود مرابحة
(22,686)	(832)	ذمم مديني عقود إجارة
(2,248)	37,516	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة مدفوعات مقدما وموجودات أخرى الزيادة/ (النقص) في المطلوبات التشغيلية: ذمم دائنة ومستحقات أخرى
(23,737)	(50,600)	
9,274	116,786	
(72,964)	(52,322)	14 تكاليف تمويل مدفوعة
(1,186)	(1,926)	15 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(19,926)	(22,315)	13 الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
(84,802)	40,223	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(5,460)	(5,953)	10 التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
--	16,275	شراء ممتلكات ومعدات
(5,460)	10,322	بيع ممتلكات ومعدات
		صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(1,686,844)	(1,726,747)	14 التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
1,705,941	1,669,500	14 المسدد من قروض متحصلات من القروض
157,071	204,973	وديعة مستلمة من البنك المركزي السعودي
--	(138,461)	وديعة البنك المركزي السعودي المدفوعة
(67,950)	(72,481)	18 توزيعات أرباح مدفوعة
(781)	(3,562)	المدفوع من التزامات عقود الإيجار
107,437	(66,778)	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية
17,175	(16,233)	صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما في حكمه
7,876	25,051	4 نقد وما في حكمه في بداية السنة
25,051	8,818	4 نقد وما في حكمه في نهاية السنة
(7,705)	7,002	معلومات إضافية غير نقدية: صافي تغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي

عبدالله الهويش  
رئيس مجلس الإدارة

عبدالله السديري  
الرئيس التنفيذي

مراد الصادق  
المدير التنفيذي للمالية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١ الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ في الرياض بتاريخ ٢٥ جمادى الأولى ١٤٢٨ هـ (الموافق ١١ يونيو ٢٠٠٧ م).

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

يقع مكتب الشركة المسجل في طريق الثمامة، المملكة العربية السعودية. تم تأسيس مكتب الشركة في جدة من قبل الشركة خلال سنة ٢٠١٩ م. لدى الشركة الفروع التالية في المملكة العربية السعودية:

الموقع	تاريخ الإصدار	رقم السجل التجاري للفرع
الخير	١٤٢٨/١٢/٣٠ هـ	٢٥٥٠٥٧٨١٦
جدة	١٤٢٨/٠٧/٢٤ هـ	٤٠٣٠١٧١٦٨٠

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

٢ أسس الإعداد

(أ) بيان الالتزام  
يتم إعداد القوائم المالية للشركة:

١. وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين؛ و
٢. تماشياً مع أحكام نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساس للشركة.

(ب) أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس الاستمرارية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات والمشتقات المدرجة بالقيمة العادلة. بالإضافة إلى ذلك، يتم قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

(ج) عملة العرض والنشاط

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

(د) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المبيّنة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند القيام بتطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بصورة مستمرة وتسنّد إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها ستكون معقولة في ظل الظروف.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٥) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

إن التقديرات المحاسبية الهامة التي تتأثر بهذه التوقعات وحالات عدم التأكد المرتبطة بها تتعلق بشكل أساسي بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. وقد تم عرض المزيد من التوضيح حول مدى تأثير جانحة كوفيد-١٩ على كل من هذه التقديرات في الإيضاح الملانم في هذه القوائم المالية.

يتم إثبات أثر مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات، إذا أثرت المراجعة على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترة المستقبلية إذا أثرت المراجعة على كلا الفترتين الحالية والمستقبلية. وفيما يلي المجالات الجوهرية التي قامت الإدارة فيها باستخدام التقديرات والافتراضات أو مارست فيها الأحكام:

١. الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتطلب قياس خسائر الانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لجميع فئات الموجودات المالية وضع أحكام خصوصاً تقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمان وذلك عند تحديد خسائر الانخفاض في القيمة وتقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان. هذه التقديرات تعتمد على عدد من العوامل، حيث يمكن أن تؤدي إلى تغييرات في مستويات مختلفة من المخصصات.

إن عمليات حساب الخسارة الائتمانية المتوقعة الخاصة بالشركة هي مخرجات لنماذج معقدة مع عدد من افتراضات أساسية تتعلق باختيار مدخلات متغيرة وأوجه الترابط بينها. تتضمن عناصر نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تعتبر الأحكام والتقديرات المحاسبية ما يلي:

- التصنيف الائتماني الداخلي للشركة والذي يحدد احتمالية التعثر في السداد لعملاء الشركات والعملاء من ذوي الملاءة المالية المرتفعة؛
- 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 مثل أسعار النفط وقيم الضمانات، ومدى التأثير على حالات احتمالية التعثر في السداد والتعرضات عند التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد؛ و
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاستنباط المدخلات الاقتصادية في نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٢. حقوق تقديم الخدمة بموجب اتفاقيات وكالة

يتم إثبات الأصل غير الملموس لحقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات الوكالة (التي حصلت عليها الشركة بموجب بيع عقود الإجارة 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.

راجع إيضاح ٢٠ للافتراضات التي تتطوي عند احتساب حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة.

٣. الاستثمارية

أجرت إدارة الشركة تقييماً لمقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية 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 الاستثمارية. وعليه، فقد تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستثمارية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢ أسس الإعداد (يتبع)

(د) الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤. قياس القيمة العادلة - راجع إيضاح ٣ و ٢٥

٥. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - راجع إيضاح ١٥

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

(أ) التغيير في السياسات المحاسبية

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تُطبق السياسات المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١م لتحل محل أو تعدل أو تضيف إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية المراجعة السنوية لسنة ٢٠٢٠م.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة بواسطة الشركة

إن المعايير أو التفسيرات أو التعديلات التالية سارية المفعول اعتباراً من السنة الحالية ويتم تطبيقها من قبل الشركة، ومع ذلك، ليس لأي منها أي تأثير على القوائم المالية للسنة:

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة - المرحلة ٢	تتناول تعديلات المرحلة (٢) القضايا الناشئة عن تطبيق الإصلاحات، بما في ذلك استبدال مؤشر مرجعي بأخر بديل. تقدم تعديلات المرحلة (٢) إعفاءات إضافية مؤقتة من تطبيق متطلبات محددة لمحاسبة التحوط وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لعلاقات التحوط المتأثرة بشكل مباشر من إصلاح إيبور. ومع أن التطبيق ليس إلزامياً للسنوات المنتهية في سبتمبر ٢٠٢١م، يُسمح بالتطبيق المبكر.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١م أو بعد ذلك التاريخ
التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩	نتيجة لجائحة (كوفيد-١٩)، تم منح امتيازات الإيجار للمستأجرين. وقد تتخذ هذه الامتيازات أشكالاً عدة، بما في ذلك إعفاءات من الدفع وتأجيل دفعات الإيجار. نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ٢٨ مايو ٢٠٢٠م تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ يقدم وسيلة عملية اختيارية للمستأجرين لتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-١٩ يعتبر تعديلاً على عقد الإيجار. وبإمكان المستأجرين اختيار المحاسبة عن امتيازات الإيجار هذه بنفس الطريقة كما لو لم تكن تعديلات على عقد الإيجار. وفي العديد من الحالات، يؤدي ذلك إلى المحاسبة عن الامتيازات كدفعات عقد الإيجار المتغيرة في الفترة/الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي أدى إلى الدفعات المخفضة.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٠م أو بعد ذلك التاريخ

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

(ب)

المعايير المحاسبية الصادرة وغير سارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير المحاسبية والتعديلات والتغييرات التي تم نشرها وتعد إلزامية للشركة للسنة المحاسبية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢١ م. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لهذه الإصدارات وليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية.

المعايير والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ " عقود الإيجار - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ تمديد الوسيلة العملية	نتيجة لجائحة (كوفيد-١٩)، تم منح امتيازات الإيجار للمستأجرين. نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو ٢٠٢٠ م تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ يفدّم وسيلة عملية اختيارية للمستأجرين لتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-١٩ يعتبر تعديلاً على عقد الإيجار. نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ٣١ مارس ٢٠٢١ م تعديلاً إضافياً لتمديد تاريخ الوسيلة العملية من ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م. وبإمكان المستأجرين اختيار المحاسبة عن امتيازات الإيجار هذه بنفس الطريقة كما لو لم تكن تعديلات على عقد الإيجار. وفي العديد من الحالات، يؤدي ذلك إلى المحاسبة عن الامتيازات ك دفعات عقد الإيجار المتغيرة في الفترة/الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي أدى إلى الدفعات المخفضة.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ أبريل ٢٠٢١ م أو بعد ذلك التاريخ
عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ و ١٦ و ٣٧ وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ و ٩ و ٤١ و ١٦	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "تجميع الأعمال" - تحديث مرجع في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ لإطار مفاهيم التقرير المالي دون تغيير المتطلبات المحاسبية لتجميع الأعمال. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦ "الممتلكات والألات والمعدات" والذي يمنع الشركة من خصم المبالغ المحصلة من بيع البنود المنتجة من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات عند قيام الشركة بإعداد الأصل للاستخدام المقصود. وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بإثبات عائدات المبيعات هذه والتكاليف المرتبطة بها في قائمة الدخل.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك التاريخ.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة" تُحدد التكاليف التي تدرجها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيحقق خسائر.	تُدخل التحسينات السنوية تعديلات طفيفة على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة"، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"، ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ "الزراعة"، وأمثلة توضيحية مرفقة بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار".	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) المعايير المحاسبية الصادرة وغير سارية المفعول بعد (يتبع)

المعايير والتعديلات	البيانات والتفسيرات	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ "عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات	توضح هذه التعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي ١ "عرض القوائم المالية" أن المطلوبات مصنفة على أنها متداولة أو غير متداولة حسب الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير.	تؤجل للفترة المحاسبية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م
ولا يتأثر هذا التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال الحصول على تنازل أو الإخلال بالتعهدات). كما يوضح التعديل ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي ١ عندما يشير إلى "تسوية" التزام.		
يرجى الملاحظة أن مجلس معايير المحاسبة الدولية قد أصدر مسودة تعرض جديدة تقترح تغييرات على هذا التعديل.		
تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي ١، وبيان الممارسة ٢ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك التاريخ
التعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة	تتطلب هذه التعديلات من الشركات إثبات الضريبة المؤجلة على المعاملات التي ينتج عنها، عند الإثبات الأولي، مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك التاريخ.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين" كما تم تعديله في يونيو ٢٠٢٠ م	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي ٤، والذي يسمح حالياً بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين. سيعمل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ على إحداث تغيير جذري في عملية المحاسبة التي تقوم بها المنشآت التي تصدر عقود التأمين وعقود الاستثمار ذات سمات المشاركة التقديرية.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك التاريخ.
تعديل محدود النطاق لمتطلبات التحول في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين"	ينعلق التعديل بتحول شركات التأمين إلى المعيار الجديد فقط - لا يؤثر التعديل على أي متطلبات أخرى واردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك التاريخ.
	ينص كل من المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" على متطلبات تحول مختلفة. بالنسبة لبعض شركات التأمين، قد تُسبب هذه الاختلافات حالات مؤقتة من عدم التطابق بين الموجودات المالية ومطلوبات عقود التأمين في المعلومات المقارنة التي تقدمها في قوائمها المالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ للمرة الأولى.	
	سيساعد التعديل شركات التأمين في تقادي هذه الحالات المؤقتة من عدم التطابق، وعليه، سيساهم في تحسين فائدة معلومات المقارنة للمستثمرين. من خلال تزويد شركات التأمين بخيار عرض المعلومات المقارنة بشأن الموجودات المالية.	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ج) الممتلكات والمعدات

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

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 المقدره للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات	التحسينات على العقارات المستأجرة
١٠ سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقصر	الأثاث والتجهيزات
٦	معدات مكتبية
٥	معدات تقنية المعلومات
٣ إلى ٥ سنوات	برامج الحاسب الآلي
١٠ سنوات	

(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. يتكون سعر البيع من التكلفة زائداً هامش ربح متفق عليه. 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 كذمم مدينة وتسجل ضمن "ندم مديني عقود إجارة". يتم إثبات الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات إجارة غير مكتسبة. يتم الاعتراف بربح الإجارة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

(و) ندم 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 (ندم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدره المستحقة. يتم قيد الفرق بين ندم مديني عقود الإيجار وتكلفة الموجودات المؤجرة كعائد غير مكتسب عن عقود إجارة موصوفة 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 للاستثمارات في حقوق الملكية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ز) الانخفاض في القيمة (يتبع)

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

- الاستثمار في أدوات 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.

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

**نمذمة مدني عقود المراجعة منخفضة القيمة الائتمانية ونمذمة مدني عقود الإجارة ونمذمة مدني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة**

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 الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التالية التي يمكن ملاحظتها:

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

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

**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 يجري تقييم حول ما إذا كان يجب التوقف عن إثبات الموجودات المالية وتقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ن) الانخفاض في القيمة (يتبع)

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

#### الشطب

يتم شطب ذمم مديني عقود مرابحة، وذمم مديني عقود إجارة، وذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات الشركة نحو استرداد المبالغ المستحقة. إذا كان المبلغ المطلوب شطبه أكبر من مخصص الخسارة المتراكم، يعامل الفارق أولاً كإضافة إلى المخصص الذي يتم تطبيقه بعد ذلك مقابل القيمة الدفترية الإجمالية. أي استرداد لاحقاً تضاف إلى مخصص الخسائر الائتمانية.

#### تقييم الضمانات

للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية، تسعى الشركة إلى استخدام الضمانات حيثما كان ذلك ممكناً. 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 على أساس سنوي.

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

#### استعادة ملكية الضمانات

تتمثل سياسة الشركة في بيع الموجودات التي تم استعادة ملكيتها. يتم تصنيف الموجودات التي تم استعادة ملكيتها كمحتفظ بها بغرض البيع بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية.

#### الأدوات المالية

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

#### تصنيف الموجودات المالية

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

#### الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات 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 أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ح) الأدوات المالية (يتبع)

- الأجل التعاقدية للموجودات المالية تنشأ في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تعد فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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

*أدوات حقوق الملكية:* عند الإثبات الأولي 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 مقياس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

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

*تقييم نموذج الأعمال*

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

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

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بشكل معقول بعد استبعاد 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 المحتفظ بها لغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة حيث لا يتم الاحتفاظ بها من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو من أجل تحصيل التدفقات النقدية وبيع الموجودات المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ح) الأدوات المالية (يتبع)

التقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة: لغرض هذا التقييم، يعرّف المبلغ الأصلي على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. وتعد "الفائدة" ثمن القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان 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 تُعد فقط -مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدي قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية؛
- آجال السداد والتمديد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (بدون حق الرجوع لترتيبات 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.

التوقف عن الإثبات

الموجودات المالية

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

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

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

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.

المطلوبات المالية

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ح) الأدوات المالية (يتبع)

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 كبير، 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 وتثبت 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)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ح) الأدوات المالية (يتبع)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

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. يشتمل التوثيق على تحديد أداة التحوط والبند أو المعاملة المتحوط لها وطبيعة المخاطر التي يتم التحوط لها وطريقة المنشأة في تقييم مدى فعالية التغييرات في القيمة العادلة لأداة التحوط عند تسويتها في التغييرات في القيمة العادلة للبند المتحوط له أو التدفقات النقدية المرتبطة بالمخاطر التي تم التحوط لها. يتوقع بأن تكون تغطية المخاطر هذه ذات فعالية عالية عند تسوية التغييرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية، ويتم تقييمها بشكل مستمر للتأكد بأنها فعلاً ذات فعالية عالية طوال فترات التقارير المالية التي صنفت فيها.

يتم التوقف عن محاسبة تغطية المخاطر وذلك عند انتهاء سريان أداة التغطية أو بيعها أو إنهاؤها أو تنفيذها أو عندما لم تعد تلك الأداة مؤهلة لمحاسبة تغطية المخاطر. وفي ذلك الوقت، بالنسبة للمعاملات المتوقعة، يتم الاحتفاظ بالربح أو الخسارة 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.

(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 أو التكلفة المطفأة للأداة المالية.

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

يتضمن احتساب معدل الربح الفعلي تكاليف المعاملة والرسوم المقدمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. تتضمن تكاليف المعاملة تكاليف إضافية يمكن أن تنسب مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية.

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 معدل الربح الفعلي 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، عندئذ فإن احتساب إيرادات الفائدة يعود على الأساس الإجمالي.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ط) إثبات الإيرادات/المصروفات (يتبع)

قياس التكلفة المضافة والدخل (يتبع)

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

ي) المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى

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) 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.

ل) الزكاة وضريبة الدخل

يخضع المساهمون السعوديون والخليجيون بالشركة للزكاة ويخضع المساهمون غير السعوديين لضريبة الدخل وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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 المتوقعة.

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 التزامات 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)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤ (ع) التكلفة التمويلية

يتم قيد تكاليف التمويل كمصروفات في الفترة التي تتعلق بها. تتكون تكاليف التمويل من الأرباح والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال وإطفاء النفقات التمويلية ومطلوبات عقود الإيجار.

٥ (ف) الاحتياطي النظامي

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

٦ (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 ٢٥.

القيمة العادلة هي القيمة الذي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما بموجب معاملة منتظمة تتم 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 القابلة للملاحظة ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

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

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

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

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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ص) قياس القيمة العادلة (يتبع)

تقوم إدارة الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحليل التغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات اللازمة لإعادة قياسها أو تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة. وبالنسبة لهذا التحليل، تقوم الشركة بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم بمطابقة البيانات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

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

(ق) العملات الأجنبية

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

(ر) التقارير القطاعية

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

(س) الموجودات العقارية الأخرى

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 الموردين مقابل المدفوعات المؤهلة. يتم شهرياً إجراء تحويلات صافي ضريبة القيمة المضافة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") والتي تمثل ضريبة القيمة المضافة المحصلة من عملائها، بالصافي بعد خصم أي ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد على الدفعات. 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.

(ث) المنح الحكومية

تقوم الشركة بإثبات منحة حكومية متعلقة بالإيرادات إذا كان هناك تأكيد معقول على استلامها وأن الشركة ستكون ملتزمة بالشروط المرتبطة بالمنحة. تعامل المنفعة من وديعة حكومية مقدمة بمعدل فائدة أقل من معدل الفائدة في السوق أنها منحة حكومية متعلقة بالدخل. يتم إثبات وقياس الوديعة بسعر أقل من السوق وقياسها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩. تقاس المنفعة من معدل فائدة أقل من السوق بالفرق بين القيمة الدفترية الأولية للوديعة المحددة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمتحصلات المستلمة. يتم المحاسبة عن المنفعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٢٠. يجب إثبات المنح الحكومية في قائمة الربح أو الخسارة على أساس منتظم على مدى الفترات التي تثبت فيها الشركة التكاليف المتعلقة بها، والتي تستهدف المنح أن تقوم بالتعويض عنها، على أنها مصروف. ويتم إثبات دخل المنحة فقط عندما يكون المستفيد النهائي هو الشركة. وعندما يكون العميل هو المستفيد النهائي، عندئذ تُسجل الشركة فقط المبالغ المدينة والدائنة ذات الصلة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣

المحاسبة عن عقود الإيجار

(خ)

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 مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر متراكمة للانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لبعض عمليات إعادة قياس التزام عقد الإيجار.

بشكل عام ستكون موجودات حق الاستخدام الموجودات مساوية 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.

يتم لاحقاً استهلاك موجودات حق الاستخدام باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ بداية عقد الإيجار حتى أقرب نهاية عمر إنتاجي لموجودات حق الاستخدام أو نهاية فترة عقد الإيجار. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على نفس أساس الممتلكات والمعدات.

التزامات عقود الإيجار

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

تقيس الشركة التزام عقد الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

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

يتم قياس التزامات عقود الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إعادة القياس عندما يكون هناك تغير في مدفوعات عقود الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو السعر، إذا كان هناك تغير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، إذا قامت الشركة بتغيير تقييم ما إذا كان سيتم ممارسة خيار شراء أو تمديد أو إنهاء. وعندما يعاد قياس التزامات عقود الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تسوية على القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام، أو يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام إلى الصفر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٤ النقد وما في حكمه

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٣٠	٣٠	نقد في الصندوق
٢٥,٠٢١	٨,٧٨٨	نقد لدى البنك - حسابات جارية (إيضاح ٤-١)
<u>٢٥,٠٥١</u>	<u>٨,٨١٨</u>	

١-٤ إن الأرصدة لدى البنوك مودعة لدى أطراف لديهم تصنيفات ائتمانية لدرجة الاستثمار، أي ذات درجة تصنيف "BBB" أو أعلى من قبل ستاندرد أند بورز أو موديز.

٥ الاستثمارات

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٩,٦٠٣	٨,٩٨٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥-١)
٨٩٣	٨٩٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
<u>١٠,٤٩٦</u>	<u>٩,٨٧٨</u>	

١-٥ يمثل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمار في ١٢٠ وحدة في صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا (٢٠٢٠ م: ١٢٠ وحدة)، صندوق تطوير عقاري مقفل مدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال.

كانت الحركة في التكلفة والخسارة غير المحققة للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	التكلفة في بداية ونهاية السنة
(٩٧١)	(٢,٣٩٧)	خسارة غير محققة:
(١,٤٢٦)	(٦١٨)	في بداية السنة
(٢,٣٩٧)	(٣,٠١٥)	التغير في القيمة العادلة، صافي
<u>٩,٦٠٣</u>	<u>٨,٩٨٥</u>	في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

٦ ذمم مديني عقود المرابحة، صافي

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٤١,٣٥٧	١٤٤,٤٢٣	إجمالي ذمم مديني عقود مرابحة
(٤,٢٠٩)	(٨٥٠)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>١٣٧,١٤٨</u>	<u>١٤٣,٥٧٣</u>	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي

١-٦ إن أعمار ذمم مديني عقود المرابحة المتأخرة وليست منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	أيام التأخير:
٣٨٢	--	٣٠ - ١
--	١٠,٣٠٩	٦٠ - ٣١
٤٥,١٠٨	٣٦,٩٠٣	٩٠ - ٦١
<u>٤٥,٤٩٠</u>	<u>٤٧,٢١١</u>	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، المحتفظ بها مقابل ذمم مديني عقود المرابحة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بلغت ٥,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ١٤,١٣ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٦ ذمم مديني عقود المراجعة، صافي (يتبع)

٢-٦ فيما يلي سجل الاستحقاق لإجمالي ذمم مديني عقود الإجارة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤٣,٤٦٢	٣٩,٧٧٤	بعد أقصى سنة
٧٦,٩٥٤	١٠١,٩٨٧	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات
٢٠,٩٤١	٢,٦٦٢	أكثر من خمس سنوات
<u>١٤١,٣٥٧</u>	<u>١٤٤,٤٢٣</u>	الإجمالي

٣-٦ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية من ذمم 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.

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤٥,٠٧٨	٦٧,٩٣٩	أقل من ٥٠٪
٥١,١٦٩	٣٩,٥٨٢	٥١-٧٠٪
٤٥,١١٠	٣٦,٩٠٣	٧١-٨٥٪
<u>١٤١,٣٥٧</u>	<u>١٤٤,٤٢٣</u>	إجمالي التعرض

٧ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤,٣٠٤,٠٧٧	٤,٢٩٤,١٢٥	إجمالي ذمم مديني عقود إجارة
(١,٠٨١,٨٠٧)	(١,٠٢٣,٨٩٩)	يخصم: دخل غير مكتسب
<u>٣,٢٢٢,٢٧٠</u>	<u>٣,٢٧٠,٢٢٦</u>	
(٨٧,٢٢٩)	(٨٨,٢٢٩)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>٣,١٣٥,٠٤١</u>	<u>٣,١٨١,٩٩٧</u>	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

قامت الشركة خلال السنة بشطب ذمم مدينة بمبلغ ٢,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١,٣ مليون ريال سعودي).

١-٧ فيما يلي أعمار ذمم مديني عقود الإجارة المتأخرة ولكن ليست منخفضة القيمة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	أيام التأخير:
١٥٣,٠٣٩	١٠٢,٦٤٧	١ - ٣٠
٥١,٨٠١	٣٠,٤٠٦	٣١ - ٦٠
٢٩,٣٢٩	٤٣,٧٧١	٦١ - ٩٠
<u>٢٣٤,١٦٩</u>	<u>١٧٦,٨٢٤</u>	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بلغت ٣٩٧,٩٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٣١٣,٧٥ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٧ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

٢-٧ فيما يلي سجل الاستحقاق لذمم مديني عقود الإجارة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١ م			
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	بحد أقصى سنة
٤,٢٩٤,١٢٥	١,١٧٧,٣٠٢	٢,١٦٩,٨٧٨	٩٤٦,٩٤٥
(١,٠٢٣,٨٩٩)	(٢٧٤,٦٥١)	(٥٢٤,٦١٦)	(٢٢٤,٦٣٢)
٣,٢٧٠,٢٢٦	٩٠٢,٦٥١	١,٦٤٥,٢٦٢	٧٢٢,٣١٣
(٨٨,٢٢٩)			
٣,١٨١,٩٩٧			

ذمم مديني عقود إجارة  
يخصم: دخل غير مكتسب

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

٢٠٢٠ م			
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	بحد أقصى سنة
٤,٣٠٤,٠٧٧	١,١٧١,٩٥٣	٢,١٠٦,٥٢٧	١,٠٢٥,٥٩٧
(١,٠٨١,٨٠٧)	(٢٦٩,٧٧٢)	(٥٤٣,٤٤٧)	(٢٦٨,٥٨٨)
٣,٢٢٢,٢٧٠	٩٠٢,١٨١	١,٥٦٣,٠٨٠	٧٥٧,٠٠٩
(٨٧,٢٢٩)			
٣,١٣٥,٠٤١			

ذمم مديني عقود إجارة  
يخصم: دخل غير مكتسب

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

٣-٧ 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.

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٧٧٣,٥٥٣	٨٣١,٩٣٣	أقل من ٥٠٪
٨٨٣,٤٤١	٩٧٠,١٢٣	٥١-٧٠٪
١,٠٢٥,٠١٧	٧٤٠,٢٠٢	٧١-٨٥٪
٤٥١,١٥٨	٥٦٣,٩٧٧	٨٦-١٠٠٪
٨٩,١٠١	١٦٣,٩٩١	أعلى من ١٠٠٪
٣,٢٢٢,٢٧٠	٣,٢٧٠,٢٢٦	إجمالي التعرض

٨ ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٣٠,٤١١	١٣٠,٢٥٣	إجمالي ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(٤٧,٩٨٨)	(٤٦,٩٩٨)	يخصم: دخل غير مكتسب
٨٢,٤٢٣	٨٣,٢٥٥	
(٢,٣٤٥)	(١٢٦)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٨٠,٠٧٨	٨٣,١٢٩	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	أيام التأخير:
--	--	٣١ - ٦٠
--	٦٢	٦١ - ٩٠
--	٦٢	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل عقود الإجارة الموصوفة في الذمة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بلغت ٠,٥٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ١,١٦ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

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

٢-٨ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

٢٠٢١ م			
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	بحد أقصى سنة
١٣٠,٢٥٣	٨٦,١٧٤	٣٤,٤٨٥	٩,٥٩٤
(٤٦,٩٩٨)	(٢٥,٦٧٥)	(١٦,٤٧٢)	(٤,٨٥١)
٨٣,٢٥٥	٦٠,٤٩٩	١٨,٠١٣	٤,٧٤٣
(١٢٦)			
٨٣,١٢٩			

ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة  
يخصم: دخل غير مكتسب

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

٢٠٢٠ م			
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	بحد أقصى سنة
١٣٠,٤١١	٨٥,٤٣٢	٣٦,٠٧٨	٨,٩٠١
(٤٧,٩٨٨)	(٢٦,٦٩٥)	(١٧,٠٢٨)	(٤,٢٦٥)
٨٢,٤٢٣	٥٨,٧٣٧	١٩,٠٥٠	٤,٦٣٦
(٢,٣٤٥)			
٨٠,٠٧٨			

ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة  
يخصم: دخل غير مكتسب

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

٣-٨ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية من ذمم 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.

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٣,٩٤٥	٢٢,٥٦٧	أقل من ٥٠%
٢٧,٠٠٦	٢٥,٤٧٥	٥١-٧٠%
٢٥,٧١٦	٣٠,٣٠٢	٧١-٨٥%
٥,٧٥٦	٤,٩١١	٨٦-١٠٠%
٨٢,٤٢٣	٨٣,٢٥٥	إجمالي التعرض

٩ المدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٧٣,٨٧٨	٢٦,٨٥٩	موجودات عقارية أخرى
١٨,٣٤٤	١١,٢٩٨	ضريبة القيمة المضافة المدينة
٤,٥٢٤	١,٩٩٥	حقوق تقديم الخدمة (إيضاح ٢٠)
١,٧٧٤	١,٧٧٤	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
٣٢,٨٣٤	٥١,٩١٢	أخرى
١٣١,٣٥٤	٩٣,٨٣٨	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠ ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي

٢٠٢١ م	الأراضي	التحسينات على العقارات المستأجرة	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات تقنية المعلومات	موجودات حق الاستخدام*	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ**	الإجمالي
التكلفة:								
الرصيد في بداية السنة	١٣,٦٥٠	٥,٧٣٦	١,٠٦٣	١,٤٦٩	٣٤,٦٧٨	٢٧,٧٣٨	٢,٥٦٢	٨٦,٨٩٦
إضافات	--	١٤	٩٤	٦٠	٣,٠٢١	١,٥٣٢	٢,٧٦٤	٧,٤٨٥
تحويلات	--	١٧٥	٥٥	٩٥	١,٦٥٤	--	(١,٩٧٩)	--
استبعادات	(١٣,٦٥٠)	--	--	--	--	--	--	(١٣,٦٥٠)
الرصيد في نهاية السنة	--	٥,٩٢٥	١,٢١٢	١,٦٢٤	٣٩,٣٥٣	٢٩,٢٧٠	٣,٣٤٧	٨٠,٧٣١
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في بداية السنة	--	٥٠٢	٧٣٢	٢٣٢	٢٠,٥٨٥	٣,٦٥٤	--	٢٥,٧٠٥
المحمل للسنة	--	١,٠٧١	١٠٦	٢٣٥	٤,١٩٢	٣,١٨٤	--	٨,٧٨٨
الرصيد في نهاية السنة	--	١,٥٧٣	٨٣٨	٤٦٧	٢٤,٧٧٧	٦,٨٣٨	--	٣٤,٤٩٣
صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	--	٤,٣٥٢	٣٧٤	١,١٥٧	١٤,٥٧٦	٢٢,٤٣٢	٣,٣٤٧	٤٦,٢٣٨

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

\*\* تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م المبلغ المدفوع مقابل تنفيذ/ تحديث أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠ ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي (يتبع)

٢٠٢٠ م	الأراضي	التحسينات على العقارات المستأجرة	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات تقنية المعلومات	موجودات حق الاستخدام*	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ**	الإجمالي
التكلفة:								
الرصيد في بداية السنة	١٣,٦٥٠	٣,٣٢٤	٨٣٧	٢,٠١٢	٢٨,٩٨٢	٢٥,٦٥٠	٩,٠٢٧	٨٣,٤٨٢
إضافات	--	٩٤	٢٢٦	١,١٨٤	٣,٩١٣	٢,٠٨٨	٤٣	٧,٥٤٨
تحويلات	--	٤,٧٢٥	--	--	١,٧٨٣	--	(٦,٥٠٨)	--
شطب	--	(٢,٤٠٧)	--	(١,٧٢٧)	--	--	--	(٤,١٣٤)
الرصيد في نهاية السنة	١٣,٦٥٠	٥,٧٣٦	١,٠٦٣	١,٤٦٩	٣٤,٦٧٨	٢٧,٧٣٨	٢,٥٦٢	٨٦,٨٩٦
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في بداية السنة	--	٢,٤٩٣	٦٣٩	١,٨٨٠	١٧,٧٥٤	٦٥٥	--	٢٣,٤٢١
المحمل للسنة	--	٤١٦	٩٣	٧٩	٢,٨٣١	٢,٩٩٩	--	٦,٤١٨
عكس مستحق الشطب	--	(٢,٤٠٧)	--	(١,٧٢٧)	--	--	--	(٤,١٣٤)
الرصيد في نهاية السنة	--	٥٠٢	٧٣٢	٢٣٢	٢٠,٥٨٥	٣,٦٥٤	--	٢٥,٧٠٥
صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	١٣,٦٥٠	٥,٢٣٤	٣٣١	١,٢٣٧	١٤,٠٩٣	٢٤,٠٨٤	٢,٥٦٢	٦١,١٩١

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

\*\* تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م المبلغ المدفوع مقابل تنفيذ/ تحديث أنظمة تقنية المعلومات والمكتب الرئيسي الجديد.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١١ الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٤,٢٧٩	٢٢,١٠٧	التزامات عقود إيجار
٤١,٧٧٨	٢٠,٥٠٥	تمويل مقدم للعملاء (إيضاح ١-١١)
١٣,٢٢٠	١٦,٠٥٤	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٤,٩٧٠	٩,٧٢٥	مصروفات مستحقة
٤,٢٩٣	٢,٦٥٩	مبلغ مستلم من عملاء (إيضاح ٢-١١)
٧٥٤	٣٨٠	مستحق لوزارة الإسكان
٣٧,٠٩٣	٢,١٨٤	أخرى (إيضاح ٣-١١)
١٢٦,٣٨٧	٧٣,٦١٤	

١-١١ ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لا يتم صرف المبلغ بسبب الوقت الإداري المطلوب لنقل الملكية القانونية للعقار.

٢-١١ يمثل هذا البند بشكل رئيسي المقدم المستلم من العملاء، والذي لا يتم دفعه إلى بائع العقار.

٣-١١ يتضمن هذا البند المبلغ المتعلق بمصروفات الدفع المتأخر المستحق من العملاء بما يعادل مبلغ ١,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٢٦,٠٢ مليون ريال سعودي). وفقاً لاستشاري الشريعة، تثبت مصروفات الدفع المتأخر المحصلة كمطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي وتدفع كعمل خيري.

١٢ المشتقات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، احتفظت الشركة بمقايضات معدلات أرباح بقيمة إسمية قدرها ٤٦٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٤٦٠ مليون ريال سعودي) للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتمويل والتأجير طويل الأجل. يلخص الجدول أدناه القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة، إلى جانب المبالغ الإسمية، تم تحليلها حسب أجلها إلى استحقاقها.

القيمة الاسمية				القيمة العادلة السلبية	القيمة العادلة الإيجابية	بالآلاف الريالات السعودية
أكثر من ٥ سنوات	٥-١ سنوات	٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	مقايضات لمقايضات معدلات الأرباح	مقايضات لمقايضات معدلات الأرباح	
--	٢٦٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	--	(٤,٢٥٣)	--	٢٠٢١ م
--	٤٦٠,٠٠٠	--	--	(١١,٢٥٥)	--	٢٠٢٠ م

١٣- الزكاة وضريبة الدخل

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
الإجمالي	ضريبة الدخل	الزكاة	
٣١,٨٤٧	--	٣١,٨٤٧	الرصيد في بداية السنة
١٥,٠٥٤	--	١٥,٠٥٤	المحمل للسنة
٦٨٦	--	٦٨٦	إلغاء الخصم
(٢٢,٣١٥)	--	(٢٢,٣١٥)	دفعات خلال السنة
٢٥,٢٧٢	--	٢٥,٢٧٢	الرصيد كما في نهاية السنة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

١٣ - الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
الإجمالي	ضريبة الدخل	الزكاة	
٣٤,٣٨٠	٢٠٠	٣٤,١٨٠	الرصيد في بداية السنة
١٦,٤٩٤	(١٩١)	١٦,٦٨٥	المحمل / (رد) للسنة
٨٩٩	--	٨٩٩	إلغاء الخصم
(١٩,٩٢٦)	(٩)	(١٩,٩١٧)	دفعات خلال السنة
٣١,٨٤٧	--	٣١,٨٤٧	الرصيد كما في نهاية السنة

(ب) تسويات ضريبة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١١٥,٣٩٤	١٢٣,٣٣٥	الربح المحاسبي للسنة
--	--	الفروقات الدائمة
١١٥,٣٩٤	١٢٣,٣٣٥	الربح المحاسبي المعدل للسنة
--	--	حصة المساهم غير الخليجي (لا شيء)
--	--	الضريبة المحملة على الدخل بواقع ٢٠٪

(ج) موقف الزكاة وضريبة الدخل

تم تقديم إقرار الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى ٢٠٢٠ م إلى الهيئة وتم الحصول على شهادات إقرارات.

وقعت الشركة في ٢٠١٩ م اتفاقية تسوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك فيما يتعلق بسنوات الربط الزكوي من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٧ م. بموجب اتفاقية التسوية هذه تكون الشركة مسؤولة عن دفع ٣٣,٦ مليون ريال سعودي على ستة أقساط على خمس سنوات كتسوية نهائية للربط الزكوي لها. قامت الشركة بسداد جميع الدفعات المستحقة للهيئة والتي بلغت ٢٢,٩ مليون ريال سعودي حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١٧,٥١ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٤ القروض

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بموجب قروض إسلامية اعتمدها لجنة الرقابة الشرعية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لأسعار الربح التي تتراوح بين ٣ أشهر إلى سنة سايبور زائداً فرق السعر وبتواريخ استحقاق تتراوح من شهر إلى ٥ سنوات، وهي مضمونة من خلال التنازل عن المتحصلات من الذمم المدينة. التزمت الشركة بموجب شروط اتفاقية التمويل بالتعهدات المالية. فيما يلي تحليلاً للقروض حسب تاريخ الاستحقاق:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	القروض:
٧٦٦,٦٣٤	٧٢٧,٤٨٥	الجزء المتداول
١,٣٢٨,٠٣٦	١,٣١٢,٣٩١	الجزء غير المتداول
<u>٢,٠٩٤,٦٧٠</u>	<u>٢,٠٣٩,٨٧٦</u>	

١٤-١ كانت حركة القروض للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢,٠٨٠,٤٣٢	٢,٠٩٤,٦٧٠	الرصيد في بداية السنة
١,٧٠٥,٩٤١	١,٦٦٩,٥٠٠	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(١,٦٨٦,٨٤٤)	(١,٧٢٦,٧٤٧)	مدفوعات المبلغ الأصلي خلال السنة
٦٨,٩٩٢	٥٣,٨٨٨	الربح المستحق خلال السنة
(٧٢,٩٦٤)	(٥٢,٣٢٢)	مدفوعات الأرباح خلال السنة
(٨٨٧)	٨٨٧	ربح تعديل قروض، صافي
<u>٢,٠٩٤,٦٧٠</u>	<u>٢,٠٣٩,٨٧٦</u>	الرصيد في نهاية السنة

١٥ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يلخص الجدول التالي مكونات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المثبتة في قوائم المركز المالي والربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
<u>١٥,٥٩٢</u>	<u>١٥,٨٤٣</u>	القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢,٠٧١	٢,٢٤٩	تكلفة الخدمة الحالية
٤٥١	٢٤٨	تكلفة الفائدة
٤٩٥	--	تكلفة الخدمة السابقة
<u>٣,٠١٧</u>	<u>٢,٤٩٧</u>	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٥ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

(ج) الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
١٣,٦٦٦	١٥,٥٩٢
٢,٠٧١	٢,٢٤٩
٤٥١	٢٤٨
٤٩٥	--
٣,٠١٧	٢,٤٩٧
٩٥	(٣٢٠)
(١,١٨٦)	(١,٩٢٦)
١٥,٥٩٢	١٥,٨٤٣

القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في بداية السنة  
التكلفة المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة:

- تكلفة الخدمة الحالية  
- تكلفة تمويل  
- تكلفة الخدمة السابقة

(الخسارة)/ الربح الاكثوري الناتج عن خطة المنافع المحددة المثبت في قائمة الدخل  
الشمائل الأخر

منافع مدفوعة

القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

(د) الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
%١,٦	%٢,٢٥
%١,٦	%٢,٢٥

معدل الخصم  
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 التزامات المنافع المحددة بالمبالغ التالية المبينة أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
نقص	زيادة	نقص	زيادة
١,٣٣٥	(١,١٦٧)	١,٣٢٥	(١,١٦٢)
(١,٢٠٤)	١,٣٥٠	(١,٢٠٠)	١,٣٤٣

معدل الخصم (تغير بواقع ١٪)

معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب (تغير بنسبة ١٪)

١٦ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة ٩٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٩٠٦ مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٩٠,٦ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٩٠,٦ مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

١٧ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساس للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل ١٠٪ من صافي الدخل السنوي إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأسمال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. قامت الشركة خلال السنة بتحويل ١٠,٧٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٩,٩ مليون ريال سعودي) إلى الاحتياطي النظامي.

١٨ توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية، قام المساهمون في الاجتماع العام السنوي المنعقد في ٢٤ مايو ٢٠٢١ م باعتماد وإعلان توزيعات أرباح بمبلغ ٧٢,٤٨ مليون ريال سعودي لسنة ٢٠٢٠ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٦٧,٩٥ مليون ريال سعودي لسنة ٢٠١٩ م)، والتي بالتالي تم دفعها من قبل الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٩ ربحية السهم

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٩٨,٩٠٠	١٠٧,٧٥٣	ربح السنة (بالآلاف الريالات السعودية)
٩٠,٦٠٠	٩٠,٦٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
١,٠٩	١,١٩	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

٢٠ حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

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

خلال السنة، باعت الشركة محفظة التمويل الخاصة بها بمبلغ ١٦١,٦١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٤٥٩,٦٧ مليون ريال سعودي) وأبرمت عقد وكالة لتقديم خدمات لهذه الذمم المدينة. يبلغ الرصيد القائم للمحفظة والذي تقدمه الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ٨٠٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٧٢٢,٦١ 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:

تقوم الشركة بحساب معدل التسوية المبكرة كنسبة مئوية من إجمالي المحفظة المباعة للغير إلى المحفظة التي تم تسويتها مبكراً حتى نهاية السنة.

٢١ المصروفات العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٥٢,١٩٤	٥٧,٧٢٨	رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
١,٨٨٠	٥,٧٨٣	أتعاب مهنية
٢,٤٦٩	٤,٧٩٥	مصروفات تقنية المعلومات
٣,٦٥٥	٤,٣٤٣	أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
٦٤٨	١,٠٣٨	إيجار ومصروفات أخرى
٩٤٩	٩٩٨	اتصالات
٦٣٠	٩٥٣	مصروفات صيانة
٤٦٥	٦٢٤	مصروفات سفر
٧,٩٣١	١١,٩٧٦	أخرى
٧٠,٨٢١	٨٨,٢٣٨	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٢ مصروفات البيع والتسويق

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦,٥٧٦	٥,٨٥٥	تكلفة الرواتب والاستعانة بمصادر خارجية
٣,١٢٣	٥,٣٩١	تأمين
١,٢١٣	٢,٣٠٩	مصروفات تسويق
١٠,٩١٢	١٣,٥٥٥	

٢٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركاتهم الشقيقة والشركة التابعة وموظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطتها مع الأطراف ذات العلاقة على أساس شروط متفق عليها بين الطرفين. موظفو الإدارة العليا هم الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرةً.

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

مبالغ المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		العلاقة	اسم الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م			
١٦,٤٥٧	٥,٢٥٧	مساهم	البنك السعودي للاستثمار	تكلفة الاقتراض
١٣٢	--	شركة شقيقة	شركة ينال للتمويل	مصروف إيجار
١٠	--	شركة شقيقة	شركة ينال للتمويل	مصروفات أمن وأخرى
١١,١٨٣	١٤,٧٠٩	الإدارة العليا	موظفي الإدارة العليا	رواتب ومنافع
٢٤٩	١٥٢	الإدارة العليا	موظفي الإدارة العليا	أرباح توزيعات
٣,٦٥٥	٤,٣٤٣	أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة	تعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى
--	١,٠١٦	شركة شقيقة	ساب تكافل	تأمين

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

الأرصدة		المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)		٢٣
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	العلاقة	طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة	
٦,٦٢٧	١,٨٠٥	مساهم	أرصدة لدى البنوك: البنك السعودي للاستثمار	
١,٧٧٤	١,٧٧٤	شركة شقيقة	مستحق من أطراف ذات علاقة: شركة الاستثمار كابيتال	
٤٥٥,٦٦٧	٤٥٠,٤٤٦	مساهم	القروض: البنك السعودي للاستثمار	
٣,٢١٩	٦٢٨	الإدارة العليا	التمويل والسلف: موظفي الإدارة العليا	
٩,٦٠٣	٨,٩٨٥	شركة شقيقة	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا	
٣٠٥	٣٠٥	شركة تابعة	ذمم مدينة أخرى: شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري	
٣,٨٨٩	٣,٩٠٠	أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى مستحقة أعضاء مجلس الإدارة	

٢٤ إدارة المخاطر المالية

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

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

إن لجنة إدارة المخاطر مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر ورفع التقارير الربع سنوية للجنة إدارة المخاطر التابعة لمجلس الإدارة.

(١) مخاطر الائتمان

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

تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام آلية تصنيف داخلية. يتم ذلك للشركات والأفراد من ذوي الملاء المالية المرتفعة فقط.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لأنشطة تجارية مماثلة أو لديهم نفس السمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثر 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.

فيما يلي التصنيف الائتماني الداخلي للشركة لمحفظه الشركات والأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة.

نطاق احتمالية التعثر في السداد	وصف التصنيف الداخلي	درجات التصنيف الداخلي
٠,٠٠٪ - ٠,٠١٪	درجة الاستثمار	١
٠,٠١٪ - ٠,٠٤٪	درجة الاستثمار	٢ إلى ٢-
٠,٠٤٪ - ٠,١٠٪	درجة الاستثمار	٣ إلى ٣-
٠,١٠٪ - ٠,٤٨٪	درجة الاستثمار	٤ إلى ٤-
٠,٤٨٪ - ٢,٢٩٪	دون المرتبة الاستثمارية	٥ إلى ٥-
٢,٢٩٪ - ٧,٠٥٪	دون المرتبة الاستثمارية	٦ إلى ٦-
٧,٠٥٪ - ٩٩,٩٩٪	دون المرتبة الاستثمارية	٧ إلى ٧-
		غير عاملة:
١٠٠٪	دون المستوى	٨
١٠٠٪	مشكوك فيه	٩
١٠٠٪	الخسارة	١٠

يتم تصنيف محفظة الأفراد على أنها غير مصنفة.

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٥,٠٢١	٨,٨١٨	نقد وما في حكمه
١٣٧,١٤٨	١٤٣,٥٧٣	نم مديني عقود مرابحة، صافي
٣,١٣٥,٠٤١	٣,١٨١,٩٩٧	نم مديني عقود إجارة، صافي
٨٠,٠٧٨	٨٣,١٢٩	نم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
٤٩,٣٣٥	٦٢,٦٣٤	نم مدينة أخرى
٣,٤٢٦,٦٢٣	٣,٤٨٠,١٥١	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

(أ) تحليل جودة الائتمان  
يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان للموجودات المالية للتمويل والتأجير كما في ٣١ ديسمبر. تمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الإجمالية.

٢٠٢١ م:

المرحلة ١ - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان			
صافي التعرض	خسائر الائتمان	إجمالي التعرض	
٦٤٨,٣٥١	٥٢٩	٦٤٨,٨٨٠	درجات ١ إلى ٤ -
٧١١,٣٦٦	٢,٠١٨	٧١٣,٣٨٤	درجات ٥ + إلى ٧ -
٨٧٦,٤٠٦	١,٣٢٢	٨٧٧,٧٢٨	غير مصنفة
٢,٢٣٦,١٢٣	٣,٨٦٩	٢,٢٣٩,٩٩٢	الإجمالي

المرحلة ٢ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان			
صافي التعرض	خسائر الائتمان	إجمالي التعرض	
١٢٤,٠٧٦	٢٠٢	١٢٤,٢٧٨	درجات ١ إلى ٤ -
٦٧٣,٩٧٩	١٢,٥٤٨	٦٨٦,٥٢٧	درجات ٥ + إلى ٧ -
١٠٢,٦٦٤	٦١١	١٠٣,٢٧٥	غير مصنفة
٩٠٠,٧١٩	١٣,٣٦١	٩١٤,٠٨٠	الإجمالي

المرحلة ٣ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان			
صافي التعرض	خسائر الائتمان	إجمالي التعرض	
١١٢,٧٣٠	٢٠,٢٦٨	١٣٢,٩٩٨	درجات ٥ + إلى ٧ -
١٢٨,١٨٧	٤٥,٨٧١	١٧٤,٠٥٨	درجات ٨ إلى ١٠ -
٣٠,٩٤٠	٥,٨٣٦	٣٦,٧٧٦	غير مصنفة
٢٧١,٨٥٧	٧١,٩٧٥	٣٤٣,٨٣٢	الإجمالي

٢٠٢٠ م:

المرحلة ١ - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان			
صافي التعرض	خسائر الائتمان	إجمالي التعرض	
٥٤٥,٩٠٥	٤٩٦	٥٤٦,٤٠١	درجات ١ إلى ٤ -
٥٨٠,٢٠٩	٢,٠١١	٥٨٢,٢٢٠	درجات ٥ + إلى ٧ -
٧٢٣,٦٦٨	٣,٣٣٨	٧٢٧,٠٠٦	غير مصنفة
١,٨٤٩,٧٨٢	٥,٨٤٥	١,٨٥٥,٦٢٧	الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)  
١) مخاطر الائتمان (يتبع)  
أ) تحليل جودة الائتمان (يتبع)

المرحلة ٢ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
مخصص الانخفاض في قيمة			
صافي التعرض	خسائر الائتمان	إجمالي التعرض	
١٧٦,٣٥٤	٣٦٩	١٧٦,٧٢٣	درجات ١ إلى ٤-
٧٩٧,٠٧٩	٨,٩٠٠	٨٠٥,٩٧٩	درجات ٥+ إلى ٧-
١٩٢,١٧٩	٩٦٤	١٩٣,١٤٣	غير مصنفة
١,١٦٥,٦١٢	١٠,٢٣٣	١,١٧٥,٨٤٥	الإجمالي

المرحلة ٣ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
مخصص الانخفاض في قيمة			
صافي التعرض	خسائر الائتمان	إجمالي التعرض	
١٣٤,٢٣٨	٢٩,٧٦٥	١٦٤,٠٠٣	درجات ٥+ إلى ٧-
١٦٤,٧٩١	٤١,٢٥٣	٢٠٦,٠٤٤	درجات ٨ إلى ١٠
٣٧,٨٤٤	٦,٦٨٧	٤٤,٥٣١	غير مصنفة
٣٣٦,٨٧٣	٧٧,٧٠٥	٤١٤,٥٧٨	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 يبرر لهما. وهذا يتضمن معلومات وتحليل نوعي وكمي استناداً إلى الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الخبير الائتماني.

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

- مدى ١٢ شهراً لاحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ التقرير؛ مع
- مدى ١٢ شهراً لاحتمالية التعثر في السداد في وقت الإثبات الأولي للتعرض

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

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

المرحلة ٣: الذمم المدينة التي تعتبر منخفضة القيمة ائتمانياً. تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة: الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة هي ذمم مدينة منخفضة القيمة الائتمانية عند الإثبات الأولي. يتم تسجيل الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة بالقيمة العادلة عند الإثبات الأصلي ويتم بعد ذلك تسجيل إيرادات الفوائد على أساس معدل الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً. يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة أو إلغاء إثباتها فقط إلى الحد الذي يحدث فيه تغير لاحق في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

(ب) المبالغ الناتجة عن الخسارة الائتمانية المتوقعة – الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان (يتبع)

١. درجات مخاطر الائتمان

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

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

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

جميع التعرضات	تعرضات الشركات
<ul style="list-style-type: none"> <li>● سجل المدفوعات – وهذا يشمل وضع التأخير في السداد.</li> <li>● طلبات الإهمال.</li> <li>● التغييرات الحالية والمتوقعة في الأعمال والظروف المالية والاقتصادية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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، وتغييرات الإدارة العليا.</li> <li>● التغييرات الجوهرية الفعلية والمتوقعة في الأنشطة التجارية للمقترض.</li> </ul>

٢. إنشاء هيكل أجل احتمالية التعثر في السداد

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

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

(٣) تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري

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

يتم اعتبار مخاطر الائتمان لتعرض محدد على أنها ازدادت بشكل جوهري منذ الإثبات 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٣) تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري (يتبع)

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

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

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

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

الإعتمادات بسبب جائحة كوفيد-١٩

لمواجهة تداعيات كوفيد-١٩، تم عرض العديد من برامج الدعم على العملاء إما اختيارياً من قبل الشركة أو من خلال مبادرات البنك المركزي السعودي مثل العملاء المؤهلين بموجب برنامج تأجيل الدفعات (راجع إيضاح ٢٨ لمزيد من التفاصيل). إن ممارسة خيار تأجيل الدفعات من قبل العميل، بمفرده، لا تعتبره الشركة كمؤشر على الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان، ونتيجة لذلك تم تحديد أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة على هؤلاء العملاء بناءً على مراحلهم الحالية. ومع ذلك، كجزء من عملية التقييم الائتماني للشركة خاصة بالنظر إلى الوضع الاقتصادي الحالي بسبب تداعيات الجائحة، فقد حصلت الشركة من العملاء على معلومات إضافية لفهم وضعهم المالي ومدى قدرتهم على سداد المبلغ، وفي حالة ملاحظة وجود مؤشرات هامة للتدهور، يتم تعديل التصنيفات الائتمانية للعملاء، وبالتالي يتم تعديل مرحلة التعرض، حيثما كان ذلك مناسباً.

لم يتم إجراء أي تغيير في ضوابط المساندة لجميع أنواع التعرضات.

(٤) الموجودات المالية المعدلة

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

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

- مخاطر التعثر في السداد في تاريخ التقرير (استناداً إلى الشروط التعاقدية المعدلة)؛ و
- مخاطر التعثر في السداد التي 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٤) الموجودات المالية المعدلة (يتبع)

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 إدارة المخاطر بالشركة مراجعات دورية لتقارير عمليات الإهمال.

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

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

(٥) إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بدمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وقيامها بقياس الخسائر 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 التوجهات 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.

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	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
أسعار النفط	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ٣٠٪	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ٣٠٪
إجمالي الناتج المحلي	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ٣٠٪	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ٣٠٪

الإعتمادات بسبب جائحة كوفيد-١٩

١. أنواع المتغيرات التي تتسم بالنظرة التطلعية لم يطرأ أي تغيير على أنواع المتغيرات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (الدوافع الاقتصادية الرئيسية) المستخدمة كمداخل في النموذج في السنة الحالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٥) إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (يتبع)

٢. افتراضات السيناريو

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم تحديث افتراضات السيناريو لتعكس الوضع الحالي لكوفيد-١٩. واشتمل ذلك على تقييم لإجراءات دعم الحكومة، ومدى استجابة الشركات والعملاء لذلك (مثل تأجيل السداد). يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد مدى طول وشدة الانكماش الاقتصادي المتوقع.

٣. الترجيحات المحتملة

أخذت الشركة بالاعتبار الترجيحات المحتملة لتقديم أفضل تقدير لنتائج الخسارة المحتملة وقامت بتحليل العلاقات المتبادلة والارتباطات (على المدى القريب والبعيد) داخل المحافظ الائتمانية للشركة عند تحديدها.

يتم تحديد الترجيحات المحتملة لكل سيناريو من قبل الإدارة مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالسيناريو الاقتصادي للحالة الأساسية. الاعتبار الرئيسي للاحتتمالات المرجحة في الفترة الحالية هو التأثير المستمر لكوفيد-١٩. بالإضافة إلى توقعات خط الأساس التي تعكس التأثير الاقتصادي السلبي مقارنة بالسنة الماضية نتيجة لكوفيد-١٩، تم الاحتفاظ بترجيح أكبر على سيناريو الانكماش نظراً لتقييم الشركة لمخاطر الانكماش ولم يتم تطبيق ترجيح على سيناريو التحسن.

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمحافظ مختلفة من الموجودات المالية تم إعدادها استناداً إلى تحليل المعلومات التاريخية على مدى ٧ سنوات سابقة. ولمعرفة تأثير كوفيد-١٩، استخدمت الشركة توقعات خط الأساس على المدى القريب الواردة أدناه في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، والتي تستند إلى المعلومات المحدثة المتاحة كما في تاريخ التقرير:

المؤشرات الاقتصادية	السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢٠ م			السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢١ م		
	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
الناتج المحلي الإجمالي	٢,٥٥%	٣,٤٤%	٣,١٠%	٢,٨٢%	٢,٧٨%	٤,٨٣%
سعر النفط	٤٩,٠٨ دولار أمريكي	٤٩,٥٧ دولار أمريكي	٥٠,٢٣ دولار أمريكي	٦٨,٨٩ دولار أمريكي	٦٧,٥٨ دولار أمريكي	٧٠,٥٠ دولار أمريكي

(٦) تعريف "التعثر في السداد"

تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة السداد عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية بالكامل للشركة؛
- يصنف المقترض ضمن فئة التعثر في السداد حسب درجة الائتمان الداخلية (ينطبق على الشركات والأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة)؛ أو
- عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة.

وعند تقييم ما إذا كان المقترض يخضع للتعثر في السداد، تأخذ الشركة المؤشرات التالية بالاعتبار:

- نوعية مثل الإخلال بالتعهدات
- كمية مثل وضع التأخر في السداد وعدم سداد التزام آخر لنفس المصدر للشركة

(٧) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٧) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على آلية تصنيف إحصائية، ويتم تقييمها باستخدام درجات تصنيف مخصصة لمحافظ الشركات والأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة. تستند آلية التصنيف هذه إلى عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض ينتقل 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.

تمثل الخسارة بافتراض التعثر في السداد حجم الخسارة المحتملة في حالة وجود 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.

تمثل التعرضات عند التعثر في السداد التعرضات المتوقعة عند وقوع 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. تمثل التعرضات عند التعثر في السداد لأصل مالي إجمالي القيمة الدفترية له.

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

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

حساسية مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

إن عدم التأكد الناتج عن التأثير المستمر لفيروس كورونا (كوفيد-١٩) يستحدث عدم تأكد جوهري للتقدير المتعلق بقياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للشركة. يمكن أن تؤدي ظروف كوفيد-١٩ المتغيرة واستجابات الحكومة والشركات والمستهلكين إلى تعديلات جوهرياً على المخصصات في السنوات المالية المستقبلية.

نظرًا لحالات عدم التأكد الاقتصادية الحالية والأحكام المطبقة على العوامل المستخدمة في تحديد التعثر في السداد المتوقع للمقترضين في الفترات المستقبلية، فإنه يجب الأخذ في الاعتبار الخسائر الائتمانية المتوقعة المسجلة من قبل الشركة كأفضل تقدير ضمن نطاق من التقديرات المحتملة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٧) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

يوضح الجدول أدناه مدى تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة بالعوامل الرئيسية المستخدمة في تحديدها كما في نهاية السنة:  
تأثير على الربح أو

(الخسارة)  
(٢٠٢١م)

٤٧٠  
٨٦٥  
(٥٦٨)  
(١,٢٧٩)

٢  
(٣)

الافتراضات المتأثرة

عوامل الاقتصاد الكلي:

زيادة سعر برميل النفط بمقدار ١٠ دولار  
زيادة سعر برميل النفط بمقدار ٢٠ دولار  
انخفاض سعر برميل النفط بمقدار ١٠ دولار  
انخفاض سعر برميل النفط بمقدار ٢٠ دولار

زيادة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٥٪  
انخفاض في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٥٪

السيناريو المرجح:

يرتفع سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في الانكماش  
ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في الانكماش  
يرتفع سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في التحسن

(١٧٥)  
١٧٥  
٣٣٠

الاعتبارات بسبب كوفيد-١٩:

تخضع نماذج احتمالية التعثر في السداد والتعرضات عند التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد لسياسة مخاطر النموذج للشركة التي تنص على القيام بمراقبة دورية للنموذج وإعادة التحقق بشكل دوري وتحديد إجراءات الاعتماد والصلاحيات وفقاً للأهمية النسبية للنموذج.

إجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة

يعرض الجدول التالي مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لإجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة بناءً على فئات العملاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

إجمالي التعرض - قطاع الشركات	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	٧٢٩,٥٢٣	٣١٧,٢٤١	٢٧٨,١٨٤	١,٣٢٤,٩٤٨
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	--	--	--	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	١٧,٥٣٥	(٤٢,٠٤٥)	٢٤,٥١٠	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	--	٧,٢٤٥	(٧,٢٤٥)	--
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(٢٢٠,٣٧٦)	(١٠,٢٩٧)	(٧٨,٥٥٩)	(٣٠٩,٢٣٢)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٢٥٤,٠٦٠	--	--	٢٥٤,٠٦٠
شطب	--	--	(٤,١٤٨)	(٤,١٤٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٧٨٠,٧٤٢	٢٧٢,١٤٤	٢١٢,٧٤٢	١,٢٦٥,٦٢٨

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٧) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

مخصص الخسارة - قطاع الشركات			
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 ١٢ شهراً
٦١,٤٧٦	٥٤,٩٢٢	٤,٣٧٩	٢,١٧٥
--	--	--	--
--	٢٢٤	(٣٢٥)	١٠١
--	(٥٤٣)	٥٤٣	--
١,٢٨٧	(١,٧٥٢)	٣,٣٣٠	(٢٩١)
(٢,٦٠٢)	(١,١٤٦)	(٨٠١)	(٦٥٥)
٦٥٣	--	--	٦٥٣
(٢,٨١٠)	(٢,٨١٠)	--	--
٥٨,٠٠٤	٤٨,٨٩٥	٧,١٢٦	١,٩٨٣

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م  
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ 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  
شطب  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

إجمالي التعرض - الأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة			
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 ١٢ شهراً
١,١٥٦,٤٢٣	٩١,٨٦٤	٦٦٥,٤٦١	٣٩٩,٠٩٨
--	١٨,٤٠١	٢٥,٥٠٢	(٤٣,٩٠٣)
--	٤٣,٨٠٧	(٥١,٣١١)	٧,٥٠٤
--	(٣٦,٠٩٧)	٣٦,٠٩٧	--
(٣٢١,٦٣٢)	(٢٣,٦٦٠)	(١٨٠,١٨٨)	(١١٧,٧٨٤)
٣٧٩,٧٠٦	--	٤٣,١٠٠	٣٣٦,٦٠٦
١,٢١٤,٤٩٧	٩٤,٣١٥	٥٣٨,٦٦١	٥٨١,٥٢١

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م  
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

مخصص الخسارة - الأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة			
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 ١٢ شهراً
٢١,٣١٨	١٦,٠٩٦	٤,٨٩١	٣٣١
--	١٣	٢٣	(٣٦)
--	٢٥٤	(٢٨٦)	٣٢
--	(٤,٠٠٥)	٤,٠٠٥	--
٣,١٤٠	٥,١٢٥	(١,٩٣٤)	(٥١)
(١,٨٣٦)	(٢٣٨)	(١,٥٢٦)	(٧٢)
٨١٠	--	٤٥٠	٣٦٠
٢٣,٤٣٢	١٧,٢٤٥	٥,٦٢٣	٥٦٤

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م  
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٧) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

إجمالي التعرض - قطاع الأفراد			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م			
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
٩٦٤,٦٧٩	٤٤,٥٣٠	١٩٣,١٤٣	٧٢٧,٠٠٦
--	٨٣٧	٧,٠١٥	(٧,٨٥٢)
--	٨,٩٠٩	(٦١,٣٢٦)	٥٢,٤١٧
--	(١٠,٤٦١)	٨,٢١٩	٢,٢٤٢
(٣٢٣,٥٩٩)	(٧,١٧٠)	(٤٩,٥٤٧)	(٢٦٦,٨٨٢)
٣٧٦,٦٩٩	١٣١	٥,٧٧١	٣٧٠,٧٩٧
١,٠١٧,٧٧٩	٣٦,٧٧٦	١٠٣,٢٧٥	٨٧٧,٧٢٨

مخصص الخسارة - قطاع الأفراد			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م			
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
١٠,٩٨٩	٦,٦٨٧	٩٦٣	٣,٣٣٩
--	٢	٧	(٩)
--	٣٣	(٣١٩)	٢٨٦
--	(١,٠٤٢)	٨٠٥	٢٣٧
(٣١٦)	٩٦١	(٧١٢)	(٥٦٥)
(٣,٥٣٤)	(٨٠٥)	(٢٠٠)	(٢,٥٢٩)
٦٣٠	--	٦٧	٥٦٣
٧,٧٦٩	٥,٨٣٦	٦١١	١,٣٢٢

يعرض الجدول التالي مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لإجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة بناءً على فئات العملاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

إجمالي التعرض - قطاع الشركات			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م			
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
١,٣٠٣,٤٢٧	٣٤٥,٦٥٧	٣٦٦,٧٧٤	٥٩٠,٩٩٦
--	٣,١٤٤	١١٩,٢٩٣	(١٢٢,٤٣٧)
--	--	(١٠٤,٤٣٩)	١٠٤,٤٣٩
--	(٢٢,٠٥٧)	٢٢,٠٥٧	--
(٢٥١,٥٩٠)	(٤٧,٢٥٨)	(٨٦,٤٤٤)	(١١٧,٨٨٨)
٢٧٤,٤١٣	--	--	٢٧٤,٤١٣
(١,٣٠٢)	(١,٣٠٢)	--	--
١,٣٢٤,٩٤٨	٢٧٨,١٨٤	٣١٧,٢٤١	٧٢٩,٥٢٣

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

(ب) المبالغ الناتجة عن الخسارة الائتمانية المتوقعة - الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان (يتبع)  
(٧) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

مخصص الخسارة - قطاع الشركات	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م	٨٥٤	٢,٠٩٩	٥٧,٠٨٥	٦٠,٠٣٨
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١٧٦)	١٧٤	٢	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٣٤٧	(٣٤٧)	--	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	--	٢,٨٩٩	(٢,٨٩٩)	--
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	١٢١	(١٧٩)	٨,٧٦٣	٨,٧٠٥
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(١٢٧)	(٢٦٧)	(٦,٧٢٧)	(٧,١٢١)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	١,١٥٦	--	--	١,١٥٦
شطب	--	--	(١,٣٠٢)	(١,٣٠٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٢,١٧٥	٤,٣٧٩	٥٤,٩٢٢	٦١,٤٧٦
إجمالي التعرض - الأفراد من ذوي الملاحة المالية المرتفعة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م	٦١٣,٦٩٨	٢٤٨,٢٦٠	١٠٧,٣٧٣	٩٦٩,٣٣١
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(٣٩١,٤٨٩)	٣٧٠,٠٤٣	٢١,٤٤٦	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	--	(١١,٧٧٠)	١١,٧٧٠	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	--	--	--	--
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(٥٥,٠٤٠)	(٣٠,٦٨٠)	(٣٢,٦٦٨)	(١١٨,٣٨٨)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٢٣١,٩٢٩	٧٣,٥٥١	--	٣٠٥,٤٨٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣٩٩,٠٩٨	٦٦٥,٤٦١	٩١,٨٦٤	١,١٥٦,٤٢٣
مخصص الخسارة - الأفراد من ذوي الملاحة المالية المرتفعة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م	٢٥٧	٤٣١	١٥,٠٦١	١٥,٧٤٩
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١٩٣)	١٨٥	٨	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	--	(١٥)	١٥	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	--	١,٤٤١	(١,٤٤١)	--
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	٨٣	٢,٦٧٤	٢,٥٠٦	٥,٢٦٣
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(٨)	--	(٥٣)	(٦١)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	١٩٢	١٧٥	--	٣٦٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣٣١	٤,٨٩١	١٦,٠٩٦	٢١,٣١٨

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(أ) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٧) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

إجمالي التعرض - قطاع الأفراد الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا
١,٠١٤,٥٢٧	٣٦,٦٤٣	١٨٠,٧١٤	٧٩٧,١٧٠
--	٨٠٩	٨٧,٦٥٨	(٨٨,٤٦٧)
--	٢٣,٩٨٩	(٤٨,٠٧٧)	٢٤,٠٨٨
--	(٧,١٦٢)	٥,٧٦٨	١,٣٩٤
(٤٠١,٢٨٩)	(٩,٧٤٩)	(٤٠,٣٣٨)	(٣٥١,٢٠٢)
٣٥١,٤٤١	--	٧,٤١٨	٣٤٤,٠٢٣
٩٦٤,٦٧٩	٤٤,٥٣٠	١٩٣,١٤٣	٧٢٧,٠٠٦

صافي المسد المستلم خلال السنة  
ذم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في  
الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

مخصص الخسارة - قطاع الأفراد الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا
١٣,٨٧٠	١٠,١٥٨	٧٥٢	٢,٩٦٠
--	١	٧٨	(٧٩)
--	٧٩	(١٨٢)	١٠٣
--	(٨٠٣)	٥٨٣	٢٢٠
١,٩٧٧	٢,٣٣٧	(١٧٦)	(١٨٤)
(٥,٦١٥)	(٥,٠٨٥)	(١٤٤)	(٣٨٦)
٧٥٧	--	٥٢	٧٠٥
١٠,٩٨٩	٦,٦٨٧	٩٦٣	٣,٣٣٩

صافي إعادة قياس مخصص الخسارة  
ذم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في  
الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة  
ذم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في  
الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

ج- الضمانات

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

ت) 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤	إدارة المخاطر المالية (يتبع)
(٢)	مخاطر أسعار السوق (يتبع)
(أ)	مخاطر معدلات الأرباح (يتبع)

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

التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الربح	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
١٠٠+	(٥,١٥٢)	(٦,٠٠٢)	
١٠٠-	٥,١٥٢	٦,٠٠٢	

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

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	مرتبطة بأرباح				٣ أشهر	١٢ شهراً	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	غير مرتبطة بأرباح	الإجمالي
	٣ أشهر	١٢ شهراً	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من سنة إلى ٥ سنوات							
الموجودات											
نقد وما في حكمه	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٨,٨١٨	٨,٨١٨
استثمارات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٩,٨٧٨	٩,٨٧٨
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	٢٠,٢٠٨	١٩,٢١٥	١٩,٢١٥	١٠١,٤٨٩	٢,٦٦١	١٤٣,٥٧٣	--	--	--	--	١٤٣,٥٧٣
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	٢٩٤,١٦٢	٣٩٦,٠٧٦	٣٩٦,٠٧٦	١,٥٩٥,٩٧١	٨٩٥,٧٨٨	٣,١٨١,٩٩٧	--	--	--	--	٣,١٨١,٩٩٧
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	١,٣٧٥	٣,٣٦١	٣,٣٦١	١٧,٩٨٨	٦٠,٤٠٥	٨٣,١٢٩	--	--	--	--	٨٣,١٢٩
ذمم مدينة أخرى	--	--	--	--	--	٦٢,٦٣٤	٦٢,٦٣٤	--	--	--	٦٢,٦٣٤
إجمالي الموجودات	٣١٥,٧٤٥	٤١٨,٦٥٢	٤١٨,٦٥٢	١,٧١٥,٤٤٨	٩٥٨,٨٥٤	٣,٤٩٠,٠٢٩	٨١,٣٣٠	٩٥٨,٨٥٤	٩٥٨,٨٥٤	٨١,٣٣٠	٣,٤٩٠,٠٢٩
المطلوبات											
مطلوبات أخرى	٩٥٤	٢,٨٦٣	٢,٨٦٣	١٥,٢٦٩	٣,٠٢٠	١٠٥,٤٣٢	٨٣,٣٢٦	٣,٠٢٠	٣,٠٢٠	٨٣,٣٢٦	١٠٥,٤٣٢
القيمة العادلة السالبة للمشتقات	--	--	--	--	--	٤,٢٥٣	٤,٢٥٣	--	--	--	٤,٢٥٣
قروض ودبحة البنك المركزي السعودي، صافي	٢٧٥,١٩١	٤٥٢,٢٩٤	٤٥٢,٢٩٤	١,٣١٢,٣٩١	--	٢,٠٣٩,٨٧٦	--	--	--	--	٢,٠٣٩,٨٧٦
إجمالي المطلوبات	٢٧٦,١٤٥	٤٥٥,١٥٧	٤٥٥,١٥٧	١,٣٢٧,٦٦٠	٣,٠٢٠	٢,٣٦٧,١٥٣	٣٠٥,١٧١	٣,٠٢٠	٣,٠٢٠	٣٠٥,١٧١	٢,٣٦٧,١٥٣
الفجوة	٣٩,٦٠٠	(٣٦,٥٠٥)	(٣٦,٥٠٥)	٣٨٧,٧٨٨	٩٥٥,٨٣٤	١,١٢٢,٨٧٦	(٢٢٣,٨٤١)	٩٥٥,٨٣٤	٩٥٥,٨٣٤	(٢٢٣,٨٤١)	١,١٢٢,٨٧٦
الفجوة التراكمية	٣٩,٦٠٠	٣,٠٩٥	٣,٠٩٥	٣٩٠,٨٨٣	١,٣٤٦,٧١٧	١,١٢٢,٨٧٦	١,١٢٢,٨٧٦	١,٣٤٦,٧١٧	١,٣٤٦,٧١٧	١,١٢٢,٨٧٦	١,١٢٢,٨٧٦

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

- ٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)  
٢ مخاطر أسعار السوق (يتبع)  
أ مخاطر معدلات الأرباح (يتبع)

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح:

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	مرتبطة بأرباح				٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر		
٢٥,٠٥١	٢٥,٠٥١	--	--	--	--	الموجودات	
١٠,٤٩٦	١٠,٤٩٦	--	--	--	--	نقد وما في حكمه	
						استثمارات	
١٣٧,١٤٨	--	٢٠,٢٩٤	٧٤,٥٦٩	٢٧,٠٤٢	١٥,٢٤٣	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	
٣,١٣٥,٠٤١	--	٧٨٧,١٧٢	١,٤٣٩,٧٩٠	٦٣٧,٣٣٣	٢٧٠,٧٤٦	ذمم مديني عقود إجازة، صافي	
٨٠,٠٧٨	--	٥٢,٥٥٠	١٤,٢٠٨	١٢,٣٠٥	١,٠١٥	ذمم مديني عقود إجازة	
٤٩,٣٣٥	٤٩,٣٣٥	--	--	--	--	موصوفة في الذمة، صافي	
٣,٤٣٧,١٤٩	٨٤,٨٨٢	٨٦٠,٠١٦	١,٥٢٨,٥٦٧	٦٧٦,٦٨٠	٢٨٧,٠٠٤	ذمم مدينة أخرى	
						إجمالي الموجودات المطلوبة	
١٢١,٤١٨	٩٧,١٤٠	١٠,٦٢٣	١٠,٧٧٧	٢,١٦٦	٧١٢	مطلوبات أخرى	
١١,٢٥٥	١١,٢٥٥	--	--	--	--	القيمة العادلة السالبة للمشتقات	
٢,٠٩٤,٦٧٠	--	--	١٧,٥٠٠	٣٦٦,٨٧٨	١,٧١٠,٢٩٢	قروض	
						وديعة البنك المركزي السعودي، صافي	
١٥٢,١٨١	١٥٢,١٨١	--	--	--	--	إجمالي المطلوبات	
٢,٣٧٩,٥٢٤	٢٦٠,٥٧٦	١٠,٦٢٣	٢٨,٢٧٧	٣٦٩,٠٤٤	١,٧١١,٠٠٤	الفجوة	
١,٠٥٧,٦٢٥	(١٧٥,٦٩٤)	٨٤٩,٣٩٣	١,٥٠٠,٢٩٠	٣٠٧,٦٣٦	(١,٤٢٤,٠٠٠)	الفجوة التراكمية	
	١,٠٥٧,٦٢٥	١,٢٣٣,٣١٩	٣٨٣,٩٢٦	(١,١١٦,٣٦٤)	(١,٤٢٤,٠٠٠)		

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. يرتبط الدولار الأمريكي بالريال السعودي؛ لذلك فإن الشركة ليس لديها أي مخاطر عملات في هذه المعاملات.

ج) 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.

١. تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

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

الإجمالي	دون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				٢٠٢١ م	
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر		
١٠٥,٤٣٤	--	٣,٣٢٥	٣٢,٧٢٧	٣٥,٩٥١	٣٣,٤٣١	مطلوبات أخرى	
٢,٢٢٤,١٣٦	--	--	١,٤٥٢,٤٩٨	٤٩٠,٧٣٩	٢٨٠,٨٩٩	قروض	
٢٢٣,٥٨٢	--	--	٩٩,٠٣١	٨٠,٠١٧	٤٤,٥٣٤	وديعة البنك المركزي السعودي، صافي	
٢,٥٥٣,١٥٢	--	٣,٣٢٥	١,٥٨٤,٢٥٦	٦٠٦,٧٠٧	٣٥٨,٨٦٤	الإجمالي	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(ج) مخاطر السيولة (يتبع)

١. تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية (يتبع)

الإجمالي	دون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				٢٠٢٠ م
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
١٢١,٤١٨	--	١٠,٦٢٣	٣٥,٤٦٧	١٧,٤٢٢	٥٧,٩٠٦	مطلوبات أخرى
٢,٢٧٦,١٨٠	--	--	١,٤٨٥,٥٥٠	٥٠١,٩٨٥	٢٨٨,٦٤٥	قروض وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
١٥٧,٠٧١	--	--	٦٧,٧٢٦	٨٣,١٦٨	٦,١٧٧	الإجمالي
٢,٥٥٤,٦٦٩	--	١٠,٦٢٣	١,٥٨٨,٧٤٣	٦٠٢,٥٧٥	٣٥٢,٧٢٨	

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

الإجمالي	دون تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد				٢٠٢١ م
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
٨,٨١٨	٨,٨١٨	--	--	--	--	الموجودات
٩,٨٧٨	٨٩٣	--	--	٨,٩٨٥	--	نقد وما في حكمه استثمارات
١٤٣,٥٧٣	--	٢,٦٦١	١٠١,٤٨٩	١٩,٢١٥	٢٠,٢٠٨	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٣,١٨١,٩٩٧	--	٨٩٥,٧٨٨	١,٥٩٥,٩٧١	٣٩٦,٠٧٦	٢٩٤,١٦٢	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٨٣,١٢٩	--	٦٠,٤٠٥	١٧,٩٨٨	٣,٣٦١	١,٣٧٥	عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
٩٣,٨٣٨	--	١,٤٦٥	٧,٠٤٩	٣٣,٧٢٧	٥١,٥٩٧	ذمم مدينة، صافي مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
٤٦,٢٣٨	--	--	٣٦,٩٩٩	٦,٩٢٩	٢,٣١٠	ممتلكات ومعدات
٣,٥٦٧,٤٧١	٩,٧١١	٩٦٠,٣١٩	١,٧٥٩,٤٩٦	٤٦٨,٢٩٣	٣٦٩,٦٥٢	إجمالي الموجودات
٧٣,٦١٤	--	٣,٣٢٥	١٥,٢٦٩	٢٠,٠٥٧	٣٤,٩٦٣	المطلوبات
٤,٢٥٣	--	--	٢,٣٦٠	١,٨٩٣	--	ذمم دائنة ومستحقات أخرى القيمة العادلة السالبة للمشتقات
٢٥,٢٧٢	--	--	٤,٧٨٢	٢٠,٤٩٠	--	زكاة وضريبة دخل دائنة قروض
٢,٠٣٩,٨٧٦	--	--	١,٣١٢,٣٩١	٤٥٢,٢٩٤	٢٧٥,١٩١	وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
٢١٧,٥٩٢	--	--	٩٧,٦٢٤	٧٦,٣٧٩	٤٣,٥٨٩	منافع الموظفين
١٥,٨٤٣	--	--	١٢,٦٧٥	٢,٣٧٦	٧٩٢	إجمالي المطلوبات
٢,٣٧٦,٤٥٠	--	٣,٣٢٥	١,٤٤٥,١٠١	٥٧٣,٤٨٩	٣٥٤,٥٣٥	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(ج) مخاطر السيولة (يتبع)

١. تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية (يتبع)

دون تاريخ استحقاق الإجمالي	محدد	تاريخ استحقاق محدد				
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
						٢٠٢٠ م
						الموجودات
٢٥,٠٥١	٢٥,٠٥١	--	--	--	--	نقد وما في حكمه
١٠,٤٩٦	٨٩٣	--	--	٩,٦٠٣	--	استثمارات
١٣٧,١٤٨	--	٢٠,٢٩٤	٧٤,٥٦٩	٢٧,٠٤٢	١٥,٢٤٣	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٣,١٣٥,٠٤١	--	٨٧٦,٦٨٧	١,٥١٨,٩١٣	٤٥٧,٤٤٢	٢٨١,٩٩٩	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٨٠,٠٧٨	--	٥٧,٠٦١	١٨,٥٠٦	٣,٤٥٠	١,٠٦١	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١٣١,٣٥٤	--	--	٦٨٣	٦٥,٨٧٤	٦٤,٧٩٧	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
٦١,١٩١	١٣,٦٥٠	٧,٦٥٠	٢٩,٦٩١	٧,٦٥٠	٢,٥٥٠	ممتلكات ومعدات
٣,٥٨٠,٣٥٩	٣٩,٥٩٤	٩٦١,٦٩٢	١,٦٤٢,٣٦٢	٥٧١,٠٦١	٣٦٥,٦٥٠	إجمالي الموجودات
						المطلوبات
١٢٦,٣٨٧	--	١٠,٦٢٣	٣٥,٤٦٧	١٩,٩٠٧	٦٠,٣٩٠	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
١١,٢٥٥	--	--	١١,٢٥٥	--	--	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
٣١,٨٤٧	--	--	٩,٩٦٤	٥,٣٨٩	١٦,٤٩٤	زكاة وضريبة دخل دائنة
٢,٠٩٤,٦٧٠	--	--	١,٣٢٨,٠٣٦	٤٧٩,٦٢٠	٢٨٧,٠١٤	قروض
١٥٢,١٨١	--	--	٦٦,٨٩٣	٨٠,٣٨٧	٤,٩٠١	وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
١٥,٥٩٢	١٥,٥٩٢	--	--	--	--	منافع الموظفين
٢,٤٣١,٩٣٢	١٥,٥٩٢	١٠,٦٢٣	١,٤٥١,٦١٥	٥٨٥,٣٠٣	٣٦٨,٧٩٩	إجمالي المطلوبات

٢٥ 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 المالية.

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.

الإجمالي	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	٢٠٢١ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
					<b>الموجودات المالية:</b>
٩,٨٧٨	٩,٨٧٨	--	--	٩,٨٧٨	استثمارات
١٤٤,٩١٥	١٤٤,٩١٥	--	--	١٤٣,٥٧٣	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٣,٢٨٦,٩٥٧	٣,٢٨٦,٩٥٧	--	--	٣,١٨١,٩٩٧	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٨٣,٣٨٦	٨٣,٣٨٦	--	--	٨٣,١٢٩	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
					<b>المطلوبات المالية:</b>
٤,٢٥٣	٤,٢٥٣	--	--	٤,٢٥٣	القيمة العادلة السالبة للمشتقات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة					٢٠٢٠ م
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	
<b>الموجودات المالية:</b>					
	١٠,٤٩٦	١٠,٤٩٦	--	--	١٠,٤٩٦
	١٣٦,١٧١	١٣٦,١٧١	--	--	١٣٧,١٤٨
	٣,٠٧٨,٦٧٠	٣,٠٧٨,٦٧٠	--	--	٣,١٣٥,٠٤١
	٨٠,٠٦٥	٨٠,٠٦٥	--	--	٨٠,٠٧٨
					صافي الزمة، صافي
<b>المطلوبات المالية:</b>					
	١١,٢٥٥	١١,٢٥٥	--	--	١١,٢٥٥
					القيمة العادلة السالبة للمشتقات

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

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

لم تكن هناك تحويلات من وإلى أي المستويات خلال السنة.

٢٦ 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 ١٦٢,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١٣٥ مليون ريال سعودي).

٢٧ 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 الملاءة المالية المرتفعة والعملاء المؤسسين.

المركز الرئيسي

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧- المعلومات القطاعية (يتبع)

إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م وإجمالي إيراداتها التشغيلية والمصرفيات وصافي ربح السنوات المنتهية في ذلك التاريخ هي كما يلي:

٢٠٢١ م	قطاع الأفراد	قطاع الشركات	المركز الرئيسي	الإجمالي
إيرادات	٨٤,٦٦١	٢٠١,٦٩١	--	٢٨٦,٣٥٢
مصرفيات	٥٤,٤٠١	١٠٨,٦١٦	--	١٦٣,٠١٧
ربح القطاع	٣٠,٢٦٠	٩٣,٠٧٥	--	١٢٣,٣٣٥
إجمالي الموجودات	١,٠٢٩,٣٣١	٢,٤٨٣,٠٨٤	٥٥,٠٥٦	٣,٥٦٧,٤٧١
إجمالي المطلوبات	٦٥١,٣٥٣	١,٥٩٤,٤٤٠	١٣٠,٦٥٧	٢,٣٧٦,٤٥٠
٢٠٢٠ م				
إيرادات	٨٦,٣١٦	١٨٧,٧٥٧	--	٢٧٤,٠٧٣
مصرفيات	٤٩,٣٩٥	١٠٩,٢٨٤	--	١٥٨,٦٧٩
ربح القطاع	٣٦,٩٢١	٧٨,٤٧٣	--	١١٥,٣٩٤
إجمالي الموجودات	٩٦٩,٥٣٧	٢,٥٢٤,٥٨١	٨٦,٢٤١	٣,٥٨٠,٣٥٩
إجمالي المطلوبات	٦١٢,٥١٨	١,٦٨٤,٤٩٠	١٣٤,٩٢٤	٢,٤٣١,٩٣٢

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م		
<b>الإيرادات</b>			
إجمالي الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة	٢٨٤,٤٥٧	٢٧٨,٧٢٣	
مصرفيات أتعاب	(١,٨٣٨)	(٢,٦٣٦)	
إيرادات / (خسائر) أخرى	٣,٧٣٣	(٢,٠١٤)	
<b>إجمالي الإيرادات - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.</b>	<b>٢٨٦,٣٥٢</b>	<b>٢٧٤,٠٧٣</b>	
<b>المصرفيات</b>			
تكلفة تمويلية	(٥٤,٢١٩)	(٦٥,١٠٠)	
استهلاك	(٨,٧٨٨)	(٦,٤١٨)	
مصرفيات عمومية وإدارية	(٨٨,٢٣٨)	(٧٠,٨٢١)	
مصرفيات بيع وتسويق	(١٣,٥٥٥)	(١٠,٩١٢)	
رد (مخصص) الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية، صافي	١,٧٨٣	(٥,٤٢٨)	
<b>إجمالي المصروف - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.</b>	<b>(١٦٣,٠١٧)</b>	<b>(١٥٨,٦٧٩)</b>	

٢٨ برامج ومبادرات الدعم التي أطلقها البنك المركزي السعودي

ما تزال جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-١٩") تعطل الأسواق العالمية حيث أن العديد من المناطق الجغرافية تشهد مشاكل بسبب تحديد عدة سلالات متحورة جديدة من العدوى على الرغم من أنها كانت قد سيطرت سابقاً على تفشي الفيروس من خلال إجراءات احترازية صارمة. ومع ذلك، فقد تمكنت حكومة المملكة العربية السعودية من السيطرة بنجاح على تفشي الفيروس حتى الآن.

وتستمر الشركة بتقييم الوضع الاقتصادي الكلي الحالي، بما في ذلك أثر الجائحة وما نتج عنها من إجراءات الدعم الحكومية والبنك المركزي السعودي، مثل الإعفاءات من السداد وبرامج التخفيف الأخرى على محفظة التمويل، إلى جانب إجراء مراجعة لتركيزات التعرض الائتماني على مستوى أكثر دقة مع تركيز خاص على قطاعات ومناطق اقتصادية محددة وأطراف أخرى وحماية الضمانات واتخاذ إجراءات تصنيف ائتماني مناسبة للعملاء والبدء في إعادة هيكلة القروض، كلما دعت الحاجة إلى ذلك. كما قامت الشركة بإجراء تحديثات في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة الخاص بها لتحسين تطبيق ضوابط التدرج بسبب الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان على العملاء المتأثرين لتكون قادرة على التمييز وعكس ذلك بشكل مناسب في نماذجها:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٨ برامج ومبادرات الدعم التي أطلقها البنك المركزي السعودي (يتبع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، قامت الشركة بمراجعة بعض المدخلات والافتراضات (على سبيل المثال لا الحصر عوامل الاقتصاد الكلي واحتمالات السيناريو) المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة.

وكما هو الحال مع أي تنبؤات، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث تستند إلى التقدير الهام وعدم التأكد، وبالتالي، قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك المتوقعة.

برامج ومبادرات الدعم التي أطلقها البنك المركزي السعودي

لمواجهة كوفيد-١٩، أطلق البنك المركزي السعودي في مارس ٢٠٢٠ م برنامج دعم تمويل القطاع الخاص لتقديم الدعم اللازم للمنشآت المتناهية الصغر والصغيرة ومتوسطة الحجم المؤهلة (المرحلة ١ والمرحلة ٢) وفقاً لتعريف البنك المركزي السعودي الصادر بموجب تعميمه رقم ٣٨١٠٠٠٠٦٤٩٠٢ بتاريخ ١٦ جمادى الآخرة ١٤٣٨ هـ. اشتمل برنامج دعم تمويل القطاع الخاص بشكل أساسي على البرامج التالية التي كانت الشركة مؤهلة للمشاركة فيها:

- برنامج تأجيل الدفعات؛ و
- برنامج دعم ضمانات التمويل.

وكجزء من برنامج تأجيل الدفعات الذي أطلقه البنك المركزي السعودي في مارس ٢٠٢٠ م ومع التمديد الإضافي الذي تم لاحقاً للبرنامج، أجلت الشركة الدفعات على تسهيلات الإقراض للمنشآت المتناهية الصغر والصغيرة ومتوسطة الحجم. كانت إعفاءات الدفع تُعد كدعم سيولة قصير الأجل لمعالجة النقص المحتمل في التدفق النقدي للمقترض. وقد طبقت الشركة الإعفاء من الدفع عن طريق تأجيل الأقساط المستحقة من ١٤ مارس ٢٠٢٠ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٥٢٨,٩٤ مليون ريال سعودي دون أي تكاليف إضافية تترتب على العميل منها مبلغ ٣٣٤ مليون ريال سعودي تم تأجيله خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١٩٥ مليون ريال سعودي).

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بالنسبة لعملاء هذه المنشآت المتناهية الصغر والصغيرة ومتوسطة الحجم المتأثرة، تم الإعلان عن تمديد إضافي لمدة ثلاثة أشهر من قبل البنك المركزي السعودي أي بالنسبة للأقساط المستحقة من ١ يناير ٢٠٢٢ م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٢ م. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، ما تزال الشركة تقوم بتحديد مجموعة العملاء المؤهلين لاستمرار تأجيل الأقساط المستحقة من ١ يناير ٢٠٢٢ م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٢ م.

تم إجراء تقييم للتحقق من مدى التأثير المحاسبي لهذه التغييرات في آجال التسهيلات الائتمانية وتم معالجتها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كتعديل في شروط الترتيب. وقد أدى ذلك إلى خسائر تعديل قدرها ١٥,٥٣ مليون ريال سعودي منها مبلغ ٨,٤٦ مليون ريال سعودي سُجل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٧,٠٧ مليون ريال سعودي).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم إثبات مبلغ ١١,٤٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢,٧٣ مليون ريال سعودي) في قائمة الدخل يتعلق بإلغاء خسائر التعديل.

ولتعويض التكاليف ذات الصلة التي تكبدتها الشركة في إطار برنامج تأجيل الدفعات للبنك المركزي السعودي، تلقت الشركة خلال سنة ٢٠٢٠ م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ودائع بدون أرباح بمبلغ ٤٩٨ مليون ريال سعودي من البنك المركزي السعودي بأجل استحقاق مختلفة، وهي مؤهلة كمنح حكومية.

وبناءً على خطاب وارد من البنك المركزي السعودي، فقد قررت الإدارة أن المنح الحكومية تتعلق بشكل أساسي بالتعويض عن خسارة التعديل المتكبد من تأجيل الدفعات. تمت المحاسبة عن المنفعة المتعلقة بمعدل التمويل المدعوم على أساس منتظم، وفقاً لمتطلبات محاسبة المنح الحكومية. مارست الإدارة بعض الأحكام عند إثبات وقياس دخل المنحة هذا.

وبحلول نهاية سنة ٢٠٢١ م، تم إثبات إجمالي ربح قدره ٧,٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١٣,٩٩ مليون ريال سعودي) في قائمة الدخل وتأجيل المبلغ المتبقي. نشأ دخل المنحة البالغ قدره ٧,٩٧ مليون ريال سعودي من الوديعة بدون عائد بمبلغ ٣٣٣ مليون ريال سعودي مستلمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١٦٥ مليون ريال سعودي).

٢٩ - الأحداث اللاحقة

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

٣٠ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية بواسطة مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ رجب ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠ فبراير ٢٠٢٢ م).