

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

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 ٢٠٢٠م، 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 والإيضاحات التفسيرية من ١ إلى ٣١.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائها المالي، وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

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 لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجته أثناء مراجعتنا:

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود المراجعة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	لقد حصلنا على تقييم الإدارة بالنسبة لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل ذمم مديني عقود المراجعة 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 في ضوء جائحة كوفيد-١٩ وتحديث معلوماتنا وفقاً لذلك.
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغ إجمالي ذمم مديني عقود المراجعة وذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة قبل الانخفاض في القيمة ١٤١ مليون ريال سعودي و ٣,٢٢٢ مليون ريال سعودي و ٨٢ مليون ريال سعودي على التوالي، تم الاحتفاظ مقابلها بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة بمبلغ ٤,٢ مليون ريال سعودي و ٨٧,٢ مليون ريال سعودي و ٢,٣ مليون ريال سعودي على التوالي.	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.
إن تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة يتضمن أحكاماً إدارية هامة، وهذا له تأثير هام على القوائم المالية للشركة.	

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

قمنا بتقييم التصميم والتنفيذ وفحص مدى فعالية التشغيل للإجراءات الرقابية الأساسية على ما يلي:

- نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الحوكمة على النموذج بما في ذلك اعتماد الافتراضات الرئيسية وتعديلات ما بعد النموذج، إن وجدت؛
- تصنيف القروض إلى مراحل مختلفة وتحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان بالوقت المناسب وتحديد تعرضات التعثر في السداد أو الانخفاض في القيمة الفردي؛ و
- مدى سلامة البيانات المدخلة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

من خلال اختيار عينة من العملاء، قمنا بتقييم ما يلي:

- 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 تداعيات جائحة كوفيد-19 وكذلك تقييم مدى تماشيها مع التصنيفات المستخدمة كمدخلات في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- تحديد المراحل وفقاً لما هو محدد من قبل المجموعة؛ و
- عمليات احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة الخاصة بالمجموعة.

قمنا بتقييم 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 لمحفظة الذمم المدينة الخاصة بالشركة التي تضم العملاء المؤهلين لتأجيل الأقساط بموجب برامج الدعم الحكومية مع التركيز بشكل خاص على العملاء العاملين في القطاعات الأكثر تضرراً من جائحة كوفيد-19.

قمنا بتقييم عملية الحوكمة المنفذة والعوامل النوعية التي أخذتها الشركة بالاعتبار عند تطبيق أي تعديلات 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-19.

قمنا بفحص مدى اكتمال ودقة البيانات المستخدمة في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

قمنا بإشراك المتخصصين لدينا، عند الاقتضاء من أجل مساعدتنا في مراجعة عمليات حساب النماذج وتقييم المدخلات المترابطة وتقييم مدى معقولية الافتراضات المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة خاصة فيما يتعلق بمتغيرات الاقتصاد الكلي وسيناريوهات الاقتصاد الكلي المتوقعة والاحتمالات المرجحة.

علاوة على ذلك، فقد أدت جائحة كوفيد-19 إلى زيادة عدم التأكد فيما يتعلق بالتوقعات الاقتصادية على وجه الخصوص، وبالتالي، زادت من مستويات الحكم اللازم لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتشتمل المجالات الرئيسية للأحكام على ما يلي:

١. تصنيف الذمم المدينة في المرحلة ١ و ٢ و ٣ استناداً إلى تحديد ما يلي:
 - التعرضات ذات الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها؛ و
 - تعرضات الانخفاض في القيمة أو التعثر في السداد بشكل فردي.

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، تقوم الشركة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة التي من المتوقع حدوثها على مدى الـ ١٢ شهراً القادمة ("الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً")، ما لم يحدث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ إنشائها أو تعثراً في السداد، وفي هذه الحالة يستند المخصص إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة التي من المتوقع حدوثها على مدى عمر القروض والسلف ("الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر").

وقد استخدمت الشركة أحكاماً إضافية لتحديد وتقدير مدى إمكانية العملاء الذين قد يكونون قد مروا بتجربة الزيادة الجوهرية 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.

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 للأطراف الأخرى والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وتطوير ودمج الافتراضات ذات النظرة التطلعية للمستقبل وعوامل الاقتصاد الكلي وما يرتبط بها من سيناريوهات وتوقعات الترجيحات المحتملة.

٣. الحاجة إلى إجراء تعديلات إضافية، حيثما كان ذلك مناسباً، على نموذج يعتمد على الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتعكس عوامل المخاطر ذات الصلة والتي قد لا تكون مأخوذة في الاعتبار من قبل نموذج خسارة الائتمان المتوقعة.

لقد اعتبرنا ذلك كأمر مراجعة رئيسي نظراً لأن استخدام هذه الأحكام، لا سيما في ضوء الجائحة العالمية، ينشأ عنها زيادة في عدم التأكد في التقدير وما يرتبط بها من مخاطر المراجعة التي تحيط بعمليات حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.	يرجى الرجوع للإيضاح رقم ٣ (ج) في ملخص السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات المالية، والإيضاح ٢ (د) (١) الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتفديرات والاقتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بخسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية، والآلية المتبعة من قبل الشركة في تقدير الانخفاض في القيمة، والإيضاح ٢٤ (١) الذي يتضمن الإفصاح عن الانخفاض في هذه الذمم المدينة وتحليل جودة الائتمان والاقتراضات والعوامل الرئيسية التي تم أخذها بالاعتبار عند تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة ومدى تأثير كوفيد-١٩ على الخسائر الائتمانية المتوقعة.
حصلنا على فهم للبرامج والمبادرات المختلفة التي أطلقها البنك المركزي السعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م لمواجهة جائحة كوفيد-١٩ وقمنا بتقييم أهداف ودائع البنك المركزي السعودي التي حصلت عليها الشركة فيما يتعلق بمدى ملائمة تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٠ (وإثبات المنحة الحكومية) من قبل الشركة. حصلنا على تفاصيل بالودائع التي حصلت عليها الشركة خلال السنة. قمنا بتقييم مدى معقولية معدل الخصم ذي الصلة المستخدم في احتساب المنحة الحكومية. قمنا بالتحقق من مدى دقة احتساب المنحة الحكومية وتقييم أساس توقيت إثبات المنحة الحكومية عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني وبالتالي مطابقة المصروفات أو التكاليف ذات الصلة التي كان من المفترض أن تعوض المنحة الحكومية عنها. قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية.	برامج الدعم التي أطلقها البنك المركزي والمنح الحكومية المتعلقة بها لمواجهة جائحة كوفيد-١٩، أطلق البنك المركزي السعودي عدداً من المبادرات التي تضم برنامج دعم تمويل القطاع الخاص. وتم إطلاق برنامج دعم تمويل القطاع الخاص في مارس ٢٠٢٠م لتقديم الدعم اللازم للمنشآت الصغرى والصغيرة ومتوسطة الحجم. واشتمل برنامج دعم تمويل القطاع الخاص على برنامج تأجيل الدفعات الذي بموجبه قامت الشركة بتأجيل أقساط مستحقة على المنشآت الصغرى والصغيرة ومتوسطة الحجم خلال الفترة من ١٤ مارس ٢٠٢٠م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م. ولتعويض الشركة عن الخسائر التي تكبدتها فيما يتعلق ببرنامج دعم تمويل القطاع الخاص أعلاه، فقد حصلت الشركة على تأجيل لقروضها للفترة من ١٤ مارس إلى ١٤ سبتمبر ٢٠٢٠م، ومن ثم حصلت الشركة على ودائع خالية من الأرباح بتواريخ استحقاق متفاوتة بمبلغ إجمالي قدره ١٥٧ مليون ريال سعودي. لقد تم اعتبار الفرق بين القيمة السوقية للودائع المحسوبة باستخدام معدلات السوق للودائع ذات الحجم والمدة المماثل والودائع الخالية من الربح كمنحة حكومية وتم احتسابها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٢٠ "المنح الحكومية". لقد اعتبرنا المعالجة المحاسبية لبرنامج دعم البنك المركزي السعودي والمنحة الحكومية كأمر مراجعة رئيسية للأسباب التالية: ➤ هذه الودائع تمثل أحداثاً هامة ومعاملات جوهرية حدثت خلال الفترة وبالتالي تتطلب قدرأ كبيراً من اهتمام المراجعين؛ و ➤ إن إثبات المنحة الحكومية وقياسها يتضمن أحكاماً إدارية جوهرية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: • تحديد معدل الخصم المناسب الذي سيتم استخدامه لحساب دخل المنحة على الوديعة؛ و

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

• تحديد الهدف من كل ودیعة فردیة لتحديد توقیت إثبات المنحة. راجع إیضاح السیاسة المحاسبیة الهامة رقم ٣ (-) للقوائم المالیة الموحدة المتعلقة بمحاسبة المنح الحکومیة، وإیضاح ٢٩ الذي یتضمن الإفصاح عن برامج دعم البنك المركزي السعودی وتفاصيل المنحة الحکومیة التي تم الحصول علیها من البنك المركزي السعودی على مدار السنة.	
---	--

المعلومات الأخرى

إن مجلس إدارة الشركة ("مجلس الإدارة") هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، بخلاف القوائم المالیة وتقرير المراجع عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاریخ تقريرنا هذا. ولا یغطي رأینا في القوائم المالیة المعلومات الأخرى، ولن نُبدی أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما یخص ذلك. وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالیة، فإن مسؤولیتنا هی قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعین الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غیر متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالیة، أو مع المعرفة التي حصلنا علیها خلال المراجعة، أو یظهر بطريقة أخرى أنها محرقة بشكل جوهري. عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما یكون متاحاً لنا، إذا تبین لنا وجود تحریف جوهري فيه، فإنه یتعین علینا إبلاغ الأمر للمكلفین بالحوكمة (أي مجلس إدارة الشركة).

مسؤولیات الإدارة والمكلفین بالحوكمة عن القوائم المالیة

إن الإدارة هی المسؤولة عن إعداد القوائم المالیة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالی المعتمدة في المملكة العربیة السعودیة، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودیة للمحاسبین القانونیین والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهی المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضروریة، لتمكينها من إعداد قوائم مالیة خالیة من تحریف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالیة، فإن الإدارة هی المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمراریة، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمراریة واستخدام مبدأ الاستمراریة كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملیاتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك. إن المكلفین بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالی في الشركة.

مسؤولیات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالیة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالیة ككل خالیة من تحریف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي یتضمن رأینا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه لیس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربیة السعودیة ستكشف دائماً عن أي تحریف جوهري عندما یكون موجوداً. ویمكن أن تنشأ التحریفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان یمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي یتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالیة. وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربیة السعودیة، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلینا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحریفات الجوهریة في القوائم المالیة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصمیم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأینا.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

- 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.

التقرير عن المتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى

بناءً على المعلومات التي توافرت إلينا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد أن الشركة غير ملتزمة، من جميع النواحي الجوهرية، بالأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



فهد مبارك الدوسري
رقم الترخيص ٤٦٩



الرياض في ١٣ رجب ١٤٤٢ هـ
الموافق: ٢٥ فبراير ٢٠٢١م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاحات	الموجودات
٧,٨٧٦	٢٥,٠٥١	٤	نقد وما في حكمه
١١,٩٢٢	١٠,٤٩٦	٥	استثمارات
١٢٣,٤٥٠	١٣٧,١٤٨	٦	نعم مديني عقود مرابحة، صافي
٣,٠١٦,٧٢٩	٣,١٣٥,٠٤١	٧	نعم مديني عقود إجارة، صافي
٥٧,٤٤٩	٨٠,٠٧٨	٨	نعم مديني عقود إجارة موصوفة في النمة، صافي
١٢٧,٦٤٧	١٣١,٣٥٤	٩	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
٦٠,٠٦١	٦١,١٩١	١٠	ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي
٧١	--	١٢	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
٣,٤٠٥,٢٠٥	٣,٥٨٠,٣٥٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
١٤٧,٨٢٩	١٢٦,٣٨٧	١١	نعم دائنة ومستحقات أخرى
٣,٦٢١	١١,٢٥٥	١٢	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
٣٤,٣٨٠	٣١,٨٤٧	١٣	زكاة وضريبة دخل دائنة
٢,٠٨٠,٤٣٢	٢,٠٩٤,٦٧٠	١٤	قروض
--	١٥٢,١٨١	٢٩	وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
١٣,٦٦٦	١٥,٥٩٢	١٥	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,٢٧٩,٩٢٨	٢,٤٣١,٩٣٢		إجمالي المطلوبات
٩٠٦,٠٠٠	٩٠٦,٠٠٠	١٦	رأس المال
٦٨,٤١٦	٧٨,٣٠٦	١٧	احتياطي نظامي
(٣,٥٥٠)	(١١,٢٥٥)	١٢	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
١٥٤,٤١١	١٧٥,٣٧٦		أرباح مبقاة
١,١٢٥,٢٧٧	١,١٤٨,٤٢٧		إجمالي حقوق الملكية
٣,٤٠٥,٢٠٥	٣,٥٨٠,٣٥٩		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

عبدالله الهويش
رئيس مجلس الإدارة

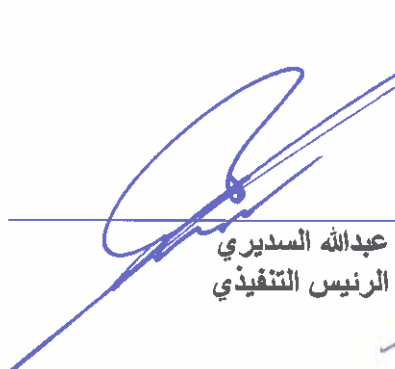
عبدالله السديري
الرئيس التنفيذي

توفيق معافا
المدير التنفيذي للمالية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاحات
		الإيرادات
٨,٦٠٧	١٤,٥٤١	ربح من عقود مرابحة
٢٥٩,٨٨٤	٢٤٠,٥٠٤	ربح من عقود إجارة
٥,٥٢٩	٧,٤٦٧	ربح من عقود إجارة موصوفة في الذمة
٩,١٥٨	١,٤٥٩	ربح من بيع محفظة
١٣,١٦٧	١٤,٧٥٢	دخل أتعاب وعمولات
٢٩٦,٣٤٥	٢٧٨,٧٢٣	إجمالي الربح من عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
		المصروفات
(٩٣,٧٦٧)	(٦٥,١٠٠)	تكلفة تمويل
(٢,٨٤٣)	(٢,٦٣٦)	مصروفات أتعاب
١٩٩,٧٣٥	٢١٠,٩٨٧	صافي الربح من عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
		خسارة التشغيل الأخرى
(٨٧٦)	(٢,٠١٤)	خسارة أخرى
١٩٨,٨٥٩	٢٠٨,٩٧٣	
		المصروفات التشغيلية
(٣,٥٠١)	(٦,٤١٨)	١٠ استهلاك
(٧٨,٤٠٤)	(٧٠,٨٢١)	٢١ مصروفات عمومية وإدارية
(١٣,١٤٣)	(١٠,٩١٢)	٢٢ مصروفات البيع والتسويق
(١,٧٥٢)	(٥,٤٢٨)	مخصص الانخفاض في القيمة للخسائر الائتمانية المتوقعة، صافي
١٠٢,٠٥٩	١١٥,٣٩٤	صافي ربح السنة قبل الزكاة وضريبة الدخل
		مصروف الزكاة وضريبة الدخل:
(١٥,٤٤١)	(١٦,٤٩٤)	١٣ - السنة الحالية
(١٦,٦٠٨)	--	١٣ - السنة السابقة
٧٠,٠١٠	٩٨,٩٠٠	صافي ربح السنة
٠,٧٧	١,٠٩	١٩ الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)


عبدالله الهويش
رئيس مجلس الإدارة


عبدالله السديري
الرئيس التنفيذي

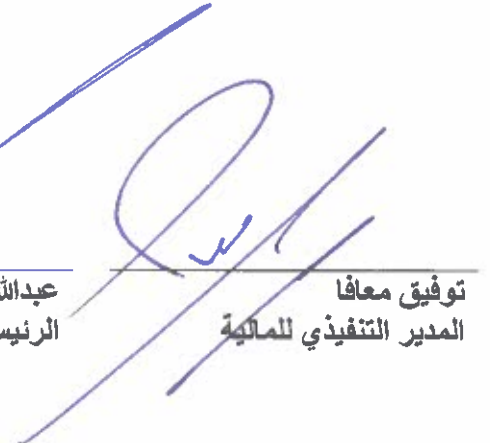

توفيق معافا
المدير التنفيذي للمالية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح
٧٠,٠١٠	٩٨,٩٠٠	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
(٤,٦٣٧)	(٧,٧٠٥)	نود يمكن إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة: صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي
٩٤٤	(٩٥)	١٥ نود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة: (خسارة)/ ربح اكتواري من خطة المنافع المحددة
(٣,٦٩٣)	(٧,٨٠٠)	إجمالي الدخل الشامل الآخر
٦٦,٣١٧	٩١,١٠٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة


عبدالله الهويش
رئيس مجلس الادارة


عبدالله السديري
الرئيس التنفيذي


توفيق معافا
المدير التنفيذي للمالية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	الأرباح المبقة	احتياطي القيمة العادلة للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	الاحتياطي النظامي	رأس المال
١,١٢٥,٢٧٧	١٥٤,٤١١	(٣,٥٥٠)	٦٨,٤١٦	٩٠٦,٠٠٠
٩٨,٩٠٠	٩٨,٩٠٠	--	--	--
(٧,٨٠٠)	(٩٥)	(٧,٧٠٥)	--	--
٩١,١٠٠	٩٨,٨٠٥	(٧,٧٠٥)	--	--
--	(٩,٨٩٠)	--	--	--
(٦٧,٩٥٠)	(٦٧,٩٥٠)	--	٩,٨٩٠	--
١,١٤٨,٤٢٧	١٧٥,٣٧٦	(١١,٢٥٥)	٧٨,٣٠٦	٩٠٦,٠٠٠

١,١٢٦,٩١٠	١٥٨,٨١٧	١,٠٨٧	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
--	(٤٠٩)	--	--	--
٧٠,٠١٠	٧٠,٠١٠	--	--	--
(٣,٦٩٣)	٩٤٤	(٤,٦٣٧)	--	--
٦٦,٣١٧	٧٠,٩٥٤	(٤,٦٣٧)	--	--
--	(٧,٠٠١)	--	٧,٠٠١	--
(٦٧,٩٥٠)	(٦٧,٩٥٠)	--	--	--
١,١٢٥,٢٧٧	١٥٤,٤١١	(٣,٥٥٠)	٦٨,٤١٦	٩٠٦,٠٠٠

عبدالله الهويش
رئيس مجلس الادارة

عبدالله السديري
الرئيس التنفيذي

توفيق معافا
المدير التنفيذي للمالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م
صافي دخل السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل
تحويل إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٧)
توزيعات أرباح (إيضاح ١٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م
أثر تطبيق المعيار الجديد والتعديلات الأخرى في ١ يناير ٢٠١٩ م
صافي دخل السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل
تحويل إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٧)
توزيعات أرباح (إيضاح ١٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.
٤

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاحات	
١٠٢,٠٥٩	١١٥,٣٩٤		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
			صافي دخل السنة قبل الزكاة وضريبة الدخل
			تعديلات غير نقدية لمطابقة صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل للسنة مع
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٣,٥٠١	٦,٤١٨	١٠	استهلاك
٩٣,٧٦٧	٧٠,٨٧٧		تكلفة تمويل
٢,٩١١	٣,٠١٧	١٥	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٧٥٢	٨,٤٦٩		مخصص انخفاض في قيمة خسائر ائتمانية متوقعة، صافي
(٩,١٥٨)	(١,٤٥٩)		ربح من بيع محفظة
--	٤,١٠٤	٢٩	خسارة تعديل ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، صافي
--	(٨٨٧)	٢٩	ربح تعديل قروض، صافي
--	(٤,٨٩٠)	٢٩	ربح من وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
٨٧٦	١,٤٢٨		خسارة أخرى
١٩٥,٧٠٨	٢٠٢,٤٧١		
(١١,٩٥٣)	(١٥,٩٣٨)		(الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية
(١١٦,٨٤٠)	(١٢٨,٥٨٨)		ذمم مديني عقود مراجعة
٢٠,١٥٤	(٢٢,٦٨٦)		ذمم مديني عقود إجارة
(٥,٣٩٧)	(٢,٢٤٨)		ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
			مدفوعات مقبلاً وموجودات أخرى
٢٥,١٩٤	(٢٣,٧٣٧)		الزيادة/ (النقص) في المطلوبات التشغيلية:
١٠٦,٨٦٦	٩,٢٧٤		نم داتنة ومستحقات أخرى
(٩٣,٢١٩)	(٧٢,٩٦٤)	١٤	تكاليف تمويل مدفوعة
(١,٩١٩)	(١,١٨٦)	١٥	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٣٤,٧٨٢)	(١٩,٩٢٦)	١٣	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
(٢٣,٠٥٤)	(٨٤,٨٠٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠,٠٧٦)	(٥,٤٦٠)	١٠	شراء ممتلكات ومعدات
٧,٦٠٨	--		متحصلات من سحوبات استثمارات في مشروعات مشتركة
(٢,٤٦٨)	(٥,٤٦٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١,٠١٦,٣٠٠)	(١,٦٨٦,٨٤٤)	١٤	سداد مقابل قروض
١,١٠٣,٠٠٠	١,٧٠٥,٩٤١	١٤	متحصلات من القروض
--	١٥٧,٠٧١		وديعة مستلمة من البنك المركزي السعودي
(٦٧,٩٥٠)	(٦٧,٩٥٠)	١٨	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٣١٧)	(٧٨١)		المدفوع من التزامات عقود الإيجار
١٧,٤٣٣	١٠٧,٤٣٧		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٨,٠٨٩)	١٧,١٧٥		صافي الزيادة/ (النقص) في نقد وما في حكمه
١٥,٩٦٥	٧,٨٧٦	٤	نقد وما في حكمه في بداية السنة
٧,٨٧٦	٢٥,٠٥١	٤	نقد وما في حكمه في نهاية السنة
(٤,٦٣٧)	(٧,٧٠٥)		معلومات إضافية غير نقدية
			صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي

عبدالله الهويش
رئيس مجلس الإدارة

عبدالله السديري
الرئيس التنفيذي

توفيق معافا
المدير التنفيذي للمالية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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 ١٤٢٨هـ (الموافق ١١ يونيو ٢٠٠٧م).
يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ ١١ رمضان ١٤٣٥هـ (الموافق ٨ يوليو ٢٠١٤م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص البنك المركزي السعودي بتاريخ ٢١ صفر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣م).
يقع مكتب الشركة المسجل في طريق الثمامة، المملكة العربية السعودية. تم إنشاء مكتب للشركة في جدة من قبل الشركة خلال ٢٠١٩م. لدى الشركة الفروع التالية في المملكة العربية السعودية:

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

تمتلك الشركة منشأة 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.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أدرجت الشركة ٣٠٪ من رأس مالها في تداول (شركة السوق المالية السعودية). وبالتالي، فقد تم تغيير الوضع النظامي للشركة من شركة مساهمة سعودية مقفلة إلى شركة مساهمة سعودية.

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 للمحاسبين القانونيين؛ و

٢. وتماشياً 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 المخططة.

(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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢ أسس الإعداد (يتبع)

(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 للمحاسبين القانونيين يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند القيام بتطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها ستكون معقولة في ظل الظروف.

لا تزال جائحة كوفيد-١٩ تُعطل الأسواق العالمية حيث تشهد العديد من المناطق الجغرافية "موجة ثانية" من العدوى على الرغم من أنها كانت قد سيطرت سابقاً على تفشي الفيروس من خلال إجراءات احترازية صارمة مثل فرض قيود على السفر وعمليات الإغلاق وقواعد التباعد الاجتماعي الصارمة. ومع ذلك، فقد تمكنت حكومة المملكة العربية السعودية من السيطرة بنجاح على تفشي الفيروس حتى الآن، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى الإجراءات غير المسبوقة والفعالة التي اتخذتها الحكومة، وتبع ذلك إنهاء الحكومة لعمليات الإغلاق واتخاذ إجراءات مرحلية للعودة إلى الوضع الطبيعي.

وتم مؤخراً تطوير عدد من لقاحات كوفيد-١٩ واعتمادها للتوزيع الشامل من قبل مختلف الحكومات في جميع أنحاء العالم. كما اعتمدت الحكومة لقاحاً تم توفيره في الوقت الحالي للعاملين في مجال الرعاية الصحية وفئات أخرى معينة من الناس وسيكون متاحاً للناس بشكل عام خلال عام ٢٠٢١م. وعلى الرغم من وجود بعضاً من حالات عدم التأكد حول لقاح كوفيد-١٩ مثل مدة استمرار المناعة، وما إذا كان اللقاح سيمنع انتقال العدوى أم لا وغير ذلك من أمور، إلا أن نتائج الاختبارات قد أظهرت معدلات نجاح عالية بشكل استثنائي. وعليه، تدرك الشركة كل من تحديات الاقتصاد الجزئي والكلّي التي فرضها كوفيد-١٩، والتي يمكن الشعور بتبعاتها الناشئة لبعض الوقت، وتراقب عن كثب تعرضاتها للمخاطر بشكل دقيق. وقد أجرت الشركة تقديرات محاسبية مختلفة في هذه القوائم المالية بناءً على توقعات الظروف الاقتصادية التي تعكس التوقعات والافتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م التي تتعلق بالأحداث المستقبلية التي ترى الشركة أنها معقولة في ظل هذه الظروف. وهناك درجة كبيرة من الحكم المتضمن في إعداد هذه التقديرات. كما أن الافتراضات الأساسية تخضع أيضاً لحالات عدم تأكد والتي في معظم الأحيان تكون خارج سيطرة الشركة. وعليه، من المحتمل أن تختلف الظروف الاقتصادية الفعلية عن تلك التوقعات نظراً لأن الأحداث المتوقعة في كثير من الأحيان لا تحدث كما هو متوقع، وإن تأثر هذه الاختلافات قد يؤثر بشكل كبير على التقديرات المحاسبية المدرجة في هذه القوائم المالية.

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 جائحة كوفيد-١٩ على كل من هذه التقديرات في الإيضاح الملائم 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 والفترات 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢ أسس الإعداد (يتبع)

(هـ) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

١. الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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 تنسم بالنظر التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاستنباط المدخلات الاقتصادية في نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٢. حقوق تقديم الخدمة بموجب اتفاقيات وكالة

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

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

٣. الاستمرارية

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

٤. قياس القيمة العادلة - راجع إيضاح ٤ و ٢٥

٥. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - راجع إيضاح ١٥

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

(أ) التغير في السياسات المحاسبية

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية المراجعة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. استناداً إلى اعتماد معيار جديد وبعد أخذ البيئة الاقتصادية الحالية بالاعتبار، تُطبق السياسات المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م لتحل محل أو تعدل أو تضيف إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية المراجعة السنوية لسنة ٢٠١٩م.

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة بواسطة الشركة

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد ذلك التاريخ. قدرت الإدارة أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة.

١. تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣: تعريف الأعمال
٢. تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف الأهمية النسبية
٣. تعديلات على المراجع حول إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.
٤. تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة - المرحلة ١
٥. امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦) - اعتمدت الشركة في وقت مبكر امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦) الصادرة في ٢٨ مايو ٢٠٢٠م. تقدم التعديلات وسيلة عملية اختيارية لعقود الإيجار التي تكون الشركة مستأجرة فيها - أي التي تطبق عليها الشركة الوسيلة العملية، الشركة غير مطالبة بتقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار المؤهلة التي هي نتيجة مباشرة لكوفيد -١٩ هي تعديلات على عقد الإيجار. طبقت الشركة التعديل بأثر رجعي دون أي تأثير على الأرباح المحتجزة كما في ١ يناير ٢٠٢٠م. المبلغ المعترف به في بيان الربح أو الخسارة ليعكس التغيرات في مدفوعات الإيجار الناشئة عن امتياز الإيجار الذي طبقت عليه الشركة الوسيلة العملية هو ٠,٢ ريال سعودي مليون (٢٠١٩: لا شيء).

(ب) المعايير المحاسبية الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير المحاسبية والتعديلات والتغييرات التي تم نشرها ويجب الالتزام بها للسنة المحاسبية للشركة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م مدرجة أدناه. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لهذه الإصدارات وليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية.

١. المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - "عقود التأمين" الذي يطبق على الفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد ذلك التاريخ.
٢. تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - "تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة" الذي يطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد ذلك التاريخ.
٣. العقود المتوقع خسارتها - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
٤. تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة - المرحلة الثانية (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤، والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)
٥. الممتلكات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)
٦. المراجع حول إطار المفاهيم (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)

(ج) النقد وما في حكمه

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

(د) الممتلكات والمعدات

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

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

(هـ) ذمم مديني عقود مرابحة

إن المrabحة 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. يشمل إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقود بيع المrabحة إجمالي مدفوعات البيع المستقبلية المتعلقة باتفاقية المrabحة (عقد بيع المrabحة المستحق). يتم قيد الفرق بين ذمم مديني عقود بيع المrabحة وتكلفة الأصل المباع كربح مrabحة غير مكتسب، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب ذمم مديني عقود بيع المrabحة.

(و) ذمم مديني عقود إجارة

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

(ز) ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة

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

(ح) الانخفاض في القيمة

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

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

لا يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة للاستثمارات في حقوق الملكية.

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

- 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 جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

ذمم مديني عقود مرابحة، ذمم مديني عقود إجارة و ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة منخفضة القيمة الائتمانية

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

إن الدليل على أن الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التالية التي يمكن ملاحظتها:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المُصدر؛
- 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.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

- الموجودات المالية التي لا تتخفف 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 تتخفف قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

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

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

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

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

الشطب

يتم شطب ذمم مديني عقود مرابحة، وذمم مديني عقود إجارة، وذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات الشركة نحو استرداد المبالغ المستحقة. 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 استردادات لاحقة تضاف إلى مخصص الخسائر الائتمانية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تقييم الضمانات

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

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

استعادة ملكية الضمانات

إن سياسة الشركة تكمن في بيع الملكية المستعادة. الملكية المستعادة التي تم تحديد بيعها إلى الموجودات المتاحة للبيع بقيمتها العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية.

ط) الأدوات المالية

يتم الإثبات الأولي لكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التداول، وهو التاريخ الذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات وذمم مديني عقود المراجحة 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 الأولي على أنه يتم قياسها كما يلي: بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

سندات الدين: يتم قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا 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
- الأجل التعاقدية للموجودات المالية تنشأ في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والربح 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ط) الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

إضافة لذلك، 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. المعلومات التي تم أخذها بالحسبان تشمل:

- 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 في 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.

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

لغرض هذا التقييم، يعرف "المبلغ الأصلي" على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. وتعد "الفائدة" ثمن القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان والإقراض الأساسية الأخرى المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة محددة وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، مع هامش الربح.

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تُعد فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي والربح، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن آجال تعاقدية قد تؤدي إلى تغيير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة لعدم استيفائها لهذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغير 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ط) الأدوات المالية (يتبع)

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.

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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ط) الأدوات المالية (يتبع)

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 عمالات أجنبية في التزامات مؤكدة لم يتم إثباتها.

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 التغطية والبند أو المعاملة المغطاة وطبيعة المخاطر المغطاة وطريقة المنشأة في تقييم مدى فعالية التغيرات في القيمة العادلة لأداة التغطية عند تسويتها في التغيرات في القيمة العادلة للبند الذي تمت تغطيته أو التدفقات النقدية المرتبطة بالمخاطر المغطاة. يتوقع بأن تكون تغطية المخاطر هذه ذات فعالية عالية عند تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية، ويتم تقييمها بشكل مستمر للتأكد بأنها فعلاً ذات فعالية عالية طوال فترات التقارير المالية التي صنفت فيها.

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

(ي) إثبات الإيرادات/المصروفات

الإيرادات والمصروفات

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

عند احتساب معدل الربح الفعلي للأدوات المالية بخلاف الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية، تقوم الشركة بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ بالأعتبار 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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ك) إثبات الإيرادات/المصروفات

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.

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

(ل) مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها، سواء أصدرت بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.

(م) 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.

(ن) الزكاة وضريبة الدخل

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

(س) مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

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

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

يتم احتساب تكلفة العمولة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي 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 الحنوفات والتسويات غير الروتينية (ضمن المصروفات العمومية والإدارية).
- صافي دخل أو مصروف العمولة الخاصة (ضمن تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ع) المصروفات

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

(ف) 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 باتعاب المعاملات والخدمات والتي يتم تحميلها كمصاريف عند استلام الخدمات.

(ص) تكلفة التمويل

يتم احتساب تكاليف التمويل كمصروف في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف التمويل من الأرباح والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال وإطفاء النفقات التمويلية ومطلوبات عقود الإيجار.

(ق) الاحتياطي النظامي

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

(ر) 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 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 (كمستمدة من الأسعار). تشتمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ر) قياس القيمة العادلة (يتبع)

- 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.

تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحليل التغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات اللازمة لإعادة قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة. وبالنسبة لهذا التحليل، تقوم المجموعة بالتحقق من المدخلات 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.

(ش) 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.

(ت) التقارير القطاعية

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

(ث) موجودات عقارية أخرى

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

(خ) ضريبة القيمة المضافة

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

(ذ) 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 ودیعة 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. يتم إثبات المنحة الحكومية في قائمة الربح أو الخسارة على أساس منتظم على مدى الفترات التي تثبت فيها الشركة التكاليف المتعلقة بها، والتي تستهدف المنحة أن تقوم بالتعويض عنها. ويتم إثبات دخل المنحة فقط عندما يكون المستفيد النهائي هو الشركة. وعندما يكون العميل هو المستفيد النهائي، عندئذٍ 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 ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ض) محاسبة عقود الإيجار

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.

الالتزامات 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 الفائدة الفعلية. 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.

٤ النقد وما في حكمه

٢٠١٩م	٢٠٢٠م
٣٣	٣٠
٧,٨٤٣	٢٥,٠٢١
٧,٨٧٦	٢٥,٠٥١

نقد في الصندوق
نقد لدى البنوك - حسابات جارية

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

٢٠١٩م	٢٠٢٠م
١١,٠٢٩	٩,٦٠٣
٨٩٣	٨٩٣
١١,٩٢٢	١٠,٤٩٦

استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١-٥)
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٥ استثمارات (يتبع)

١-٥ يمثل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمار في ١٢٠ وحدة في صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا (٢٠١٩م: 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:

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	
١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	التكلفة في بداية ونهاية السنة
(٩٧١)	(٤٠٩)	خسارة غير محققة:
(١,٤٢٦)	(٥٦٢)	في بداية السنة
(٢,٣٩٧)	(٩٧١)	التغير في القيمة العادلة، صافي
٩,٦٠٣	١١,٠٢٩	في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

٦ ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	
١٤١,٣٥٧	١٢٥,٤١٩	إجمالي ذمم مديني عقود مراجعة
(٤,٢٠٩)	(١,٩٦٩)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١٣٧,١٤٨	١٢٣,٤٥٠	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي

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

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	أيام التأخير:
٣٨٢	١,٣٣٨	٣٠ - ١
--	١,٩٢٨	٦٠ - ٣١
٤٥,١٠٨	٨١٢	٩٠ - ٦١
٤٥,٤٩٠	٤,٠٧٨	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، المحتفظ بها مقابل ذمم مديني عقود المراجعة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بلغت ١٤,١٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١٩,٦٣ مليون ريال سعودي).

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

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	
٤٣,٤٦٢	٢٨,٣٣٢	بحد أقصى سنة
٧٦,٩٥٤	٦٧,٧٦٠	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات
٢٠,٩٤١	٢٩,٣٢٧	أكثر من خمس سنوات
١٤١,٣٥٧	١٢٥,٤١٩	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.

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	
٤٥,٠٧٨	٢٦,٦٩٦	أقل من ٥٠٪
٥١,١٦٩	٩٣,٨٢٦	٥١٪-٧٠٪
٤٥,١١٠	٤,٨٩٧	٧١٪-٨٥٪
١٤١,٣٥٧	١٢٥,٤١٩	إجمالي التعرض

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٤,٢٠٤,٦٢٤	٤,٣٠٤,٠٧٧	إجمالي ذمم مديني عقود إجارة
(١,١٠٢,٤٩٥)	(١,٠٨١,٨٠٧)	يخصم: دخل غير مكتسب
٣,١٠٢,١٢٩	٣,٢٢٢,٢٧٠	
(٨٥,٤٠٠)	(٨٧,٢٢٩)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٣,٠١٦,٧٢٩	٣,١٣٥,٠٤١	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

قامت الشركة خلال السنة بشطب ذمم مدينة بقيمة ١,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: لا شيء).

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

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	أيام التأخير:
١٥١,٥٤٨	١٥٣,٠٣٩	١ - ٣٠
١٢١,١٥٢	٥١,٨٠١	٣١ - ٦٠
٦٠,٠٩٤	٢٩,٣٢٩	٦١ - ٩٠
٣٣٢,٧٩٤	٢٣٤,١٦٩	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بلغت ٣١٣,٧٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٤٧٤,١٣ مليون ريال سعودي).

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

٢٠٢٠ م	بحد أقصى سنة	من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١,٠٢٥,٥٩٧	٢,١٠٦,٥٢٧	١,١٧١,٩٥٣	٤,٣٠٤,٠٧٧	ذمم مديني عقود إجارة
(٢٦٨,٥٨٨)	(٥٤٣,٤٤٧)	(٢٦٩,٧٧٢)	(١,٠٨١,٨٠٧)	يخصم: دخل غير مكتسب
٧٥٧,٠٠٩	١,٥٦٣,٠٨٠	٩٠٢,١٨١	٣,٢٢٢,٢٧٠	
			(٨٧,٢٢٩)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			٣,١٣٥,٠٤١	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

٢٠١٩ م	بحد أقصى سنة	من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
٩٠١,٠٩٨	٢,١٤٠,٥٣٨	١,١٦٢,٩٨٨	٤,٢٠٤,٦٢٤	ذمم مديني عقود إجارة
(٢٤٥,٥١٢)	(٥٦٨,٦٨١)	(٢٨٨,٣٠٢)	(١,١٠٢,٤٩٥)	يخصم: دخل غير مكتسب
٦٥٥,٥٨٦	١,٥٧١,٨٥٧	٨٧٤,٦٨٦	٣,١٠٢,١٢٩	
			(٨٥,٤٠٠)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			٣,٠١٦,٧٢٩	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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	
٧٧٣,٥٥٣	٨٢٩,١٤٠	أقل من ٥٠٪
٨٨٣,٤٤١	١,٠٥٥,٣٦٠	٥١-٧٠٪
١,٠٢٥,٠١٧	٧٩٣,٨٩١	٧١-٨٥٪
٤٥١,١٥٨	٣٩١,٤٩٥	٨٦-١٠٠٪
٨٩,١٠١	٣٢,٢٤٣	أعلى من ١٠٠٪
٣,٢٢٢,٢٧٠	٣,١٠٢,١٢٩	إجمالي التعرض

٨ ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	
١٣٠,٤١١	١٢٨,١٠٠	إجمالي ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(٤٧,٩٨٨)	(٦٨,٣٦٣)	يخصم: دخل غير مكتسب
٨٢,٤٢٣	٥٩,٧٣٧	
(٢,٣٤٥)	(٢,٢٨٨)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٨٠,٠٧٨	٥٧,٤٤٩	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

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

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	أيام التأخير:
--	٧٣١	١ - ٣٠
--	١,٤١١	٣١ - ٦٠
--	٢,١٤٢	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل عقود الإجارة الموصوفة في الذمة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بلغت ٢,١٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: لا شيء).

٨-٢ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

٢٠١٩ م		أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات		بحد أقصى سنة
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنوات	أكثر من سنوات	
١٢٨,١٠٠	٨١,٨١١	٣٥,٩٠٢	١٠,٣٨٧	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
(٦٨,٣٦٣)	(٣٨,٢٩٠)	(٢٣,٣١٠)	(٦,٧٦٣)	يخصم: دخل غير مكتسب
٥٩,٧٣٧	٤٣,٥٢١	١٢,٥٩٢	٣,٦٢٤	
(٢,٢٨٨)				يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٥٧,٤٤٩				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.

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٢٣,١٩٩	٢٣,٩٤٥	أقل من ٥٠٪
١٣,٧١٣	٢٧,٠٠٦	٥١-٧٠٪
١٤,٢٤٥	٢٥,٧١٦	٧١-٨٥٪
٥,٧٧٠	٥,٧٥٦	٨٦-١٠٠٪
٢,٨١٠	--	أعلى من ١٠٠٪
٥٩,٧٣٧	٨٢,٤٢٣	إجمالي التعرض

٩ المدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٧٨,٩١١	٧٣,٨٧٨	موجودات عقارية أخرى
٢٣,٣٠٧	١٨,٣٤٤	ضريبة القيمة المضافة المدينة (إيضاح ٩-١)
٥,٥٧٥	١,٧٧٤	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
١٩,٨٥٤	٣٧,٣٥٨	أخرى
١٢٧,٦٤٧	١٣١,٣٥٤	

١-٩ يشمل ذلك ذمم مدينة من وزارة الإسكان مقابل ضريبة قيمة مضافة مدينة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٠ ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي

٢٠٢٠ م	أراضي	تحسينات على عقارات مستأجرة	معدات مكتبية	أثاث وتركيبات	معدات تقنية المعلومات	موجودات حق الاستخدام*	أعمال 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
المصروف 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 تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م المبلغ المدفوع مقابل تنفيذ/ تحديث أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٠ ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي (يتبع)

٢٠١٩ م	أراضي	تحسينات على عقارات مستأجرة	معدات مكتبية	أثاث و تراكيبات	معدات تقنية المعلومات	موجودات حق الاستخدام*	أعمال تحت التنفيذ**	الإجمالي
التكلفة:								
الرصيد في بداية السنة	١٣,٦٥٠	٣,٣٨٢	٧٤٣	١,٨٦٨	١٨,٨٠٠	--	١٠,٠١٨	٤٨,٤٦١
تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كما في ١ يناير ٢٠١٩ م	--	--	--	--	--	٣,٢٦٢	--	٣,٢٦٢
إضافات	--	٧	٩٤	١٤٤	١,٧٨٧	٢٢,٣٨٨	٨,٠٤٤	٣٢,٤٦٤
تحويلات	--	--	--	--	٨,٣٩٥	--	(٨,٣٩٥)	--
شطب	--	(٦٥)	--	--	--	--	(٦٤٠)	(٧٠٥)
الرصيد في نهاية السنة	١٣,٦٥٠	٣,٣٢٤	٨٣٧	٢,٠١٢	٢٨,٩٨٢	٢٥,٦٥٠	٩,٠٢٧	٨٣,٤٨٢
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في بداية السنة	--	٢,٢٣٥	٥٦٢	١,٨٥٩	١٥,٩٦٩	--	--	٢٠,٦٢٥
المصروف للسنة	--	٣٢٣	٧٧	٢١	١,٧٨٥	٦٥٥	--	٢,٨٦١
عكس مستحق الشطب	--	(٦٥)	--	--	--	--	--	(٦٥)
الرصيد في نهاية السنة	--	٢,٤٩٣	٦٣٩	١,٨٨٠	١٧,٧٥٤	٦٥٥	--	٢٣,٤٢١
صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	١٣,٦٥٠	٨٣١	١٩٨	١٣٢	١١,٢٢٨	٢٤,٩٩٥	٩,٠٢٧	٦٠,٠٦١

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

** تمثل الأعمال تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١١ الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	
٤١,٧٧٨	٣٧,٦٩٧	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ١١-١)
٢٤,٢٧٩	٢١,٩٨٤	التزامات عقود إيجار
١٣,٢٢٠	١٥,٨٢٣	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٤,٩٧٠	٩,٧٠١	مصروفات مستحقة
٤,٢٩٣	٧,٣٥١	مبلغ مستلم من عملاء (إيضاح ٢-١١)
٧٥٤	٣٣,٣٥٧	مستحق لوزارة الإسكان
٣٧,٠٩٣	٢١,٩١٦	أخرى (إيضاح ٣-١١)
١٢٦,٣٨٧	١٤٧,٨٢٩	

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

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

١١-٣ يتضمن ذلك البند المبلغ المتعلق بمصروفات الدفعة المتأخرة المستحقة من العملاء بمبلغ ٢٦,٠٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٨,٥١ 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 ٢٠٢٠ م، احتفظت الشركة بمقايضات معدلات أرباح بقيمة إسمية قدرها ٤٦٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٣٠٠ مليون ريال سعودي) للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العملات المتعلّقة بالتمويل والتأجير طويل الأجل. يلخص الجدول أدناه القيم العادلة الموجبة والسالبة للأدوات المالية المشتقة، إلى جانب المبالغ الإسمية، تم تحليلها حسب أجلها إلى استحقاقها.

القيمة الاسمية	القيمة العادلة السلبية	القيمة العادلة الإيجابية	بآلاف الريالات السعودية
أكثر من ٥ سنوات	للمقايضات لمعدلات الأرباح	للمقايضات لمعدلات الأرباح	
٤٦٠,٠٠٠	(١١,٢٥٥)	--	٢٠٢٠ م
٢٠٠,٠٠٠	(٣,٦٢١)	٧١	٢٠١٩ م

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٣ - الزكاة وضريبة الدخل (بتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الزكاة	ضريبة الدخل	الإجمالي
٣٦,١٤٧	٦٤٣	٣٦,٧٩٠		
الرصيد في بداية السنة				
المحملة للسنة:				
- السنة الحالية	١٤,٨٥٧	٦٨	١٤,٩٢٥	
- السنوات السابقة	١٦,٣٦٧	٢٤١	١٦,٦٠٨	
إلغاء الخصم	٨٣٩	--	٨٣٩	
دفعات تمت خلال السنة	(٣٤,٠٣٠)	(٧٥٢)	(٣٤,٧٨٢)	
الرصيد كما في نهاية السنة	٣٤,١٨٠	٢٠٠	٣٤,٣٨٠	

ب) مصروف الزكاة وضريبة الدخل

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	المحملة للسنة:
١٤,٩٢٥	١٦,٤٩٤	- الضريبة والزكاة الحالية
١٦,٦٠٨	--	- السنوات السابقة
٥١٦	--	- الضريبة المؤجلة للسنة
٣٢,٠٤٩	١٦,٤٩٤	المصروف للسنة

ج) تسويات ضريبة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	الربح المحاسبي للسنة
١٠٢,٠٥٩	١١٥,٣٩٤	الفروقات الدائمة
٣,٣٥٩	--	الربح المحاسبي المعدل للسنة
١٠٥,٤١٨	١١٥,٣٩٤	حصة المساهم غير الخليجي (لا شيء / ٠,٣٢٤٤٪)
٣٤١	--	الضريبة المحملة على الدخل بواقع ٢٠٪
٦٨	--	

د) موقف الزكاة وضريبة الدخل

تم تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى ٢٠١٩ م إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") وتم الحصول على شهادات إقرارات.

وقعت الشركة في ٢٠١٩ م اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل 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 ١٧,٥١ مليون ريال سعودي حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ١٢,٢٤ مليون ريال سعودي).

١٤ القروض

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بموجب قروض إسلامية اعتمدتها لجنة الرقابة الشرعية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لأسعار الربح التي تتراوح بين ٣ شهور إلى ٣ سنوات 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:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	لقرض:
٧١٤,٩١٠	٧٦٦,٦٣٤	الجزء المتداول
١,٣٦٥,٥٢٢	١,٣٢٨,٠٣٦	الجزء غير المتداول
٢,٠٨٠,٤٣٢	٢,٠٩٤,٦٧٠	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٤ القروض (بتبع)

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

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	
٢,٠٨٠,٤٣٢	١,٩٩٤,١٣٢	الرصيد في بداية السنة
١,٧٠٥,٩٤١	١,١٠٣,٠٠٠	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(١,٦٨٦,٨٤٤)	(١,٠١٦,٣٠٠)	مدفوعات المبلغ الأصلي خلال السنة
٦٨,٩٩٢	٩٢,٨١٩	الربح المستحق خلال السنة
(٧٢,٩٦٤)	(٩٣,٢١٩)	مدفوعات الأرباح خلال السنة
(٨٨٧)	--	ربح تعديل قروض، صافي
٢,٠٩٤,٦٧٠	٢,٠٨٠,٤٣٢	الرصيد في نهاية السنة

١٥ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	
١٥,٥٩٢	١٣,٦٦٦	القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

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

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢,٠٧١	٢,٢٥٣		تكلفة الخدمة الحالية
٤٥١	٦٥٨		تكلفة الفائدة
٤٩٥	--		تكلفة الخدمة السابقة
٣,٠١٧	٢,٩١١		

(ج) الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة:

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
١٣,٦٦٦	١٣,٦١٨		القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في بداية السنة
			التكلفة المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة:
			- تكلفة الخدمة الحالية
			- تكلفة تمويل
			- تكلفة الخدمة السابقة
٢,٠٧١	٢,٢٥٣		
٤٥١	٦٥٨		
٤٩٥	--		
٣,٠١٧	٢,٩١١		
٩٥	(٩٤٤)		الخسارة/ (الربح) الاكتواري الناتج عن خطة المنافع المثبت في قائمة الدخل الشامل الآخر
(١,١٨٦)	(١,٩١٩)		منافع مدفوعة
١٥,٥٩٢	١٣,٦٦٦		القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

(د) الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	
%١,٦	%٣,٣	معدل الخصم
%١,٦	%٣,٣	معدل الزيادة في الرواتب

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٥ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

هـ) تحليل الحساسية

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		معدل الخصم (تغير بنسبة ١٪)	معدل النمو المستقبلي في الرواتب (تغير بنسبة ١٪)
نقص	زيادة	نقص	زيادة		
١,٢٠٠	(١,٠٤٧)	١,٣٣٥	(١,١٦٧)		
(١,٠٨٢)	١,٢١٦	(١,٢٠٤)	١,٣٥٠		

١٦ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة ٩٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٩٠٦ مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٩٠,٦ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: 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 ٩,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٧,٠ مليون ريال سعودي) إلى الاحتياطي النظامي.

١٨ توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية، اعتمد المساهمون في الاجتماع العام السنوي المنعقد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م توزيعات أرباح بمبلغ ٦٧,٩٥ مليون ريال سعودي وتم الاعلان عنها لعام ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٦٧,٩٥ مليون ريال سعودي)، والتي بالتالي تم دفعها من قبل الشركة.

١٩ ربحية السهم

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

٢٠١٩م		٢٠٢٠م		ربح السنة (بآلاف الريالات السعودية)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)
٧٠,٠١٠	٩٨,٩٠٠	٩٨,٩٠٠	٩٨,٩٠٠			
٩٠,٦٠٠	٩٠,٦٠٠	٩٠,٦٠٠	٩٠,٦٠٠			
٠,٧٧	١,٠٩	١,٠٩	١,٠٩			

٢٠ حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

تقوم الشركة بإبرام ترتيبات لتقديم خدمات لدمم مديني عقود الإجارة ودمم 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 بصفقتها الوحيدة لتقديم خدمة الوكالة المتمثلة من خلال الأنشطة مثل تحصيل إيجارات دمم مديني عقود الإجارة نيابة عن الأصلاء. لا تفترض الشركة وجود أي مخاطر ائتمانية طوال فترة تقديم الخدمة.

خلال السنة، باعت الشركة محفظة التمويل الخاصة بها بمبلغ ٤٥٩,٦٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٢٣٥,٦٨ مليون ريال سعودي) وأبرمت عقد وكالة لتقديم خدمات لهذه الذمم المدينة. يبلغ الرصيد القائم للمحفظة والذي تقدمه الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ٧٢٢,٦١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٣٠٧,٣٨ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠ حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة (يتبع)

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 المدرج للشركة.

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

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

٢١ المصروفات العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٥٣,٩٣٧	٥٢,١٩٤	رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
٢,٥٣٠	٣,٦٥٥	أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
٤,٤٤٨	٢,٤٦٩	مصروفات تقنية المعلومات
٢,٨٦٣	١,٨٨٠	أتعاب مهنية
٧٥٠	٩٤٩	اتصالات
٢,٠٤٤	٦٤٨	إيجار ومصروفات أخرى
٩٣٧	٦٣٠	مصروفات صيانة
١,١٣٩	٤٦٥	مصروفات سفر
٩,٧٥٦	٧,٩٣١	أخرى
٧٨,٤٠٤	٧٠,٨٢١	

٢٢ مصروفات البيع والتسويق

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٥,٨٢٥	٦,٥٧٦	تكلفة الرواتب والاستعانة بمصادر خارجية
٣,٩٧٥	٣,١٢٣	تأمين
٣,٣٤٣	١,٢١٣	مصروفات تسويق
١٣,١٤٣	١٠,٩١٢	

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. يمثل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وأعضاء لجان المجلس والرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

طبيعة المعاملات	اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	مبالغ المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م
تكلفة القروض	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	١٦,٤٥٧	٢٧,١٤٦	
مصروفات إيجار	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	١٣٢	١,٥٩٢	
مصروفات أمن وأخرى	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	١٠	٢٢٤	
أرباح مستلمة من مقايضات معدلات أرباح	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	--	(٢١٣)	
رواتب ومنافع	موظفي الإدارة العليا	١١,١٨٣	١٠,٧٧٣	
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى	موظفي الإدارة العليا	٣,٦٥٥	٢,٥٣٠	
طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة	العلاقة	الأرصدة	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م
أرصدة لدى البنوك:				
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	٦,٦٢٧	٧,٣٤٠	
مستحق من أطراف ذات علاقة:				
ثراء للاستثمار العقاري	مشروع مشترك	--	٨٧٨	
دار وإعمار - رحبه	مشروع مشترك	--	٢,٩٢٣	
شركة الاستثمار كابيتال	شركة شقيقة	١,٧٧٤	١,٧٧٤	
القروض:				
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	٤٥٥,٦٦٧	٦١٥,٨٢١	
القيمة الاسمية لمقايضات معدلات أرباح:				
البنك السعودي للاستثمار	مساهم	--	٥٠,٠٠٠	
التمويل والسلف:				
موظفي الإدارة العليا	الإدارة العليا	٣,٢١٩	٣,٧٣١	
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا	شركة شقيقة	٩,٦٠٣	١١,٠٢٩	
ذمم مدينة أخرى:				
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري	شركة تابعة	٣٠٥	٣٠٥	
ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي	مساهمون	--	٤,٦٤٩	
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى مستحقة				
أعضاء مجلس الإدارة	موظفي الإدارة العليا	٣,٨٨٩	٣,٧٣٩	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية

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

لدى لجنة إدارة المخاطر المسؤولية الكاملة عن وضع استراتيجية المخاطر وتنفيذ المبادئ وأطر العمل والسياسات والضوابط. إن لجنة إدارة المخاطر مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر ورفع التقارير الأسبوعية لمجلس لجنة إدارة المخاطر.

مخاطر الائتمان

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

٢٠٢٠م	٢٠١٩م
٢٥,٠٢١	٧,٨٤٣
١٣٧,١٤٨	١٢٣,٤٥٠
٣,١٣٥,٠٤١	٣,٠١٦,٧٢٩
٨٠,٠٧٨	٥٧,٤٤٩
٤٩,٣٣٥	٣٧,٤٩٩
٣,٤٢٦,٦٢٣	٣,٢٤٢,٩٧٠

نقد وما في حكمه
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
ذمم مديني عقود إجارة، صافي
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
ذمم مدينة أخرى

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.

٢٠٢٠م:

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

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

المرحلة ٣ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	صافي التعرض	
١٦٤,٠٠٣	٢٩,٧٦٥	١٣٤,٢٣٨	درجات ٥ إلى ٧ -
٢٠٦,٠٤٤	٤١,٢٥٣	١٦٤,٧٩١	درجات ٨ إلى ١٠ -
٤٤,٥٣١	٦,٦٨٧	٣٧,٨٤٤	غير مصنفة
٤١٤,٥٧٨	٧٧,٧٠٥	٣٣٦,٨٧٣	الإجمالي

٢٠١٩م:

المرحلة ١ - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	صافي التعرض	
٤٤٣,٥٣٩	١٤٨	٤٤٣,٣٩١	درجات ١ إلى ٤ -
٧٦١,١٥٤	٩٦٦	٧٦٠,١٨٨	درجات ٥ إلى ٧ -
٧٩٧,١٧١	٢,٩٥٧	٧٩٤,٢١٤	غير مصنفة
٢,٠٠١,٨٦٤	٤,٠٧١	١,٩٩٧,٧٩٣	الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف 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 خسائر	إجمالي التعرض	
صافي التعرض	الائتمان		
٦٤,٨٥٥	٧٨	٦٤,٩٣٣	درجات ١ إلى ٤ -
٥٤٧,٦٥٠	٢,٤٥١	٥٥٠,١٠١	درجات ٥ إلى ٧ -
١٧٩,٩٦١	٧٥٣	١٨٠,٧١٤	غير مصنفة
٧٩٢,٤٦٦	٣,٢٨٢	٧٩٥,٧٤٨	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	إجمالي التعرض	
صافي التعرض	الائتمان		
١٩,١٥٨	٢,٨٩٩	٢٢,٠٥٧	درجات ١ إلى ٤ -
٢١١,٦١٦	٢٩,٤٣٤	٢٤١,٠٥٠	درجات ٥ إلى ٧ -
١٥٠,١٠٦	٣٩,٨١٤	١٨٩,٩٢٠	درجات ٨ إلى ١٠ -
٢٦,٤٨٩	١٠,١٥٧	٣٦,٦٤٦	غير مصنفة
٤٠٧,٣٦٩	٨٢,٣٠٤	٤٨٩,٦٧٣	الإجمالي

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

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

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

- مدى 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 ٢٠٢٠ م
(بآلاف 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 تتنبؤ 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
● سجل المدفوعات – وهذا يشمل وضع التأخير في السداد. ● طلبات الإمهال. ● التغيرات الحالية والمتوقعة في الأعمال والظروف المالية والاقتصادية.	● المعلومات التي تم الحصول عليها خلال المراجعة السنوية – مثال على ذلك: القوائم المالية المراجعة، وحسابات الإدارة، والموازنات والتوقعات. أمثلة على المجالات المحددة للتركيز: هوامش الربح الإجمالي، نسب الرافعات المالية، تغطية خدمة الديون، الالتزام بالتعهدات، إدارة الجودة، وتغييرات الإدارة العليا. ● التغيرات الجوهرية الفعلية والمتوقعة في الأنشطة التجارية للمقترض.

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

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

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

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

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

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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف 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 لقروض الأفراد، وبصرف النظر عن العملاء الذين تتم إعادة هيكلة 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 للتعرض في السداد، و
- لا تتماشى المعايير مع المرحلة الزمنية عندما تصبح الموجودات متأخرة السداد لثلاثين يوماً

١٩- الاعتبارات بسبب كوفيد-١٩

لمواجهة تداعيات كوفيد-١٩، تم عرض برنامج الدفعات المؤجلة على العملاء إما اختياريًا من قبل الشركة أو من خلال مبادرات البنك المركزي السعودي (راجع إيضاح ٢٩ 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 الإغلاق، 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 للقروض لعدد من الأسباب تشمل التغير في ظروف السوق، واستمرار العميل، وعوامل أخرى لا تتعلق بالتدني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن القرض الحالي الذي تم تعديل شروطه قد يتم 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.

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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف 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)

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 الترجيحات النسبية لكل نتيجة. تتضمن المعلومات الخارجية بيانات اقتصادية وتوقعات نشرها صندوق النقد الدولي.

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

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 ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
أسعار النفط	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ٣٠٪	ارتفاع بنسبة ١٥٪ الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ١٥٪
إجمالي الناتج المحلي	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ٣٠٪	ارتفاع بنسبة ١٥٪ الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ١٥٪

١٩ الاعتبارات بسبب كوفيد-

١. أنواع المتغيرات التي تتسم بالنظرة التطلعية

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

٢. افتراضات السيناريو

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 أخذاً في الاعتبار عند تحديد مدى طول وشدة الانكماش الاقتصادي المتوقع.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف 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)

٣. ترجيحات محتملة

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 للاحتمالات 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 تطبيق ترجيح 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 ٢٠٢٠م			السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢١م		
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١
الناتج المحلي الإجمالي	٢,٢٨٪	٢,٢٠٪	٢,١١٪	٢,٣٠٪	٢,٥٥٪	٣,١٠٪
سعر النفط	٦٩,٣٠ دولار	٦٩,٢٠ دولار	٦٩,١٠ دولار	٦٩ دولار	٤٩,٠٨ دولار	٥٠,٢٣ دولار

(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

(٨) 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.

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. في حالة انتقال الطرف المقابل الآخر أو التعرض بين فئات التصنيف، عندئذ سيؤدي ذلك إلى تغيير في التقدير المرتبط باحتمالية التعثر في السداد. كما يتم تقدير هيكل احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بالاعتبار الاستحقاقات التعاقدية للتعرضات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

(٨) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

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.

يمثل التعرض 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. يمثل التعرض عند التعثر عن السداد لأصل مالي إجمالي القيمة الدفترية له.

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

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

حساسية مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

إن عدم التأكد المتعلق بمدى تأثير 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 جوهريّة على المخصصات في السنوات المالية المستقبلية.

نظراً 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.

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

(٢٠٢٠م)

الافتراضات المتأثرة

عوامل الاقتصاد الكلي:

٥٧٧	زيادة سعر برميل النفط بمقدار ١٠ دولار
١,٠٢١	زيادة سعر برميل النفط بمقدار ٢٠ دولار
(٨٤٥)	انخفاض سعر برميل النفط بمقدار ١٠ دولار
(٤,٣٤٨)	انخفاض سعر برميل النفط بمقدار ٢٠ دولار

٤٢	زيادة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٥٪
(٤٢)	انخفاض في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٥٪

سيناريو المرجح:

(٣٩)	يرتفع سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في الانكماش
٢٣١	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في الانكماش
٢١٠	يرتفع سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في التحسن

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.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

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 ٢٠٢٠ 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 ٢٠٢٠ م	٥٩٠,٩٩٦	٣٦٦,٧٧٤	٣٤٥,٦٥٧	١,٣٠٣,٤٢٧
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١٢٢,٤٣٧)	١١٩,٢٩٣	٣١٤٤	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	١٠٤,٤٣٩	(١٠٤,٤٣٩)	--	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	-	٢٢,٠٥٧	(٢٢,٠٥٧)	--
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(١١٧,٨٨٨)	(٨٦,٤٤٤)	(٤٧,٢٥٨)	(٢٥١,٥٩٠)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٢٧٤,٤١٣	--	--	٢٧٤,٤١٣
شطب	--	--	(١,٣٠٢)	١,٣٠٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٧٩٢,٥٢٣	٣١٧,٢٤١	٢٧٨,١٨٤	١,٣٢٤,٩٤٨

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 المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(١٢٧)	(٢٦٧)	(٦,٧٢٧)	(٧,١٢١)
ذمم مديني عقود المراجعة 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 المراجعة 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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

مخصص الخسارة (يتبع)

مخصص الخسارة - الأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	٢٥٧	٤٣١	١٥,٠٦١	١٥,٧٤٩
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا	(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 المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(٨)	--	(٥٣)	(٦١)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	١٩٢	١٧٥	--	٣٦٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣٣١	٤,٨٩١	١٦,٠٩٦	٢١,٣١٨

إجمالي التعرض - قطاع الأفراد	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 ٢٠٢٠م	٧٩٧,١٧٠	١٨٠,٧١٤	٣٦,٦٤٣	١,٠١٤,٥٢٧
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا	(٨٨,٤٦٧)	٨٧,٦٥٨	٨٠٩	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٢٤,٠٨٨	(٤٨,٠٧٧)	٢٣,٩٨٩	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	١,٣٩٤	٥,٧٦٨	(٧,١٦٢)	--
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(٣٥١,٢٠٢)	(٤٠,٣٣٨)	(٩,٧٤٩)	(٤٠١,٢٨٩)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٣٤٤,٠٢٣	٧,٤١٨	--	٣٥١,٤٤١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٧٢٧,٠٠٦	١٩٣,١٤٣	٤٤,٥٣٠	٩٦٤,٦٧٩

مخصص الخسارة - قطاع الأفراد	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 ٢٠٢٠م	٢,٩٦٠	٧٥٢	١٠,١٥٨	١٣,٨٧٠
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا	(٧٩)	٧٨	١	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	١٠٣	(١٨٢)	٧٩	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	٢٢٠	٥٨٣	(٨٠٣)	--
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(١٨٤)	(١٧٦)	٢,٣٣٧	١,٩٧٧
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(٣٨٦)	(١٤٤)	(٥,٠٨٥)	(٥,٦١٥)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٧٠٥	٥٢	--	٧٥٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣,٣٣٩	٩٦٣	٦,٦٨٧	١٠,٩٨٩

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

مخصص الخسارة (يتبع)

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 ٢٠١٩ م	٧٩٥,١٥٩	٣٢٤,٦٨٥	٣٠٨,٩٧٣	١,٤٢٨,٨١٧
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١٥١,٤٥٥)	١٢٧,٥٦٢	٢٣,٨٩٣	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٨,٢٨٤	(٨٢,٦٢٠)	٧٤,٣٣٦	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	--	١٤,١٤٩	(١٤,١٤٩)	--
تعديل التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية صافي المسدد المستلم خلال السنة	(٢٩٨,٣٤٧)	(٥٦,١٢٩)	(٥٢,٧٢٤)	(٤٠٧,٢٠٠)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٢٣٧,٣٥٥	٣٩,١٢٧	٥,٣٢٨	٢٨١,٨١٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٥٩٠,٩٩٦	٣٦٦,٧٧٤	٣٤٥,٦٥٧	١,٣٠٣,٤٢٧

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 ٢٠١٩ م	٦,٧٣٥	١٣,٠٠٣	٥٧,١٥١	٧٦,٨٨٩
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١,٢٩٨)	٨٩٩	٣٩٩	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	١٩٧	(٢,١٠٣)	١,٩٠٦	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	--	١,٩٢٢	(١,٩٢٢)	--
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(٣,٧١١)	(١٠,٥٧٨)	٤,٣٠٧	(٩,٩٨٢)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(١,٥٩٥)	(١,١١٠)	(٥,٢٨٨)	(٧,٩٩٣)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٥٢٦	٦٦	٥٣٢	١,١٢٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٨٥٤	٢,٠٩٩	٥٧,٠٨٥	٦٠,٠٣٨

إجمالي التعرض - الأفراد من ذوي الملاة 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 ٢٠١٩ م	٤١١,٣١٤	٣١٠,٣٧٠	٣٦,٢٢٨	٧٥٧,٩١٢
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(٩٩,٤٦٧)	٨٤,١١٤	١٥,٣٥٣	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٢,٨٤١	(٧١,٥٤٠)	٦٨,٦٩٩	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	-	١٨,٨٤١	(١٨,٨٤١)	--
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(١٨٣,٠٨٢)	(١٤٧,٠٢٥)	(١,٨٠٣)	(٣٣١,٩١٠)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٤٨٢,٠٩٢	٥٣,٥٠٠	٧,٧٣٧	٥٤٣,٣٢٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٦١٣,٦٩٨	٢٤٨,٢٦٠	١٠٧,٣٧٣	٩٦٩,٣٣١

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(١) مخاطر الائتمان (يتبع)

مخصص الخسارة (يتبع)

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

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

مخصص الخسارة - قطاع الأفراد	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م	١,٢٣١	١,٢٢٣	١,٢٣١
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(١٧٦)	--	--
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	١٩٥	٨٠	--
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	١١	(١١٩)	--
تعديل التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية	١,٤١٨	٦,٣٤٠	٧,٥٠٧
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(٥٢٦)	(١٠)	(٩١٠)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	٤٠٧	١٩٨	٧٥٠
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٢,٩٦٠	١٠,١٥٨	١٣,٨٧٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			

ج- الضمانات

تحفظ الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطة الإقراض الخاصة بها بضمانات وذلك كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان في ذمم مديني عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة. تتضمن هذه الضمانات على الأغلب ممتلكات عقارية. يتم إدارة هذه الضمانات مقابل التعرضات الملائمة بصافي قيمتها القابلة للتحقق. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية في

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

تاريخ التقرير، من الضروري الاحتفاظ بمعلومات كمية عن الضمانات المحفوظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقلل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٢ مخاطر أسعار السوق

أ) مخاطر معدل الربح

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

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيير المحتمل المعقول في معدلات الأرباح، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، في قائمة الربح أو الخسارة للشركة. إن حساسية الدخل هي تأثير التغييرات 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 بآلاف الريالات السعودية.

	٢٠٢٠ م		٢٠١٩ م	
	التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الدخل	التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الدخل
ريال سعودي	١٠٠+	(٦,٠٠٢)	١٠٠+	(٨,٢٧٤)
ريال سعودي	١٠٠-	٦,٠٠٢	١٠٠-	٨,٢٧٤

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

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح:

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف 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:

مرتبطة بأرباح						٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
٧,٨٧٦	٧,٨٧٦	--	--	--	--	الموجودات
١١,٩٢٢	١١,٩٢٢	--	--	--	--	نقد وما في حكمه
١٢٣,٤٥٠	--	٢٨,٨٥٩	٦٦,٦٧٧	٢١,٠٢٦	٦,٨٨٨	استثمارات
٣,٠١٦,٧٢٩	--	٤٥٣,٠٩٥	١,٢٨٣,٩٥٨	١,٠٩٢,٦٦٩	١٨٧,٠٠٧	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٥٧,٤٤٩	--	٣,١٩٣	٤٧٦	٥٢,٩٦٦	٨١٤	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٧١	٧١	--	--	--	--	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة
٣٧,٤٩٩	٣٧,٤٩٩	--	--	--	--	في الذمة، صافي
٣,٢٥٤,٩٩٦	٥٧,٣٦٨	٤٨٥,١٤٧	١,٣٥١,١١١	١,١٦٦,٦٦١	١٩٤,٧٠٩	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
١٣٨,١٢٨	١١٦,١٤٥	١١,٥٤٤	٨,٤٤٤	١,٦٦١	٣٣٤	ذمم مدينة أخرى
٣,٦٢١	٣,٦٢١	--	--	--	--	إجمالي الموجودات
٢,٠٨٠,٤٣٢	--	--	٥٢,١٤٧	٣٩٠,٠٩٧	١,٦٣٨,١٨٨	المطلوبات
٢,٢٢٢,١٨١	١١٩,٧٦٦	١١,٥٤٤	٦٠,٥٩١	٣٩١,٧٥٨	١,٦٣٨,٥٢٢	مطلوبات أخرى
١,٠٣٢,٨١٥	(٦٢,٣٩٨)	٤٧٣,٦٠٣	١,٢٩٠,٥٢٠	٧٧٤,٩٠٣	(١,٤٤٣,٨١٣)	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
١,٠٣٢,٨١٥	١,٠٣٢,٨١٥	١,٠٩٥,٢١٣	٦٢١,٦١٠	(٦٦٨,٩١٠)	(١,٤٤٣,٨١٣)	قروض
						إجمالي المطلوبات
						الفجوة
						الفجوة التراكمية

(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.

(٣) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة الشركة على الوفاء بمتطلبات صافي التمويل. ويمكن أن تحدث مخاطر السيولة عند وجود اضطراب في السوق أو انخفاض في مستوى درجات التصنيف الائتماني مما يؤدي إلى انخفاض في بعض مصادر التمويل. تقوم الإدارة بمراقبة محفظة الاستحقاقات لضمان توفر السيولة الكافية.

(أ) تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

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

دون تاريخ استحقاق						٢٠٢٠ م
الإجمالي	محدد	أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	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
١٥٧,٠٧١	--	--	٦٧,٧٢٦	٨٣,١٦٨	٦,١٧٧	وديعة البنك المركزي السعودي، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢,٥٥٤,٦٦٩	--	١٠,٦٢٣	١,٥٨٨,٧٤٣	٦٠٢,٥٧٥	٣٥٢,٧٢٨
-----------	----	--------	-----------	---------	---------

الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(٣) مخاطر السيولة (يتبع)

(أ) تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية (يتبع)

دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي	تاريخ استحقاق محدد				٢٠١٩ م
		أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	١٢ إلى ٣ أشهر	خلال ٣ أشهر	
--	١٣٨,١٢٨	--	٣,٦٥٣	٥٥,٢٦٨	٧٩,٢٠٧	مطلوبات أخرى
--	٢,٢٣٢,٦٨٦	--	١,٤٤٧,٠٤٥	٥٦٨,٠٤٢	٢١٧,٠٩٩	قروض
--	٢,٣٧٠,٨١٤	--	١,٤٥٠,٦٩٨	٦٢٣,٨١٠	٢٩٦,٣٠٦	الإجمالي

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٣ مخاطر السيولة (يتبع)

دون تاريخ استحقاق	محدد	الإجمالي	تاريخ استحقاق محدد				
			أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	
							٢٠١٩ م
							الموجودات
							نقد وما في حكمه
							استثمارات
							ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
							ذمم مديني عقود إجارة، صافي
							ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في
							الذمة، صافي
							القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
							مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
							ممتلكات ومعدات
							إجمالي الموجودات
							المطلوبات
							ذمم دائنة ومستحقات أخرى
							القيمة العادلة السالبة للمشتقات
							زكاة وضريبة دخل دائنة
							قروض
							منافع الموظفين
							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 بالقيمة العادلة، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

القيمة العادلة					٢٠٢٠ م
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	
					الموجودات المالية:
					استثمارات
					ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
					ذمم مديني عقود إجارة، صافي
					ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
					المطلوبات المالية:
					القيمة العادلة السالبة للمشتقات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة		المستوى		القيمة	٢٠١٩ م
المستوى ٣	المستوى ٢	١	٢	الدفترية	
الإجمالي					
الموجودات المالية:					
١١,٩٢٢	١١,٩٢٢	--	--	١١,٩٢٢	استثمارات
١٢٣,٧٤٨	١٢٣,٧٤٨	--	--	١٢٣,٤٥٠	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٣,٠٤٥,٩٠٥	٣,٠٤٥,٩٠٥	--	--	٣,٠١٦,٧٢٩	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٦٣,٦٩٢	٦٣,٦٩٢	--	--	٥٧,٤٤٩	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
٧١	٧١	--	--	٧١	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
المطلوبات المالية:					
٣,٦٢١	٣,٦٢١	--	--	٣,٦٢١	القيمة العادلة السالبة للمشتقات

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

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

لم تكن هناك تحويلات من وإلى أي المستويات خلال السنة.

٢٦ كفاية رأس المال

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

٢٠١٩ م		٢٠٢٠ م		نسبة كفاية رأس المال
نسبة الشريحة	إجمالي نسبة رأس	نسبة الشريحة	إجمالي نسبة	
الأولى لرأس المال	المال %	الأولى لرأس المال	رأس المال %	
٤٣,٣٠	٤٣,١٦	٤٢,٤٠	٤١,٩٩	

٢٧ 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 ١٣٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٢١٨ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٧ الارتباطات والالتزامات المحتملة (يتبع)

ضريبة القيمة المضافة:
أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل في عام ٢٠١٩م ربطاً على إقرارات ضريبة القيمة المضافة للفترة من يناير ٢٠١٨م إلى يناير ٢٠١٩م وطالبت بمبلغ ١٩,٩ مليون ريال سعودي. وقد دفعت الشركة ٩,٢ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بفروق ضريبة القيمة المضافة وسجلت المبلغ كذمم مدينة من الهيئة العامة للزكاة والدخل وأصدرت ضماناً بنكياً فيما يتعلق بالمبلغ المتبقي. كما قدمت الشركة اعتراضاً توضح فيه موقفها من الربط المستلم من الهيئة العامة للزكاة والدخل.
خلال السنة، قبلت الهيئة جزئياً اعتراض الشركة وعدلت ربطها من خلال تخفيض مطالبتها من ١٩,٩ مليون ريال سعودي إلى ١٤,٦٩ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة اعتراضاً لدى الأمانة العامة للجان الضريبية على المطالبة المعدلة وتوصلت الشركة إلى تسوية نهائية مع الهيئة حيث تم تخفيض المبلغ المطالب به من ١٤,٦٩ مليون ريال سعودي إلى ٥,٦ مليون ريال سعودي. هذا المبلغ ٥,٦ مليون ريال سعودي تم تسويته مقابل دفعات تمت بواسطة الشركة في ٢٠١٩م. كما في نهاية السنة، لدى الشركة مبلغ ٣,٦ مليون ريال سعودي مستحق من الهيئة فيما يتعلق بالفترة التي تم الربط عليها.

٢٨ المعلومات القطاعية

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

لأغراض إدارية، تتكون الشركة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

قطاع الأفراد

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

قطاع الشركات

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة للشركات والأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة والعملاء المؤسسين.

المركز الرئيسي

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

إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م وإجمالي إيراداتها التشغيلية والمصروفات وصافي ربح السنوات المنتهية في ذلك التاريخ هي كما يلي:

<u>قطاع الأفراد</u>	<u>قطاع الشركات</u>	<u>المركز الرئيسي</u>	<u>الإجمالي</u>
٢٠٢٠م			
٨٦,٣١٦	١٨٧,٧٥٧	-	٢٧٤,٠٧٣
إيرادات			
٤٩,٣٩٥	١٠٩,٢٨٤	-	١٥٨,٦٧٩
مصروفات			
٣٦,٩٢١	٧٨,٤٧٣	-	١١٥,٣٩٤
ربح القطاع			
٩٦٩,٥٣٧	٢,٥٢٤,٥٨١	٨٦,٢٤١	٣,٥٨٠,٣٥٩
إجمالي الموجودات			
٦١٢,٥١٨	١,٦٨٤,٤٩٠	١٣٤,٩٢٤	٢,٤٣١,٩٣٢
إجمالي المطلوبات			
٢٠١٩م			
٩٦,٥٣٧	١٩٦,٠٨٩	-	٢٩٢,٦٢٦
إيرادات			
٦٤,٥١٦	١٢٦,٠٥١	-	١٩٠,٥٦٧
مصروفات			
٣٢,٠٢١	٧٠,٠٣٨	-	١٠٢,٠٥٩
ربح/(خسارة) القطاع			
١,٠١٤,١٦٥	٢,٣٢٣,٠٣١	٦٨,٠٠٩	٣,٤٠٥,٢٠٥
إجمالي الموجودات			
٦٥٢,٩٦٨	١,٥٠٥,٨٦٩	١٢١,٠٩١	٢,٢٧٩,٩٢٨
إجمالي المطلوبات			

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٨ المعلومات القطاعية (يتبع)

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠م	٢٠١٩م
٢٧٨,٧٢٣	٢٩٦,٣٤٥
(٢,٦٣٦)	(٢,٨٤٣)
(٢,٠١٤)	(٨٧٦)
٢٧٤,٠٧٣	٢٩٢,٦٢٦

الإيرادات

إجمالي الدخل من عقود المراجعة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
مصروفات أتعاب
خسارة أخرى
إجمالي الإيرادات - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.

المصروفات

(٦٥,١٠٠)	(٩٣,٧٦٧)
(٦,٤١٨)	(٣,٥٠١)
(٧٠,٨٢١)	(٧٨,٤٠٤)
(١٠,٩١٢)	(١٣,١٤٣)
(٥,٤٢٨)	(١,٧٥٢)
(١٥٨,٦٧٩)	(١٩٠,٥٦٧)

تكلفة تمويل
استهلاك
مصروفات عمومية وإدارية
مصروفات البيع والتسويق
مخصص الانخفاض في قيمة الائتمان، صافي
إجمالي المصروف - وفقاً لإيضاح القطاع التشغيلي.

٢٩ برامج ومبادرات الدعم التي أطلقها البنك المركزي السعودي

استجابةً لفيروس كوفيد-١٩، أطلق البنك المركزي السعودي في مارس ٢٠٢٠م برنامج دعم تمويل القطاع الخاص لتقديم الدعم اللازم للشركات الصغيرة ومتوسطة الحجم وفقاً للتعريف الصادر من البنك المركزي السعودي في تعميمه رقم ٣٨١٠٠٠٠٦٤٩٠٢ بتاريخ ١٦ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ. اشتمل برنامج دعم تمويل القطاع الخاص بشكل أساسي على البرامج التالية التي كانت الشركة مؤهلة للمشاركة فيها:

- برنامج الدفعات المؤجلة؛ و
- برنامج الضمان المرافق.

وكجزء من برنامج الدفعات المؤجلة الذي أطلقه البنك المركزي السعودي، كان يتعين على الشركة تأجيل الدفعات لمدة تسعة أشهر (تلى التأجيل السابق لستة أشهر تمديد إضافي لمدة ثلاثة أشهر) على تسهيلات الإقراض لتلك الشركات المؤهلة كشركات صغرى وصغيرة ومتوسطة الحجم. كانت إعفاءات الدفع تُعد كدعم سيولة قصير الأجل لمعالجة مشاكل التدفق النقدي المحتملة للمُقرض. قامت الشركة بتطبيق الإعفاء من الدفع من خلال تأجيل الأقساط المستحقة خلال الفترة من ١٤ مارس ٢٠٢٠م إلى ١٤ سبتمبر ٢٠٢٠م لمدة ستة أشهر ومن ثم تأجيل إضافي للأقساط المستحقة خلال الفترة من ١٥ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ١٤ ديسمبر ٢٠٢٠م لمدة ثلاثة أشهر دون زيادة في فترة التسهيل. لقد تم تقييم مدى التأثير المحاسبي لهذه التغييرات في أجال التسهيلات الائتمانية وتم معالجتها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كتعديل في شروط الترتيب. نتج عن ذلك إثبات الشركة خسارة تعديل بمبلغ ٣,٩٧ مليون ريال سعودي والتي تم عرضها كجزء من الدخل من الذمم المدينة ذات الصلة.

بالإضافة لما سبق، قام البنك المركزي السعودي في ١٤ ديسمبر ٢٠٢٠م بتمديد برنامج الدفعات المؤجلة حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م. قامت الشركة بتطبيق الإعفاء من الدفع من خلال تأجيل الأقساط المستحقة خلال الفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م دون زيادة في فترة التسهيل. لقد تم تقييم مدى التأثير المحاسبي لهذه التغييرات في شروط التسهيلات الائتمانية ويتم معالجتها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كتعديل في شروط الترتيب. نتج عن ذلك إثبات الشركة خسارة تعديل إضافية بمبلغ ٣,٦٢ مليون ريال سعودي والتي تم عرضها كجزء من الدخل من الذمم المدينة ذات الصلة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)
٢٩ برامج ومبادرات الدعم التي أطلقها البنك المركزي السعودي (يتبع)

نتيجة للبرنامج أعلاه والتمديدات ذات العلاقة، فقد قامت الشركة بتأجيل دفعات بمبلغ ٢٠٨,٨ مليون ريال سعودي من محفظة الشركات الصغرى والصغيرة والمتوسطة الحجم، وبالتالي، قامت بإثبات إجمالي خسائر التعديل البالغة ٧,٥٩ مليون ريال سعودي خلال السنة منها مبلغ ٣,٤٩ مليون ريال سعودي تم إلغاؤه. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغ إجمالي التعرضات مقابل هؤلاء العملاء ٦٩٠,٦٤ مليون ريال سعودي.

اعتبرت الشركة بشكل عام أن تأجيل الدفعات في ترتيبات حالات المصاعب يعد مؤشراً على وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، لكن لم يتم التعامل مع تأجيل الدفعات بموجب حزم الدعم الخاصة بكوفيد-١٩ الحالية، بشكل منفصل، على أنها تعد مؤشراً على وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان.

تواصل الشركة مراقبة محافظ الإقراض عن كثب وإعادة تقييم مستويات المخصصات مع تطور الوضع حول كوفيد-١٩. ومع ذلك، فقد قامت الإدارة بإثبات مبلغ ٢,٩٤ مليون ريال سعودي من التكاليف الإضافية ليعكس مدى التدني الائتماني الإضافي المحتمل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، كان لدى الشركة تعرضات بقيمة ٦٢٧,١٣ مليون ريال سعودي و ٢٦٠,٢٣ مليون ريال سعودي و ٢٧٨,١٨ مليون ريال سعودي في المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمرحلة ٣ لعملاء الشركات الصغرى والصغيرة ومتوسطة الحجم مع المخصص المقابل لهذه التعرضات بمبلغ ٢,٠٣ مليون ريال سعودي و ٣,٦٩ مليون ريال سعودي و ٥٤,٩٢ مليون ريال على التوالي.

بالإضافة لذلك، ووفقاً لبرنامج دعم تمويل القطاع الخاص، فإن الشركة كانت مؤهلة أيضاً لتأجيل سداد أقساط القرض المستحقة للبنوك والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري للفترة من ١٤ مارس ٢٠٢٠م إلى ١٤ سبتمبر ٢٠٢٠م. وبالتالي، قامت الشركة بإثبات ربح تعديل بمبلغ ٨,٧٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م منها ٧,٨٣ مليون ريال سعودي تم عكسها.

بالإضافة إلى ذلك، ولتعويض التكاليف ذات الصلة التي تتكبدها الشركة في إطار برنامج الدفعات المؤجلة للبنك المركزي السعودي من ١٥ سبتمبر إلى ٣١ مارس ٢٠٢٠م، تلقت الشركة ودیعة بدون عمولة بمبلغ ١٥٧,٠٧ مليون ريال سعودي على دفعتين من البنك المركزي السعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بتاريخ استحقاق متفاوتة. وبناءً على المراسلات الواردة من البنك المركزي السعودي، قررت الإدارة أن المنحة الحكومية تتعلق بشكل أساسي بتعويض خسارة التعديل المتكبدة من الدفعات المؤجلة. تمت المحاسبة عن المنفعة المتعلقة بمعدل التمويل المدعوم على أساس منتظم، وفقاً لمتطلبات محاسبة المنح الحكومية. وقد نتج عن ذلك إجمالي دخل بمبلغ ٤,٨٩ مليون ريال سعودي تم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة. مارست الإدارة بعض الأحكام عند إثبات وقياس دخل المنحة هذا. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تحميل ٠,٣٨ مليون ريال سعودي على قائمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالتنازل عن دخل اليوم الأول.

هذا، ولم تشارك الشركة بعد في برنامج الضمان المرافق الخاص بالبنك المركزي السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٣٠ الأحداث اللاحقة

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

٣١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ١١ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق: ٢٣ فبراير ٢٠٢١م).