

شركة أملاك العالمية  
للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
مع  
تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية

## تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

إلى السادة المساهمين  
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقللة)  
الرياض، المملكة العربية السعودية

### مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٨م المرفقة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م،
- قائمة الربح أو الخسارة المختصرة عن فترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م،
- قائمة الدخل الشامل المختصرة عن فترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م،
- قائمة التخيرات في حقوق الملكية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م، و
- الأيضاحات للقوائم المالية المختصرة.

إن الإدارة هي المسئولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعدل من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن نُبدى رأي مراجعة.

واستناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م المرفقة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة") غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعدل من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل.

عن /كي بي ام جي الفوزان وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون

خليل إبراهيم السديس  
رقم الترخيص ٣٧١



الرياض: ١٢ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ  
الموافق: ٢٥ يوليو ٢٠١٨ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة) ايضاح		
			<b>الموجودات</b>
٢٩,٦٣٤	٦١,٤٠٩		نقد وما في حكمه
٢٦٠,٧٤٩	١٩٨,٢٨٠	٥	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٧٤٤,٤٢١	٢,٦٢٦,٧٩٥	٦	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
١١٦,٦٩٦	٨٢,٥٥٧	٧	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١٢,٨٨٧	--	٣	استثمارات متاحة للبيع
--	١٢,١٠٠	٣	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٠٤٦	١,٣٩٢		القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
١٠٣,٢١٨	١٠٣,٠٦٢		مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى
٢٩,٥٣٠	١٧,٥١٢	٨	إستثمارات في مشروعات مشتركة
٢٨,٨٩٩	٢٩,٤٦٥		ممتلكات ومعدات، صافي
<b>٣,٣٢٧,٠٨٠</b>	<b>٣,١٣٢,٥٧٢</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
٦٨,٣١٢	٦٦,٨٤٧	٩	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٦٦٦	١٣٨		القيمة العادلة السلبية للمشتقات
٣,٧٢٢	١,٩٥١	١٠	الزكاة وضريبة الدخل المستحقة
٢,٠٧٢,١٧٥	١,٩٣٨,٥٩٣	١١	قروض بنكية
--	٩١٥		توزيعات أرباح مستحقة
١٢,٩٠٩	١١,٧٢٥		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>٢,١٥٧,٧٨٤</b>	<b>٢,٠٢٠,١٦٩</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٩٠٣,٠٠٠	٩٠٦,٠٠٠	١٣	رأس المال
٥١,٦٥٤	٥١,٦٥٤		احتياطي نظامي
٨٨٧	--		احتياطي متاح للبيع
--	(٧٩٣)		احتياطي استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٨٠	١,٢٥٤		إحتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية
٢١٣,٣٧٥	١٥٤,٢٨٨		أرباح مبقاة
<b>١,١٦٩,٢٩٦</b>	<b>١,١١٢,٤٠٣</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>٣,٣٢٧,٠٨٠</b>	<b>٣,١٣٢,٥٧٢</b>		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
قائمة الربح أو الخسارة المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح
				<b>الدخل</b>
١٨,٤٥٦	٩,٩٧٦	٩,٢١٧	٣,٨٣٢	ربح من عقود المرابحة
١٠٩,٩٨١	١١٤,٠٢٩	٥٥,١٦١	٥٦,٣٢٩	ربح من عقود الإجارة
٣,٩٣٥	٣,٤٩٠	١,٨٨٤	١,٥٥٥	ربح من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
١,٢٧٧	١,٢٢٦	٧٥٢	٨٢٢	أنعاب تسيير معاملات وتقييم، صافي
				<b>الربح من عقود الإجارة، والمرابحة والإجارة الموصوفة في الذمة</b>
١٣٣,٦٤٩	١٢٨,٧٢١	٦٧,٠١٤	٦٢,٥٣٨	
(٤٥,٥٨٥)	(٤٣,٤١٩)	(٢٢,٤٦٦)	(٢١,٨٦٢)	<b>تكلفة اقتراض</b>
				<b>صافي الربح من عقود الإجارة والمرابحة والإجارة الموصوفة في الذمة</b>
٨٨,٠٦٤	٨٥,٣٠٢	٤٤,٥٤٨	٤٠,٦٧٦	
				<b>الإيرادات التشغيلية الأخرى</b>
٣,٠٤٨	--	١,٦٤٨	--	١ حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
٢٥٠	٢٢٦	--	١٩	إيرادات أخرى
٩١,٣٦٢	٨٥,٥٢٨	٤٦,١٩٦	٤٠,٦٩٦	
(٣٣,١٢٥)	(٣٣,٨٦٥)	(١٦,٤٤٢)	(١٧,٢٥٨)	١٥ <b>مصروفات تشغيلية</b> مصروفات عمومية وإدارية
(٥,١٨٥)	(٣,٥٩٥)	(٢,٦٢٥)	(٢,١٠٩)	١٦ مصروفات بيع وتسويق
(٦١٠)	--	٣,٨٦٧	١,٩١٤	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
٥٢,٤٤٢	٤٨,٠٦٨	٣٠,٩٩٦	٢٣,٢٤٢	<b>ربح الفترة</b>
٠,٥٨	٠,٥٣	٠,٣٤	٠,٢٦	١٤ <b>الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)</b>

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
قائمة الدخل الشامل المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٥٢,٤٤٢	٤٨,٠٦٨	٣٠,٩٩٦	٢٣,١٧٨	ربح الفترة
<b>الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى</b>				
بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في				
الفترات اللاحقة:				
(١,٦٥٩)	٨٧٤	(٦٢٢)	٤٠٧	صافي الحركة في تغطية مخاطر التدفقات النقدية
٥٧٧	--	٥٧٧	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في				
الفترات اللاحقة:				
--	(٦٤)	--	(٦٤)	إعادة قياس الأرباح الناتجة عن منافع الموظفين
--	(١,٦٨٠)	--	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١,٠٨٢)	(٨٧٠)	(٤٥)	٣٤٣	<b>إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى</b>
٥١,٣٦٠	٤٧,١٩٨	٣٠,٩٥١	٢٣,٥٨٥	<b>إجمالي الدخل الشامل</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقلقة)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	أرباح مبقاة	احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية	خسائر/أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	أرباح/خسائر غير محققة من استثمارات متاحة للبيع	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
١,١٦٩,٢٩٦	٢١٣,٣٧٥	٣٨٠	--	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م - المدرج سابقاً (مراجع)
(٣٧,٨٠٦)	(٣٧,٨٠٦)	--	٨٨٧	(٨٨٧)	--	--	أثر تطبيق المعايير الجديدة في ١ يناير ٢٠١٨ م (إيضاح ٣ أ)
١,١٣١,٤٩٠	١٧٥,٥٦٩	٣٨٠	٨٨٧	--	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠	الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٨ م
٤٨,٠٦٨	٤٨,٠٦٨	--	--	--	--	--	ربح الفترة
(٨٧٠)	(٦٤)	٨٧٤	(١,٦٨٠)	--	--	--	الدخل/الخسارة) الشاملة الأخرى
٤٧,١٩٨	٤٨,٠٠٤	٨٧٤	(١,٦٨٠)	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل
(١,٢٣٢)	(١,٢٣٢)	--	--	--	--	--	الزكاة للفترة
(٣٢٨)	(٣٢٨)	--	--	--	--	--	ضريبة الدخل للفترة
(٦٧,٧٢٥)	(٦٧,٧٢٥)	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
٣,٠٠٠	--	--	--	--	--	٣,٠٠٠	الزيادة في رأس المال
١,١١٢,٤٠٣	١٥٤,٢٨٨	١,٢٥٤	(٧٩٣)	--	٥١,٦٥٤	٩٠٦,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجع)
١,١٣٣,٢٧٢	١٩١,١١٩	١,٨٣٦	--	(١,٠١٢)	٤١,٣٢٩	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
٥٢,٤٤٢	٥٢,٤٤٢	--	--	--	--	--	ربح الفترة
(١,٠٨٢)	--	(١,٦٥٩)	--	٥٧٧	--	--	الدخل/الخسارة) الشاملة الأخرى
٥١,٣٦٠	٥٢,٤٤٢	(١,٦٥٩)	--	٥٧٧	--	--	إجمالي الدخل/الخسارة) الشامل
(١,٠٥٣)	(١,٠٥٣)	--	--	--	--	--	الزكاة للفترة
(٣٧٠)	(٣٧٠)	--	--	--	--	--	ضريبة الدخل للفترة
(٦٧,٥٠٠)	(٦٧,٥٠٠)	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
٣,٠٠٠	--	--	--	--	--	٣,٠٠٠	الزيادة في رأس المال
--	(٥,٢٤٤)	--	--	--	٥,٢٤٤	--	المحول إلى الاحتياطي النظامي
١,١١٨,٧٠٩	١٦٩,٣٩٤	١٧٧	--	(٤٣٥)	٤٦,٥٧٣	٩٠٣,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ م (غير مراجع)

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
قائمة التدفقات النقدية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح
٥٢,٤٤٢	٤٨,٠٦٨	
٩٧٠	١,١٠٠	١٥
٤٥,٥٨٥	٤٣,٤١٩	
١,١٠١	١,٢٤٨	
٦١٠	--	
(٣,٠٤٨)	--	
٩٧,٦٦٠	٩٣,٨٣٥	
٩٢,٤٨٣	٥٤,٠٨٧	
(٩٧,٤١٩)	٨٧,٢٥٨	
(٣٠٦)	٣٥,٠٨٣	
٩,٣١٤	(٦٤)	
٣٤,٨٩٨	١,٥٣٥	
١٣٦,٦٣٠	٢٧١,٧٣٤	
(٤٦,٩١٣)	(٤٠,٨٦٩)	
(١٠٤)	(٢,٤٩٦)	
(٣,٧٢٣)	(٣,٣٣١)	
٨٥,٨٩٠	٢٢٥,٠٣٨	
(٢,٧٧١)	(١,٦٦٦)	
٣٤,١٨٧	١٢,٥٨٠	١
(٥,٠٨٥)	(١,٢٣٥)	١
٢٦,٣٣١	٩,٦٧٩	
(٣٧١,١٩٨)	(٥٦٩,٦٩٤)	
٣٤٨,٥٠٠	٤٣٣,٥٦٢	
(٦٧,٥٠٠)	(٦٦,٨١٠)	
(٩٠,١٩٨)	(٢٠٢,٩٤٢)	
٢٢,٠٢٣	٣١,٧٧٥	
٩,٣٤٧	٢٩,٦٣٤	
٣١,٣٧٠	٦١,٤٠٩	
(١,٦٥٩)	٨٧٤	
--	(١,٦٨٠)	
٥٧٧	--	
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	

التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية:

ربح الفترة  
تعديلات غير نقدية لمطابقة صافي خسارة الفترة مع صافي النقد المستخدم في  
الأنشطة التشغيلية

استهلاك

تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء واقتراض

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

مخصص انخفاض في قيمة خسائر الائتمان

حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة

النقص/(الزيادة) في الموجودات التشغيلية

نم مديني عقود مرابحة

نم مديني عقود اجارة

نم مديني عقود اجارة موصوفة في الذمة

مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى

الزيادة/(النقص) في المطلوبات التشغيلية:

مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

النقد من العمليات

تكلفة اقتراض مدفوعة خلال الفترة

مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين خلال الفترة

الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة

صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

شراء ممتلكات ومعدات

المتحصل من إستثمارات في مشروعات مشتركة

إستثمارات في مشروعات مشتركة

صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

المسدد من قروض بنكية

المتحصل من قروض بنكية

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية الفترة

النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

معلومات اضافية غير نقدية:

صافي التغيرات في القيمة العادلة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية

التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع

إصدار رأس المال



شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م

١ - الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك"، "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ 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 مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢١ صفر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣م). وكجزء من نظام الرهن العقاري الجديد، فإن الشركة بصدد التوقف عن الأعمال المتعلقة بالاستثمار.

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

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

٢. أسس الإعداد

٢, ١ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعدل من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل الذي يتطلب تطبيق جميع المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ما عدا تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) - "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية (٢١) - "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل. وبموجب التعميم رقم ٣٨١٠٠٠٧٤٥١٩ الصادر عن المؤسسة بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧م وتعديلاته اللاحقة من خلال بعض التوضيحات المتعلقة بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل ("تعميم المؤسسة")، تستحق الزكاة وضريبة الدخل على أساس ربع سنوي من خلال حقوق المساهمين ضمن الأرباح المبقة.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

٢, ٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بموجب التكلفة التاريخية التي تم تعديلها لتتضمن القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والمشتقات.

٢, ٣ عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي الذي يمثل عملة النشاط للشركة. تم تقريب كافة المعلومات المعروضة لأقرب ألف ريال سعودي.

**شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**

**٣ - أثر التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة**

قامت الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ - الأدوات المالية. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذه المعايير الجديدة في الإفصاح رقم ٤ لهذه القوائم المالية الأولية المختصرة. يتم الإفصاح عن الأحكام والتفصيلات الهامة المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ في الإفصاح رقم ١٥ لهذه القوائم المالية الأولية المختصرة. نورد أدناه بياناً بالأثر المترتب عن تطبيق هذه المعايير:

**المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"**

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

**المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ - الأدوات المالية**

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

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

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

**تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية**

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ثلاث فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية وهي: الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وهذا التصنيف يستند بشكل عام إلى نموذج الأعمال الذي بموجبه تتم إدارة الموجودات المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية، عدا عن سندات الأسهم والمشتقات. ويستبعد هذا المعيار التصنيفات الحالية التي وردت بمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وهي: المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والسلف والمتاحة للبيع.

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

• مبلغ التغيير في القيمة العادلة المتعلق بالتغيرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات يتم عرضه ضمن الدخل الشامل الآخر.

• - المبلغ المتبقي من التغيير في القيمة العادلة يتم عرضه ضمن الربح أو الخسارة.

وللاستيضاح حول كيفية قيام الشركة بتصنيف المطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م

**أثر التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة (يتبع)**

٣

**الانخفاض في قيمة الموجودات المالية**

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ من الشركة القيام بتسجيل مخصص بالخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع القروض والديون الأخرى والموجودات المالية غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع التزامات القرض عقود الضمانات المالية (ان وجدت). ويستند هذا المخصص إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة باحتمالية التعثر في السداد في غضون الاثني عشر شهراً القادمة ما لم يكن هناك زيادة كبيرة في المخاطر الائتمانية منذ نشأتها. وإذا استوفت الموجودات المالية تعريف القيمة الائتمانية المنخفضة المشترطة أو الناشئة، عندئذٍ يستند المخصص إلى التغيير في الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى عمر الموجودات. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، يتم إثبات الخسائر الائتمانية بشكل أسبق من معيار المحاسبة الدولي ٣٩. وللاستيضاح حول كيفية قيام الشركة بتطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

**التحول**

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

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

١. تحديد نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله الاحتفاظ بالموجودات المالية.
  ٢. تحديد إلغاء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تم تحديدها سابقاً على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
  ٣. تحديد بعض الاستثمارات في سندات الأسهم غير المحتفظ بها للمتاجرة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للمطلوبات المالية التي تم تحديدها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن تحديد ما إذا كان يتم عرض أثر التغييرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات المالية ضمن الدخل الشامل الآخر سوف ينشئ أو يزيد عدم التطابق المحاسبي في الربح أو الخسارة.
- من المفترض أن المخاطر الائتمانية لم تزد قيمتها بشكل كبير لسندات الدين والتي تحمل مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م**

**٣ أثر التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة (يتبع)**

**(أ) الموجودات المالية والمطلوبات المالية**

**(١) تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩**

يعرض الجدول أدناه فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ للموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في ١ يناير ٢٠١٨م:

التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	القيمة الدفترية الأصلية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩	القيمة الدفترية الأصلية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩	موجودات مالية
قروض وسلف	التكلفة المطفأة	٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤	نقد وما في حكمه
استثمارات في أسهم	التكلفة المطفأة	١٢,٨٨٧	١٢,٨٨٧	استثمارات في أسهم
ذمم مديني عقود المرابحة	التكلفة المطفأة	٢٥٢,٣٦٨	٢٦٠,٧٤٩	ذمم مديني عقود المرابحة
ذمم مديني عقود إجارة	التكلفة المطفأة	٢,٧١٤,٠٥٣	٢,٧٤٤,٤٢١	ذمم مديني عقود إجارة
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة	التكلفة المطفأة	١١٧,٦٣٩	١١٦,٦٩٦	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
موجودات أخرى	التكلفة المطفأة	٩,٨٣٥	٩,٨٣٥	موجودات أخرى
<b>٣,١٣٦,٤١٦</b>	<b>٣,١٧٤,٢٢٢</b>	<b>٣,١٣٦,٤١٦</b>	<b>٣,١٧٤,٢٢٢</b>	<b>مطلوبات مالية</b>
قروض بنكية	التكلفة المطفأة	٢,٠٧٢,١٧٥	٢,٠٧٢,١٧٥	قروض بنكية
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	التكلفة المطفأة	٢١,٦٣٧	٢١,٦٣٧	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
<b>٢,٠٩٣,٨١٢</b>	<b>٢,٠٩٣,٨١٢</b>	<b>٢,٠٩٣,٨١٢</b>	<b>٢,٠٩٣,٨١٢</b>	<b>مطلوبات مالية</b>

**(٢) مطابقة القيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ مع القيم الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩**

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

القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ كما في ١ يناير ٢٠١٨م	إعادة القياس	إعادة التصنيف	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	موجودات مالية
٢٥٢,٣٦٨	(٨,٣٨١)	--	٢٦٠,٧٤٩	ذمم مديني عقود المرابحة *
٢,٧١٤,٠٥٣	(٣٠,٣٦٨)	--	٢,٧٤٤,٤٢١	ذمم مديني عقود إجارة *
١١٧,٦٣٩	٩٤٣	--	١١٦,٦٩٦	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة *
--	--	(١٢,٨٨٧)	١٢,٨٨٧	استثمارات متاحة للبيع
١٢,٨٨٧	--	١٢,٨٨٧	--	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
<b>٣,٠٩٦,٩٤٧</b>	<b>(٣٧,٨٠٦)</b>	<b>--</b>	<b>٣,١٣٤,٧٥٣</b>	<b>إجمالي الموجودات المالية</b>

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

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**

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

**٣. أثر التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة (يتبع)**

**(٣) الأثر على الأرباح المبقة والاحتياطيات**

الخسارة غير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	الربح غير المحقق من الاستثمارات المتاحة للبيع	أرباح مبقاة
---	---	-------------

--	٨٨٧	٢١٣,٣٧٥	الرصيد الختامي بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١١ م)
٨٨٧	(٨٨٧)	--	عمليات إعادة تصنيف بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩
--	--	(٣٧,٨٠٦)	إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩
٨٨٧	--	١٧٥,٥٦٩	الرصيد الافتتاحي بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ (١ يناير ٢٠١٨ م)

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**

**٤. السياسات المحاسبية الهامة**

تتماشى السياسات والتقديرات والافتراضات المحاسبية والمستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م باستثناء السياسات المبينة أدناه. واستناداً إلى تطبيق المعايير الجديدة المبينة في إيضاح ٣، فإن السياسات المحاسبية أدناه تنطبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م بحيث تستبدل أو تعدل أو تضيف على السياسات المحاسبية المقابلة لها والمبينة في القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

**أ) تصنيف الموجودات المالية**

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية على أنها مفاصة بـ: التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

**الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

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

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

**الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

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

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

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

سندات الأسهم: عند الإثبات الأولي للاستثمارات في الأسهم التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

**الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أ) تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

إن الموجودات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وذلك لأنه لم يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ولم يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.

**تقييم ما إذا كنت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة**

لغرض هذا التقييم، يعد "أصل المبلغ" القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. ويعد "الربح" ثمن القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان والإقراض الأساسية الأخرى المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة محددة وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، مع هامش الربح.

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ أو الفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرطاً تعاقدياً قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لن يستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تغير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية؛
- خصائص الرافعة المالية؛
- شروط 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 مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) 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.

قبل ١ يناير ٢٠١٨ م، كانت جميع المطلوبات المالية تثبت مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف المعاملة. وتثبت المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

(ج) التوقف عن الإثبات

١. موجودات مالية

تقوم الشركة بالتوقف عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند قيامها بتحويل الحقوق لاستلام التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم بموجبها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري أو التي بموجبها لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري ولا تقوم بإبقاء السيطرة على الموجودات المالية.

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

(i) الثمن المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة)،

(ii) أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباته في الدخل الشامل الآخر يتم اثباته في الربح أو الخسارة.

واعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م، فإن أي ربح أو خسارة متراكمة مثبتة في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بسندات الاستثمار في الأسهم المحددة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إثباتها ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات هذه السندات. أي ربح في الموجودات المالية المحولة التي تكون مؤهلة للتوقف عن الإثبات والتي أنشأتها الشركة أو احتفظت بها يتم إثباتها كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

بالنسبة للمعاملات التي لا تقوم الشركة بالاحتفاظ أو تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري وتقوم بالإبقاء على السيطرة على الموجودات، تستمر الشركة في إثبات الموجودات بقدر مشاركتها المستمرة التي تحدد بقدر تعرضها للتغيرات في قيمة الموجودات المحولة.

٢. المطلوبات المالية

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

(د) عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١. موجودات مالية

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

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



شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

د) عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

٢. 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 استنادًا إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المسددة والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة، يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

هـ) الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصصات الخسارة المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة في الأدوات المالية أدناه:

- ذمم مديني عقود مرابحة،
- ذمم مديني عقود إجارة، و
- ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة

لا يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة من استثمارات الأسهم.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية باستثناء ما يلي، والتي تقاس كخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهرًا:

• سندات استثمار الدين التي يتم تحديدها على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.

• أدوات مالية أخرى لم ترتفع فيها المخاطر الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها.

تأخذ الشركة بالاعتبار سندات الدين على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطرها الائتمانية مساويًا للتعريف المفهوم دوليًا بـ "درجة الاستثمار".

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا: وهي الجزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن أحداث تعثر عن السداد للأداة المالية خلال فترة ١٢ شهرًا من تاريخ القوائم المالية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية. وهي تقاس كما يلي:

- الموجودات المالية التي لا تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز في النقدية (الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقًا للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها)، و
- الموجودات المالية التي تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الموجودات المالية أو تعديلها أو إذا تم استبدال موجودات مالية قائمة بأخرى جديدة بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذ تجري الشركة تقييمًا 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 عند التوقف عن إثباتها. ويتم إدراج هذا المبلغ عند احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات القائمة التي تخصم من التاريخ المتوقع للتوقف عن الإثبات إلى تاريخ التقرير باستخدام معدل الفائدة الفعال الأصلي للموجودات المالية القائمة.

شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

هـ) الانخفاض في القيمة (يتبع)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

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

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المصدر.
- الإخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد.
- إعادة هيكلة القرض من قبل الشركة بشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار.
- يصبح من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر.
- غياب سوق نشط للأوراق المالية بسبب وجود صعوبات مالية، أو

إن القرض الذي تم إعادة التفاوض بشأنه بسبب التدهور في وضع المقترض يتم اعتباره في العادة على أنه منخفضة القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم استلام تدفقات نقدية تعاقدية قد انخفضت بشكل كبير وأنه لا توجد أي مؤشرات أخرى للانخفاض في القيمة. إضافة لذلك، فإن قروض الأفراد التي تجاوزت تاريخ استحقاقها لأكثر من ٩٠ يوماً أو أكثر تعد منخفضة القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

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

الشطب

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

تقييم الضمانات

للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية، تسعى الشركة لاستخدام الضمانات، متى ما أمكن ذلك. تكون الضمانات في أشكال متعددة، مثل الضمانات المالية والعقارات. إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة المتعلقة بالضمانات التي يتم تحديدها من خلال ترتيبات الإقراض بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ تمثل نفس السياسة المحاسبية التي كانت بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩. لا يتم تسجيل الضمانات في قائمة المركز المالي للشركة ما لم يتم استعادة ملكيتها. مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى، في بدايتها ثم يعاد تقييمها بشكل دوري.

تستخدم الشركة قدر الإمكان معلومات السوق النشطة لتقييم الموجودات المالية المحتفظ بها كضمانات. يتم تقييم الضمانات غير المالية، مثل العقارات، من قبل المثلثين المستقلين المعيّنين من قبل الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

هـ) الانخفاض في القيمة (يتبع)

استعادة ملكية الضمانات

إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة المتعلقة بالضمانات التي تم استعادة ملكيتها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ تبقى نفس السياسات المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩. إن سياسة الشركة تكمن في تحديد حول ما إذا كانت الموجودات التي تم استعادة ملكيتها يمكن أن تكون أفضل استخدام لعملياتها الداخلية أو يجب بيعها. يجب تحويل الموجودات التي حددت على أنها مفيدة للعمليات الداخلية إلى فئة الموجودات الملائمة لها بقيمتها التي تم استعادة ملكيتها أو القيمة الدفترية للموجودات المضمونة الأصلية، أيهما أقل. يتم تحويل الموجودات التي تم تحديد أن بيعها هو أفضل خيار إلى الموجودات المتاحة للبيع بقيمتها العادلة (إذا كانت موجودات مالية) والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية، تماثياً مع سياسة الشركة.

و) إثبات الإيرادات/المصروفات

i. الإيرادات والمصروفات

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

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

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

ii. قياس التكلفة المطفأة والدخل

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

إن "القيمة الدفترية الاجمالية للموجودات المالية" هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل تعديلها لأي مخصص خسائر ائتمانية متوقعة.

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ز. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات. كما تتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل مستمر والتي تعتمد على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة ضمن الظروف. 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:

- الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود مرابحة؛
- الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود إجارة؛ و
- الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة.

٥. ذمم مديني عقود المرابحة، صافي

٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م (مراجعة)
٢٠٩,٤٣٥	٢٦٣,٥٢٢
(١١,١٥٥)	(٢,٧٧٣)
<u>١٩٨,٢٨٠</u>	<u>٢٦٠,٧٤٩</u>

إجمالي ذمم مديني عقود بيع المرابحة  
يخصم: مخصص انخفاض في قيمة خسائر الائتمان  
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة ثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

٦ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	
٣,٥٢٢,١٧٦ (٨١٨,٨٥٥)	٣,٦٠٩,١٢٠ (٨١٨,٥٤١)	إجمالي ذمم مديني عقود إجارة يخصم: دخل غير مكتسب
٢,٧٠٣,٣٢١ (٧٦,٥٢٦)	٢,٧٩٠,٥٧٩ (٤٦,١٥٨)	يخصم: مخصص انخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>٢,٦٢٦,٧٩٥</u>	<u>٢,٧٤٤,٤٢١</u>	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

٦,١ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة:

٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)				
أقل من سنة واحدة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
٨٧٢,٠٢٣ (٢٠٦,٧٤١)	١,٩١٢,٩٣٩ (٤١٩,١٦٠)	٧٣٧,٢١٤ (١٩٢,٩٥٤)	٣,٥٢٢,١٧٦ (٨١٨,٨٥٥)	ذمم مديني عقود إجارة دخل غير مكتسب
٦٦٥,٢٨٢	١,٤٩٣,٧٧٩	٥٤٤,٢٦٠	٢,٧٠٣,٣٢١ (٧٦,٥٢٦)	مخصص انخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			<u>٢,٦٢٦,٧٩٥</u>	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)				
أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
٩٤٧,٣٢٣ (٢٠٦,٦٦٢)	١,٩١٨,٥٢٨ (٤١٨,٩٩٩)	٧٤٣,٢٦٩ (١٩٢,٨٨٠)	٣,٦٠٩,١٢٠ (٨١٨,٥٤١)	ذمم مديني عقود إجارة دخل غير مكتسب
٧٤٠,٦٦١	١,٤٩٩,٥٢٩	٥٥٠,٣٨٩	٢,٧٩٠,٥٧٩ (٤٦,١٥٨)	مخصص انخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			<u>٢,٧٤٤,٤٢١</u>	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة ثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
١٨٧,٢٣٢ (٦٩,٢٦٩)	١٣٣,٩٢٠ (٥١,٠٤٠)	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة يخصم: دخل غير مكتسب
١١٧,٩٦٣ (١,٢٦٧)	٨٢,٨٨٠ (٣٢٣)	يخصم: مخصص انخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١١٦,٦٩٦	٨٢,٥٥٧	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

٧,١ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة:

٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)				
أقل من سنة واحدة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
١٢,٨٤٦	٤٣,٩٩٥	٧٧,٠٧٩	١٣٣,٩٢٠	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة دخل غير مكتسب
(٥,٦٨١)	(١٨,٦٦٤)	(٢٦,٦٩٥)	(٥١,٠٤٠)	
٧,١٦٥	٢٥,٣٣١	٥٠,٣٨٤	٨٢,٨٨٠	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
		(٣٢٣)	(٣٢٣)	
			٨٢,٥٥٧	

  

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)				
أقل من سنة واحدة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
١٨,٨٩٥	٦٤,٥٢٨	١٠٣,٨٠٩	١٨٧,٢٣٢	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة دخل غير مكتسب
(٧,٧١٠)	(٢٥,٣٣٠)	(٣٦,٢٢٩)	(٦٩,٢٦٩)	
١١,١٨٥	٣٩,١٩٨	٦٧,٥٨٠	١١٧,٩٦٣	مخصص انخفاض في قيمة خسائر الائتمان
		(١,٢٦٧)	(١,٢٦٧)	
			١١٦,٦٩٦	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة ثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

٨. الاستثمارات في مشروعات مشتركة

للشركة سيطرة مشتركة وحصّة ملكية تتراوح بين ٤٠٪ إلى ٩٠٪ مع ترتيبات مشتركة مختلفة. تم هيكلة المشروعات المشتركة كمنشأة منفصلة ولدى الشركة حصّة ملكية متبقية في صافي موجوداتها، والتي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية. لا تقوم الشركة بتوحيد نتائج المشروعات المشتركة حيث أنها تتقاسم السيطرة والتمثيل المتساوي لمجلس الإدارة مع الشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة.

لم تقم الشركة باستثمارات جديدة زيادة عن الالتزامات الأصلية بعد ٧ نوفمبر ٢٠١٤ م وذلك للالتزام بنظام التمويل العقاري. سيتم الاحتفاظ بالمحفظة الحالية باسم الشركة حتى تاريخ الاستحقاق كما سيتم قيد المصروفات المتعلقة بالتزامات الاستثمارات للعمليات المستمرة في سجلات الشركة (المفصّل عنها في إيضاح ٢٠).

قامت الشركة بالمحاسبة عن المشروعات المشتركة، بناءً على آخر حسابات إدارة متاحة للمشروعات المشتركة. يتم إعداد القوائم المالية للمشروعات المشتركة لنفس الفترة حيث أن الشركة تستخدم سياسة محاسبية مماثلة، فيما عدا الاعتراف بالإيرادات.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة ثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٨. الاستثمارات في مشروعات مشتركة (يتبع)

كانت حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة على النحو التالي:

الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح	إضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)
٢,٥٨٠	(٨,٣٦٨)	--	--	١١,٢١٨	%٥٠	العليا - الخبر	أ) دار وإعمار - العليا
٨,٤٠٩	(٨٧١)	--	--	٩,٢٨٠	%٩٠	الرحبه - الخبر	ب) دار وإعمار - رحبه
٦,٥٢٣	(٣,٧٤٤)	--	١,٢٣٥	٩,٠٣٢	%٤٠	الملقا - الرياض	د) عبدالعزيز القاسم، الملقا ٣
١٧,٥١٢	(١٣,٢٥٣)	--	١,٢٣٥	٢٩,٥٣٠			

الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح	إضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	الموقع	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)
١١,٢١٨	(٣٨,١٨٨)	٤,٦٠٩	٥,٠٧٢	٣٩,٧٢٥	%٥٠	العليا - الخبر	أ) دار وإعمار - العليا
٩,٢٨٠	(٨,٨٥٨)	٦٥٠	--	١٧,٤٨٨	%٩٠	الرحبه - الخبر	ب) دار وإعمار - رحبه
٩,٠٣٢	(٢٢,٣٠٣)	٣,١٣٥	٧١٨	٢٧,٤٨٢	%٤٠	الملقا - الرياض	د) عبدالعزيز القاسم، الملقا ٣
--	(٥٥,٠٣٥)	--	٤٦,٤٤٠	٨,٥٩٥	%٥٠	المروج - الخبر	هـ) ثراء للاستثمار العقاري
--	(١٤,٦٤٢)	٥١٧	--	١٤,١٢٥	%٦٠	حي الياسمين - الرياض	و) المشروعات الأولى
--	(٥,٤٠٩)	--	--	٥,٤٠٩	%٦٠	النورس - الخبر	ز) كيان السعودية - ٣
٢٩,٥٣٠	(١٤٤,٤٣٥)	٨,٩١١	٥٢,٢٣٠	١١٢,٨٢٤			



**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**  
(بآلاف الريالات السعودية)

**٩. مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى**

٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	
٩,٠٨٧	٧,٨٢٠	دفعات مقدمة مستلمة من عملاء عقود بيع المرابحة والإجارة
٧,٤٣٢	٧,٩٣٢	مصروفات مستحقة
١٧,١٦٨	٢٨,٠٧٣	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ٩-١)
٩,٤٧٢	١٣,٧٠٥	رواتب ومزايا متعلقة بالموظفين
٢٣,٦٨٨	١٠,٧٨٢	أخرى
<b>٦٦,٨٤٧</b>	<b>٦٨,٣١٢</b>	

١-٩ ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لا يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل الممتلكات.

**١٠. الزكاة وضريبة الدخل**

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م حتى ٢٠١٧ م. وبصرف النظر عما هو مذكور أدناه، لم يكن هناك أي تغيير في الربوط المصدرة بواسطة الهيئة كما هو مبين في القوائم المالية السنوية المراجعة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م، استلمت الشركة خطاباً من الهيئة فرضت بموجبه زكاة وضريبة دخل إضافية قدرها ١٥١,٢ مليون ريال سعودي للسنوات من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٦ م. وللوصول إلى هذا الرقم، رفضت الهيئة مرة أخرى خصم صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي من الوعاء الزكوي. إن الشركة بصدد الاعتراض على هذا الربط من خلال مستشاريها المهنيين.

ترى الشركة بأنه من غير المحتمل أن يتم تأييد الموقف الحالي للهيئة بسبب أن مسألة خصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي له آثار واسعة على أعمال التأجير وأعمال الرهن التجاري وأي أعمال أخرى ذات صلة بالتمويل حيث أن الموجودات الرئيسية تمثل الذمم المدينة. ونظراً لعدم التأكد، فإن الشركة غير قادرة على تحديد نتائج تلك المطالبات بكل دقة، ولم تجنب مخصص لأي التزامات إضافية قد تنشأ عن الاعتراض على الربوط أو الربوط المحتملة عن تلك السنوات في تاريخ هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

**١١. القروض البنكية**

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية السائدة التي تتراوح بين ٣ شهور سايبور+ وبتواريخ استحقاق متبقية حتى ٥ سنوات. إن هذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط وأحكام هذه الاتفاقيات التمويلية، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م، إن الشركة ملتزمة بجميع التعهدات.

٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	نروض بنكية:
٨٧٦,٦٩٠	٨٦١,٣٧٥	- الجزء المتداول
١,٠٦١,٩٠٣	١,٢١٠,٨٠٠	- الجزء غير المتداول
<b>١,٩٣٨,٥٩٣</b>	<b>٢,٠٧٢,١٧٥</b>	

**شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**  
(بآلاف الريالات السعودية)

**١٢. توزيعات الأرباح**

خلال الفترة الحالية، قام المساهمين باعتماد والاعلان عن توزيعات الأرباح بقيمة ٦٧,٧ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٧ م: ٦٧,٥ مليون ريال سعودي).

**١٣. رأس المال**

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع ٩٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٩٠٣ مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٩٠,٦ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٩٠,٣ مليون سهم) بقيمة أسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م، وفقاً للموافقة بالاجتماع السنوي العام المنعقد في ٧ مايو ٢٠١٨ م، أصدرت الشركة ٣٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة الاسمية لموظفيها كمكافأة أداء.

**١٤. ربحية السهم**

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

لفترة الستة أشهر المنتهية		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية		
في ٣٠ يونيو		في ٣٠ يونيو		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
٥٢,٤٤٢	٤٨,٠٦٨	٣٠,٩٩٦	٢٣,٢٤٢	ربح الفترة
٩٠,٠٠١	٩٠,٤٠٠	٩٠,٠٠١	٩٠,٤٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية (بالآلاف)
٠,٥٨	٠,٥٣	٠,٣٤	٠,٢٦	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

**١٥. المصروفات العمومية والإدارية**

لفترة الستة أشهر المنتهية		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية		
في ٣٠ يونيو		في ٣٠ يونيو		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
٢٣,٨٦٨	٢٤,٤٣٦	١٢,٠٨٦	١٢,٢١٥	رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
١,٣٢٤	١,٦٩٤	٧٧٦	١,١٥٦	أخرى
١,٥٢٦	١,٥١٦	٥٨٣	٩٨٧	أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
١,٦٢٦	١,٤٨٨	٨١٤	٨١٨	إيجار
١,٣٥٠	١,٤٣٦	٧٣٢	٧٠٢	اتعاب مهنية
٩٧٠	١,١٠٠	٤٨٤	٥٥٢	استهلاك
١,٥١٢	٩٨٣	٤٦١	٩٠	مصروفات تقنية معلومات
٣٣٢	٥٠٣	١٤٩	٢٨٣	سفر
١٩٠	٣٩٠	٩١	٢٤٧	اتصالات
٤٢٧	٣١٩	٢٦٦	٢٠٨	مصروفات صيانة
٣٣,١٢٥	٣٣,٨٦٥	١٦,٤٤٢	١٧,٢٥٨	

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**١٦. مصروفات البيع والتسويق**

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ م		
٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
١,٧٢٢	١,٦٥٩	٨٦٣	١,٠٣٤	مصروفات تسويق
١,٧٤٠	١,٢٤٩	٥٧٧	٦٨٠	تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية
١,٧٢٣	٦٨٧	١,١٨٥	٣٩٥	تأمين
<b>٥,١٨٥</b>	<b>٣,٥٩٥</b>	<b>٢,٦٢٥</b>	<b>٢,١٠٩</b>	

**١٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها**

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركاتهم الشقيقة وبعض موظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السياق الاعتيادي لأعمالها بشروط متفق عليها بين الطرفين.

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

مبلغ المعاملات				اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ م (مراجعة)			
١٦,١٥١	١٣,٧١٤	٧,٥٣٢	٦,٩٧٧	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	تكلفة اقتراض
٧٩٦	٨٠٨	٣٩٨	٤١٠	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصروفات إيجار
٨٣	٨٥	٧٢	٧٣	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصروفات أمن وأخرى
٥,٠٠١	٤,٧٩٠	٢,٢٦٢	٢,١٨٧	موظفي الإدارة العليا* أعضاء مجلس الإدارة	رواتب ومنافع أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى
١,٦٢٦	١,٥١٦	٨١٤	٩٨٧	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	أرباح تكاليف مقايضات معدلات أرباح مستلمة
(٤)	٢	(٢٥٤)	(٤٦)		

\*تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

١٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

الأرصدة		أسماء الأطراف ذات العلاقة وطبيعة العلاقة	طبيعة الأرصدة
٣٠ يونيو ٢٠١٧ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)		
٥٦,٩٢٦	٢٥,٤٠٨	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	نقد وما في حكمه
١,٥٠٧	١,٥٠٧	الاستثمار كابيتال (مشروع مشترك)	مستحق من أطراف ذات علاقة قروض بنكية التمويل والسلف
٦,٣٦٥	٧,٠٣٣	دار وإعمار - العليا (مشروع مشترك)	
٥١٢,٤١٧	٥٩٦,١١٧	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	استثمارات متاحة للبيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤,٨٠٦	٣,٢٤١	موظفي الإدارة العليا	
--	١٢,٨٨٧	صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (شركة شقيقة)	إيجار مدفوع مقدماً أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصرفات أخرى مستحقة
١١,٢٠٧	--	صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (شركة شقيقة)	
١	١	شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (شركة شقيقة)	ذمم مدينة أخرى
--	٣٩٨	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	
٢,١٤٦	٢,٧٧٦	أعضاء مجلس الإدارة	* القيمة العادلة لمقايضات معدلات الأرباح البنك السعودي للاستثمار (مساهم) ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٥٠ مليون ريال سعودي)

**شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**  
(بآلاف الريالات السعودية)

**١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية**

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملات بيع الأصل أو تحويل الالتزام يحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- في غير السوق الرئيسية، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

إن السوق الرئيسية أو السوق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمشتقات.

تتكون الموجودات المالية من الأرصدة لدى البنك، والاستثمارات المتاحة للبيع، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، والمشتقات ومقايضات أسعار العملات المتعلقة بها، وعقود المراهبة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة، والمبالغ المستحقة من المشروعات المشتركة. بينما تتكون المطلوبات المالية من القروض البنكية والذمم الدائنة والمشتقات المتعلقة بمقايضات أسعار العملات.

**التسلسل الهرمي للقيمة العادلة**

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي أدناه لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية من خلال طرق تقييم:

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

المستوى ٢: طرق أخرى والتي تكون جميع المدخلات ذات الأثر الجوهري على القيمة العادلة المسجلة قابلة للملاحظة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر

المستوى ٣: طرق أخرى والتي تستخدم المدخلات التي لها أثر جوهري على القيمة العادلة المسجلة التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة.

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

٣٠ يونيو ٢٠١٨ م	القيمة الدفترية	القيمة العادلة		
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣ الإجمالي

**الموجودات المالية**

١٩٨,٢٨٠	--	--	١٨١,٩٨٥	١٨١,٩٨٥	ذمم مديني عقود مراهبة، صافي
١٢,١٠٠	--	١٢,١٠٠	--	١٢,١٠٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١,٣٩٢	--	١,٣٩٢	--	١,٣٩٢	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات

**المطلوبات المالية**

١٣٨	--	١٣٨	--	١٣٨	القيمة العادلة السلبية للمشتقات
-----	----	-----	----	-----	---------------------------------

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	القيمة الدفترية	القيمة العادلة		
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣ الإجمالي

**الموجودات المالية**

٢٦٣,٥٢٢	--	--	٢٢٤,٦١١	٢٢٤,٦١١	ذمم مديني عقود مراهبة، صافي
١٢,٨٨٧	--	١٢,٨٨٧	--	١٢,٨٨٧	استثمارات متاحة للبيع
١,٠٤٦	--	١,٠٤٦	--	١,٠٤٦	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات

**المطلوبات المالية**

٦٦٦	--	٦٦٦	--	٦٦٦	القيمة العادلة السلبية للمشتقات
-----	----	-----	----	-----	---------------------------------

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**  
(بآلاف الريالات السعودية)

**١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)**

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

إن القيمة العادلة لذم مديني عقود الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة والقروض البنكية تقارب قيمتها الدفترية نظراً لأن محفظة التمويل الكاملة والقروض هي بأسعار معومة.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى ٣ خلال الفترة.

**١٩. 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، باستخدام الأرصدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)		٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)		نسبة كفاية رأس المال:
نسبة الشريحة	جمالي رأس المال، الأولى لرأس	الشريحة الأولى	جمالي رأس المال، رأس المال	
نسبة %	للمال	نسبة %	نسبة %	
٤٤,٠٢	٤٣,٩٧	٤٥,٥٨	٤٥,٦٠	

**٢٠. الارتباطات والالتزامات المحتملة**

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهاالة قيد التنفيذ بتاريخ إعداد القوائم المالية التي يمكن أن تتحول إلى تمويل قدره ٣٤١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٢٨٧ مليون ريال سعودي).

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

إن الشركة ملتزمة بالاستثمار في مشروعات مشتركة بمبلغ ٣,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٥,٢ مليون ريال سعودي).

**٢١. إدارة المخاطر المالية**

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن المنهجية الكاملة لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر. قام المجلس بتعيين لجنة إدارة المخاطر لتتولى 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.

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**  
(بآلاف الريالات السعودية)

**٢١. إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

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

تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام أدوات تصنيف داخلية.

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 وضع قيود مناسبة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالقيود. ويتم مراقبة التعرضات الفعلية للقيود بانتظام.

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عند اشتراك عدد من العملاء في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس الموقع الجغرافي، أو لمن يكون لديهم نفس السمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثير مقدره هؤلاء العملاء على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بشكل متشابه بفعل التغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير تركيزات مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال أو موقع جغرافي معين.

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

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

**١. تحليل جودة الائتمان**

**أ. المبالغ الناتجة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة – الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية**

تتناهى الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م.

**(ب) مخصص الخسارة**

يعرض الجدول التالي مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لمخصص الخسارة على المستوى الكلي.

الإجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	مخصص الخسارة
٨٨,٠٠٤	٧١,٠٢٧	٧,٥٥٦	٩,٤٢١	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
--	٨	٤٨٤	(٤٩٢)	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر
--	٨٩	(٢١٥)	١٢٦	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
--	(٢١)	٢١	--	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
--	(١,٢٣٩)	(١,١٧٧)	٢,٤١٦	صافي المحمل للفترة
<u>٨٨,٠٠٤</u>	<u>٦٩,٨٦٤</u>	<u>٦,٦٦٩</u>	<u>١١,٤٧١</u>	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

**شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**  
(بآلاف الريالات السعودية)

**٢١. إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

**(ج) الضمانات**

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

**٢٢. المعلومات القطاعية**

إن هدف الشركة هو تقديم الدعم المالي لعقود إيجار العقارات في المملكة العربية السعودية. إن جميع الموجودات والمطلوبات والعمليات الظاهرة في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل تعود إلى قطاع التمويل العقاري.

لأغراض إدارية، تتكون الشركة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

**قطاع الأفراد**

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة لذوي الثروات العالية والأفراد والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم.

**قطاع الشركات**

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة للشركات الكبرى والمؤسسات المالية. تدار الاستثمارات في المشروعات المشتركة من قبل هذا قطاع الشركات.

**المركز الرئيسي**

الإدارة العامة هي المسؤولة عن إدارة فائض السيولة بالشركة وتقديم خدمات مساندة إلى إدارات الأعمال.

يعرض الجدول التالي تحليلاً لإجمالي موجودات ومطلوبات الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي ربح الفترات المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م و ٢٠١٧ م كما يلي:

		<b>٢٠١٨ م</b>		
	<b>قطاع الأفراد</b>	<b>قطاع الشركات</b>	<b>المركز الرئيسي</b>	<b>الإجمالي</b>
الإيرادات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	٤١,٢٢٦	٨٧,٧٢١	--	١٢٨,٩٤٧
المصروفات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	٢٦,٢٠١	٥٤,٧٤٢	--	٨٠,٩٤٣
الربح/(الخسارة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	١٥,٠٢٥	٣٢,٩٧٩	--	٤٨,٠٠٤
إجمالي الموجودات كما في ٣٠ يونيو	٩٢٦,١٨٤	٢,١١٤,١٢٢	٩٢,٢٦٦	٣,١٣٢,٥٧٢
إجمالي المطلوبات كما في ٣٠ يونيو	٥٧٣,١٦٩	١,٣٩١,٦٧٩	٥٥,٣٢١	٢,٠٢٠,١٦٩
<b>٢٠١٧ م</b>				
الإيرادات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	٤٢,٤٢١	٩٤,٥٢٦	--	١٣٦,٩٤٧
المصروفات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	٣٠,٣٤٢	٥٤,١٦٣	--	٨٤,٥٠٥
الربح/(الخسارة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	١٢,٠٧٩	٤٠,٣٦٣	--	٥٢,٤٤٢
إجمالي الموجودات كما في ٣١ ديسمبر	٩٩٧,١٨٢	٢,٢٧٠,٣١٩	٥٩,٥٧٩	٣,٣٢٧,٠٨٠
إجمالي المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر	٦٢٨,٠٨٦	١,٤٧٩,٩٨٢	٤٩,٧١٦	٢,١٥٧,٧٨٤

**٢٣. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة**

تم اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٥ يوليو ٢٠١٨ م).