

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م المرفقة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي الأولية المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م؛
- قائمة الربح أو الخسارة الأولية المختصرة عن فترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م،
- قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة عن فترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م،
- قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م، و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إيداء 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 مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن نُبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م المرفقة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري غير معده، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



فهد مبارك الدوسري
رقم الترخيص ٤٦٩



الرياض: ٢٨ صفر ١٤٤١ هـ
الموافق: ٢٧ أكتوبر ٢٠١٩م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (المعدلة) (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
١٥,٩٦٥	٨,٦٣٨		نقد وما في حكمه
١٠٨,٢٥٦	٧٩,٦٧٦	٥	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٩٠٢,٨٢٢	٢,٨٤٧,٥٨٢	٦	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٧٩,٦٦٢	٦٣,٨٧١	٧	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي الاستثمارات
١٢,٤٨٤	١١,٩٢٢		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
١٠٦,٩٨٤	١١١,٦٨٨		القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
١,٠٨٧	٣٥٦		موجودات ضريبية مؤجلة
٥١٦	١٧٣	١٠	استثمار في مشروعات مشتركة
٧,٩٢٢	٤,٠٦١	٨	ممتلكات ومعدات، بالصافي
٢٧,٨٣٨	٥٦,٣٨٣		إجمالي الموجودات
٣,٢٦٣,٥٣٦	٣,١٨٤,٣٥٠		
			المطلوبات وحقوق الملكية
٩٢,٠٨٦	١٢٥,٤٢١	٩	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
--	١,١٦٦		القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية
٣٦,٧٩٠	٣٧,٢٨٩	١٠	الزكاة وضريبة الدخل المستحقة
١,٩٩٤,١٣٢	١,٩٠٠,٦٦٨	١١	القروض
١٣,٦١٨	١٥,٠٦٩		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,١٣٦,٦٢٦	٢,٠٧٩,٦١٣		إجمالي المطلوبات
٩٠٦,٠٠٠	٩٠٦,٠٠٠	١٣	رأس المال
٦١,٤١٥	٦١,٤١٥		احتياطي نظامي
(٤٠٩)	--		احتياطي القيمة العادلة
١,٠٨٧	(٨١٠)		احتياطي تحوط التدفقات النقدية
١٥٨,٨١٧	١٣٨,١٣٢		أرباح مبقاة
١,١٢٦,٩١٠	١,١٠٤,٧٣٧		إجمالي حقوق الملكية
٣,٢٦٣,٥٣٦	٣,١٨٤,٣٥٠		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠١٨ م (المعدلة)	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م (المعدلة)	٢٠١٩ م
الإيرادات			
١٣,٦٠٩	٥,٩٧٢	٣,٦٣٣	١,٨٧٠
١٧٣,٣٥٢	١٩٢,٣٦٣	٥٩,٣٢٣	٦٦,٢٩٨
٥,٠١٧	٣,٦٦٧	١,٥٢٧	١,٣١٦
--	٩,٧٧٧	--	٩,٣٩٦
٣,٤٧٣	١٠,٣٠٤	١,٥٥٧	٥,٦٤٢
١٩٥,٤٥١	٢٢٢,٠٨٣	٦٦,٠٤٠	٨٤,٥٢٢
(١,٢٣٩)	(١,٦١١)	(٥٤٩)	(٨٧)
(٦٥,٩٧٠)	(٧١,٧٦٨)	(٢٢,٥٥١)	(٢٤,٤٠٦)
١٢٨,٢٤٢	١٤٨,٧٠٤	٤٢,٩٤٠	٦٠,٠٢٩
إيرادات تشغيلية أخرى			
٢٢٦	(٣١٢)	--	(٩٠٥)
١٢٨,٤٦٨	١٤٨,٣٩٢	٤٢,٩٤٠	٥٩,١٢٤
المصروفات التشغيلية			
(١,٦٦٧)	(٢,٠٣٨)	(٥٦٧)	(٧٨٩)
(٤٧,٢٦٦)	(٥٣,٤١٩)	(١٤,٥٠١)	(١٧,٥٣٢)
(٧,٨٥٧)	(٩,١٣٩)	(٤,٢٦٢)	(٣,٩٣٤)
--	(٦,٠٩٧)	--	(٧,٧٧٥)
٧١,٦٧٨	٧٧,٦٩٩	٢٣,٦١٠	٢٩,٠٩٤
الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل			
(٢,٢٠٥)	(١٣,٠٥٧)	(٦٣٦)	(٤,٣٣٤)
--	(١٦,٦٠٨)	--	--
٦٩,٤٧٣	٤٨,٠٣٤	٢٢,٩٧٤	٢٤,٧٦٠
الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)			
٠,٧٧	٠,٥٣	٠,٢٥	٠,٢٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٨ م (المعدلة)	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م (المعدلة)	٢٠١٩ م	
٦٩,٤٧٣	٤٨,٠٣٤	٢٢,٩٧٤	٢٤,٧٦٠	صافي ربح الفترة
				(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر
				يُؤد سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
١,٢٠٢	(١,٨٩٧)	٣٢٨	١,٩٣٥	صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي
				يُؤد لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(١,٦٨٠)	--	--	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٦٤)	(٣٦٠)	--	--	خسارة اكتوارية من خطط المنافع المحددة
(٥٤٢)	(٢,٢٥٧)	٣٢٨	١,٩٣٥	إجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر
٦٨,٩٣١	٤٥,٧٧٧	٢٣,٣٠٢	٢٦,٦٩٥	إجمالي الدخل الشامل

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	الأرباح المبقاة	ربح/(خسارة)		الاحتياطي النظامي	رأس المال	
		احتياطي تحوط	غير محققة من			
		التدفقات النقدية	من خلال الدخل الشامل الآخر	استثمارات متاحة للبيع		
١,١٢٦,٣٩٤	١٥٨,٣٠١	١,٠٨٧	(٤٠٩)	--	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م - كما تم إدراجه سابقاً (مراجع)
٥١٦	٥١٦	--	--	--	--	تأثير التغير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل (إيضاح ٤)
١,١٢٦,٩١٠	١٥٨,٨١٧	١,٠٨٧	(٤٠٩)	--	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م - كما تم تعديله
--	(٤٠٩)	--	٤٠٩	--	--	أثر تطبيق المعيار الجديد والتعديلات الأخرى في ١ يناير ٢٠١٩ م (إيضاح ٣)
٤٨,٠٣٤	٤٨,٠٣٤	--	--	--	--	صافي ربح الفترة
(٢,٢٥٧)	(٣٦٠)	(١,٨٩٧)	--	--	--	الخسارة الشاملة الأخرى
٤٥,٧٧٧	٤٧,٦٧٤	(١,٨٩٧)	--	--	--	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل
(٦٧,٩٥٠)	(٦٧,٩٥٠)	--	--	--	--	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
١,١٠٤,٧٣٧	١٣٨,١٣٢	(٨١٠)	--	--	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
						الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
١,١٦٩,٢٩٦	٢١٣,٣٧٥	٣٨٠	--	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م - كما تم إدراجه سابقاً (مراجعة)
٥٠٨	٥٠٨	--	--	--	--	تأثير التغير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل (إيضاح ٤)
١,١٦٩,٨٠٤	٢١٣,٨٨٣	٣٨٠	--	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م - كما تم تعديله
(٣٧,٨٠٦)	(٣٧,٨٠٦)	--	٨٨٧	(٨٨٧)	--	تأثير تطبيق المعايير الجديدة كما في ١ يناير ٢٠١٨ م
٦٩,٤٧٣	٦٩,٤٧٣	--	--	--	--	صافي ربح الفترة
(٥٤٢)	(٦٤)	١,٢٠٢	(١,٦٨٠)	--	--	(الخسارة)/الدخل الشامل الآخر
٦٨,٩٣١	٦٩,٤٠٩	١,٢٠٢	(١,٦٨٠)	--	--	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل
(٦٧,٧٢٥)	(٦٧,٧٢٥)	--	--	--	--	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
٣,٠٠٠	--	--	--	--	--	الزيادة في رأس المال
١,١٣٦,٢٠٤	١٧٧,٧٦١	١,٥٨٢	(٧٩٣)	--	٥١,٦٥٤	٩٠٦,٠٠٠
						الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م - كما تم تعديله

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
صافي ربح الفترة قبل الزكاة وضريبة الدخل		
تعديلات غير نقدية لمطابقة صافي ربح الفترة قبل الزكاة وضريبة الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		
الاستهلاك		
٧٧,٦٩٩	٧١,٦٧٨	
تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء		
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان		
ربح من بيع محفظة		
إيرادات أخرى		
٢,٠٣٨	١,٦٦٧	
٧١,٧٦٨	٦٥,٢٥٠	
٢,١٣٤	١,٩٠٨	
٦,٠٩٧	--	
(٩,٧٧٧)	--	
٣١٢	--	
١٥٠,٢٧١	١٤٠,٥٠٣	
النقص / (الزيادة) في الموجودات التشغيلية		
ذمم مديني عقود مرابحة		
ذمم مديني عقود إجارة		
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة		
دفعات مقدماً وموجودات أخرى		
الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:		
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى		
٣٠,٩٥٨	١١٠,٤٧٢	
٤٦,٨٦٦	(٤,٧١٠)	
١٥,٦٩٠	٣٦,٦٤٠	
٢,٠٣٧	(٣,٠٠٣)	
١٢,٠٢٩	٢٦,١٦٢	
٢٥٧,٨٥١	٣٠٦,٠٦٤	
نقد الناتج من العمليات		
تكلفة اقتراض مدفوعة خلال الفترة		
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين خلال الفترة		
الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة		
(٧١,٧٣٣)	(٦٥,٥٨٦)	
(١,٠٤٣)	(٢,٥٤٩)	
(٢٩,٣٩٣)	(٣,٣٣١)	
١٥٥,٦٨٢	٢٣٤,٥٩٨	
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات		
متحصلات من استثمارات في مشروعات مشتركة		
استثمارات في مشروعات مشتركة		
(٦,٣٧٥)	(٣,٤٠٦)	
٤,١١١	١٥,٨٣١	
-	(١,٢٣٥)	
(٢,٢٦٤)	١١,١٩٠	
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
سداد مقابل قروض		
المتحصل من القروض		
توزيعات أرباح مدفوعة		
(٨٣٠,٨٥٤)	(٩٣٤,٧١٧)	
٧٣٨,٠٠٠	٧٤٦,٥٦٢	
(٦٧,٨٩١)	(٦٧,٧٠٠)	
١٦٠,٧٤٥	(٢٥٥,٨٥٥)	
صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية		
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		
النقد وما في حكمه في بداية الفترة		
(٧,٣٢٧)	(١٠,٠٦٧)	
١٥,٩٦٥	٢٩,٦٣٤	
٨,٦٣٨	١٩,٥٦٧	
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة		
معلومات إضافية غير نقدية		
صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي		
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
إصدار رأس المال - إصدار أسهم منحة		
أصل متعلق بحق استخدام		
التزام عقد الإيجار		
(١,٨٩٧)	١,٢٠٢	
-	(١,٦٨٠)	
-	٣,٠٠٠	
٢٤,٢٠٨	-	
٢١,٢٥٠	-	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بآلاف الريالات السعودية)

١ الشركة وطبيعة أنشطتها

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

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

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

تمتلك الشركة 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 هذه الشركة التابعة لا تعتبر جوهرية.

٢- أسس الإعداد

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة كما في والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

تم إعداد القوائم المالية للشركة كما في والفترة والسنة المنتهية ٣١ مارس ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي، تم إعدادها وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ وللمعايير الدولية للتقرير المالي على التوالي، المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل التي تتعلق بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) - "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢١) - "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق (بالزكاة وضريبة الدخل) ولوائح الشركات في المملكة العربية السعودية.

بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٩م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعليمات لشركات التمويل في المملكة العربية السعودية لحساب الزكاة وضرائب الدخل في قائمة الدخل. يتماشى ذلك مع المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وعليه، قامت الشركة بتغيير معالجتها المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل من خلال تعديل التسوية بأثر رجعي بما يتماشى مع المعيار المحاسبي الدولي ٨- السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية، كما هو موضح عنه في إيضاح ٤ حول القوائم المالية الأولية المختصرة بما في ذلك تأثيرات هذا التغيير.

شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات والمشتقات بالقيمة العادلة.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

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

٣. تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق المعيار الجديد

طبقت الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م. يتم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمعيار الجديد في هذا الإيضاح لهذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" محل الإرشادات بشأن عقود الإيجار، التي تم إدراجها في معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية ١٥ "عقود التأجير التشغيلي - الحوافز"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

قبل ١ يناير ٢٠١٩م، اتبعت الشركة السياسة المحاسبية التالية لعقود الإيجار التي كانت الشركة مستأجرة فيها:

عقود التأجير التشغيلي

عندما كانت الشركة مستأجرة تم الاعتراف بمدفوعات الإيجار كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

تطبيق السياسة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م:

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 مقابل عوض. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

موجودات حق الاستخدام

يتم قياس حق استخدام الموجودات مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة للاستهلاك والانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لبعض عمليات إعادة قياس التزام عقد الإيجار.

بشكل عام سيكون حق استخدام الموجودات مساوياً للالتزام بالإيجار. مع ذلك، إذا كانت هناك تكاليف إضافية مثل إعداد الموقع والتأمينات غير المستردة، وأموال التنفيذ، والمصروفات الأخرى المتعلقة بالمعاملة إلخ، فيجب إضافتها إلى قيمة حق استخدام الموجودات.

التزام عقد الإيجار

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

تقيس الشركة التزام عقد الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ في يناير ٢٠١٦م وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م. ينص المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها عموماً في المركز المالي للشركة، ما لم تكن مدة العقد ١٢ شهراً أو أقل أو عقد الإيجار هو لموجودات ذات قيمة منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" إلى عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. بالنسبة لكل عقد إيجار يثبت المستأجر التزامات الإيجار المتكبدة في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف ذات الصلة مباشرة ويتم إطفؤها على مدى العمر الإنتاجي.

اختارت الشركة التطبيق المعدل بأثر رجعي الذي يسمح به المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عند تطبيق المعيار الجديد. أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لأول مرة على عقود الإيجار التشغيلي، تم قياس الحق في استخدام الموجودات المؤجرة بمبلغ التزام عقد الإيجار، باستخدام معدل الاقتراض المتدرج للمستأجر عند التطبيق لأول مرة.

كما تتطلب إفصاحات المعاملات بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ من الشركة تقديم تسوية التزامات الإيجار خارج المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ويتم مطابقتها كما يلي مع التزامات الإيجار المعترف بها في ١ يناير ٢٠١٩م.

مطابقة التزامات عقود الإيجار

١ يناير	
<u>٢٠١٩م</u>	
٣٠,٥٤٩	التزامات عقود الإيجار خارج المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
<u>(٢٦,٩٨٠)</u>	عقود الإيجار متداولة ذات فترة إيجار ١٢ شهراً أو أقل وذات قيمة منخفضة
٣,٥٦٩	التزامات عقود إيجار تشغيلي كما في ١ يناير ٢٠١٩م (إجمالي بدون خصم)
<u>٣,٢٦٢</u>	التزامات عقود إيجار تشغيلي كما في ١ يناير ٢٠١٩م (صافي، بعد الخصم)
<u>٣,٢٦٢</u>	التزامات عقود إيجار نتيجة للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كما في ١ يناير ٢٠١٩م

كما في ١ يناير ٢٠١٩م تأثرت قائمة المركز المالي بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كما يلي:

- إدراج موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي ضمن "ممتلكات ومعدات".
- إدراج التزام عقود إيجار بمبلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي ضمن "مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى".

الاستثمار

كما في ١ يناير ٢٠١٩م، قامت الشركة بتصحيح تصنيف استثماراتها في صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا من القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وبالتالي، تم قيد احتياطي القيمة العادلة ضمن الأرباح المبقاة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م باستثناء السياسات الواردة في إيضاح ٣ والتغيرات في المحاسبة للزكاة وضريبة الدخل كما هو مبين أدناه:

التغير في محاسبة الزكاة وضريبة الدخل:

تم تغيير أساس الأعداد والإعداد للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م وذلك نظراً لإصدار تعليمات حديثة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٩م. سابقاً كان يتم الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية وفقاً لتعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٥١٩ بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧م. وفقاً لأحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٩م يتم الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل في قائمة الدخل الربح أو الخسارة. قامت الشركة باحتساب هذا التغير في ضريبة الدخل بأثر رجعي (انظر أدناه في هذا الإيضاح) بما في ذلك تأثيرات التغير أعلاه. نتج عن هذا التغيير انخفاض في الدخل المسجل للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م بمبلغ ٢,٢ مليون ريال سعودي. لا يوجد لهذا التغيير أي أثر على قائمة التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بآلاف الريالات السعودية)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

فيما يلي السياسات المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل:

ضريبة الدخل:

مصروفات ضريبة الدخل أو الائتمان للفترة هي الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق على كل ولاية قضائية، المعدل من خلال التغييرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة.

يتم احتساب رسوم ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضرائب التي تم سنها أو سنها بشكل أساسي في نهاية فترة التقرير في الدول التي تعمل فيها الشركة وتدر دخلاً خاضعاً للضريبة. تجري الإدارة تقييماً دورياً لموقف الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللائحة الضريبية المطبقة للتفسير. كما تقوم بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة.

يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن التقييمات النهائية لضريبة الدخل في الفترة التي يتم فيها إجراء هذه التقييمات. مصروفات ضريبة الدخل أو الائتمان للفترة هي الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق المعدل للتغييرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إن وجدت.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٣ عدم التأكد من عمليات معالجة ضريبة الدخل:

يتناول التفسير احتساب ضرائب الدخل عندما تتضمن المعالجات الضريبية شكاً يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢. لا ينطبق على الضرائب أو الرسوم الخارجة عن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢، ولا يشمل على وجه التحديد المتطلبات المتعلقة بالفوائد والغرامات المرتبطة بالمعاملات الضريبية غير المؤكدة. يتناول التفسير بالتحديد ما يلي:

- ما إذا كانت المنشأة تأخذ في عين الاعتبار المعالجات الضريبية غير المؤكدة بشكل منفصل.
- الافتراضات التي تضعها المنشأة بشأن حول فحص المعالجات الضريبية من قبل السلطات الضريبية.
- كيفية تحديد المنشأة للربح الخاضع للضريبة (الخسارة لأغراض ضريبية) والأسس الضريبية والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة والإعفاءات الضريبية غير المستغلة ومعدلات الضريبة.
- كيفية أخذ المنشأة في الاعتبار التغييرات في الحقائق والظروف.

يتعين على المنشأة تحديد ما إذا كان ينبغي الأخذ في الاعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة بشكل منفصل أو مع إحدى المعالجات الضريبية غير المؤكدة الأخرى أو أكثر. يجب اتباع الطريقة التي تنتبأ بحل عدم التأكد بشكل أفضل.

الضريبة المؤجلة:

يتم استخدام طريقة الالتزام عند تكوين مخصص بالضريبة المؤجلة على الفروقات المؤجلة الناتجة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد القوائم المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض ضريبية. إن مبلغ الضريبة المؤجلة يستند إلى الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات، باستخدام الشرائح الضريبية المطبقة أو التي ستطبق بشكل كامل في تاريخ التقرير. يتم إثبات الموجودات الضريبية المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح توفر أرباح خاضعة للضريبة في المستقبل وإمكانية استخدام الأرصدة. يتم تخفيض الموجودات الضريبية المؤجلة بقدر عدم وجود أي احتمال على أن المنافع الضريبية ذات العلاقة سيتم تحققها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة عند وجود حق قانوني ملزم بمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وعندما تتعلق الأرصدة الضريبية المؤجلة بنفس السلطة الضريبية. يتم إجراء مقاصة بين موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية عندما يكون لدى المنشأة حق قانوني يلزم بالمقاصة وتعزز إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقق الأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بآلاف الريالات السعودية)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الضريبة المؤجلة (يتبع):

يتم إثبات الضريبة الحالية والمؤجلة في الربح أو الخسارة باستثناء ما يتعلق بالبنود التي تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية. وفي هذه الحالة، يتم أيضاً إثبات الضريبة.

الزكاة:

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل مصروف الزكاة على الربح أو الخسارة. لا يتم احتساب الزكاة كضريبة دخل وبالتالي لا يتم احتساب أي ضريبة مؤجلة تتعلق بالزكاة.

تأثير التغيير في احتساب الزكاة وضريبة الدخل:

التغيير في المعالجة المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل كما هو مبين في هذا الإيضاح له التأثير التالي على بنود قائمة المركز المالي وقوائم الدخل والتغييرات في حقوق الملكية:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م:

قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
--	٤٩٦	٤٩٦
--	(٢,٢٠٥)	(٢,٢٠٥)
٠,٧٩	(٠,٠٢)	٠,٧٧
(٢,١٩٣)	٢,١٩٣	--

قائمة المركز المالي
موجودات ضريبية مؤجلة
قائمة الربح أو الخسارة
مصروفات الزكاة وضريبة الدخل
ربحية السهم
قائمة التغييرات في حقوق الملكية
مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقاة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م:

قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
--	٤٩٦	٤٩٦
--	(٦٣٦)	(٦٣٦)
٠,٢٦	(٠,٠١)	٠,٢٥
(٦٣٣)	٦٣٣	--

قائمة المركز المالي
موجودات ضريبية مؤجلة
قائمة الربح أو الخسارة
مصروفات الزكاة وضريبة الدخل
ربحية السهم
قائمة التغييرات في حقوق الملكية
مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقاة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
--	٥١٦	٥١٦
١٥٨,٣٠١	٥١٦	١٥٨,٨١٧

قائمة المركز المالي
موجودات ضريبية مؤجلة
قائمة التغييرات في حقوق الملكية
مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقاة)

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بآلاف الريالات السعودية)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تأثير التغيير في المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل (يتبع):

كما في ١ يناير ٢٠١٨م:

قائمة المركز المالي	قبل التعديل	أثر التعديل	كما تم تعديله
موجودات ضريبية مؤجلة	--	٥٠٨	٥٠٨
قائمة التغييرات في حقوق الملكية			
مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقاة)	٢١٣,٣٧٥	٥٠٨	٢١٣,٨٨٣

٥- ذمم مديني عقود مرابحة، صافي

إجمالي ذمم مديني عقود مرابحة	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)
يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	٨٢,٥٠٨	١١٣,٤٦٦
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	(٢,٨٣٢)	(٥,٢١٠)
	٧٩,٦٧٦	١٠٨,٢٥٦

٦- ذمم مديني عقود إجارة، صافي

إجمالي عقود الإجارة المستحقة	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)
يخصم: العائد غير المكتسب	٣,٩٦١,٤٣٨	٣,٩٤٨,٠٩٢
يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	(١,٠٢٣,٠١٥)	(٩٦٢,٨٠٣)
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	٢,٩٣٨,٤٢٣	٢,٩٨٥,٢٨٩
	(٩٠,٨٤١)	(٨٢,٤٦٧)
	٢,٨٤٧,٥٨٢	٢,٩٠٢,٨٢٢

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م، باعت الشركة ذمم مديني إجارة لديها بمبلغ ٢٠٥,٨٤ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م: ٧٧,٦٤١ مليون ريال سعودي) وأبرمت عقد وكالة لخدمات هذه الذمم المدينة.

٦-١ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود إجارة:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	أكثر من سنة لكن		بحد أقصى سنة
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	ليس أكثر من خمس سنوات	
ذمم مديني عقود إجارة	١,٠٠١,٧٩٢	٢,٠١٧,٥٥٥	٩٤٢,٠٩١
يخصم: العائد غير المكتسب	(٢٥١,٩٢٤)	(٥٢٧,٦٠١)	(٢٤٣,٤٩٠)
	٧٤٩,٨٦٨	١,٤٨٩,٩٥٤	٦٩٨,٦٠٩
	(٩٠,٨٤١)		
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	٢,٨٤٧,٥٨٢		

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بآلاف الريالات السعودية)

٦- ذمم مديني عقود إجارة، صافي (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)			
الإجمالي	أكثر من سنة لكن		بعد أقصى سنة
	أكثر من خمس سنوات	ليس أكثر من خمس سنوات	
٣,٩٤٨,٠٩٢	٨٨٧,٩٣٠	٢,٠٤٨,٧٩٦	١,٠١١,٣٦٦
(٩٦٢,٨٠٣)	(٢٤٧,٢٣٧)	(٤٨١,٠٦٦)	(٢٣٤,٥٠٠)
٢,٩٨٥,٢٨٩	٦٤٠,٦٩٣	١,٥٦٧,٧٣٠	٧٧٦,٨٦٦
(٨٢,٤٦٧)			
٢,٩٠٢,٨٢٢			

ذمم مديني عقود إجارة
يخصم: العائد غير المكتسب

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

٧- ذمم مديني عقود إجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة يخصم: العائد غير المكتسب	
١٠٦,٩٥٥	١٣١,٨٦٤	١٠٦,٩٥٥	١٣١,٨٦٤
(٤٢,٧٥٤)	(٥١,٩٧٣)	(٤٢,٧٥٤)	(٥١,٩٧٣)
٦٤,٢٠١	٧٩,٨٩١	٦٤,٢٠١	٧٩,٨٩١
(٣٣٠)	(٢٢٩)	(٣٣٠)	(٢٢٩)
٦٣,٨٧١	٧٩,٦٦٢	٦٣,٨٧١	٧٩,٦٦٢

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

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م، باعت الشركة ذمم مديني إجارة موصوفة في الذمة لديها بمبلغ ٢٩,٨٤ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م: ٢٧ مليون ريال سعودي) وأبرمت عقد وكالة لخدمات هذه الذمم المدينة.

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

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)			
الإجمالي	أكثر من سنة لكن		بعد أقصى سنة
	أكثر من خمس سنوات	ليس أكثر من خمس سنوات	
١٠٦,٩٥٥	٦٦,٩٧٢	٣١,٠٣٤	٨,٩٤٩
(٤٢,٧٥٤)	(٢٢,٩٦١)	(١٥,٣١٥)	(٤,٤٧٨)
٦٤,٢٠١	٤٤,٠١١	١٥,٧١٩	٤,٤٧١
(٣٣٠)			
٦٣,٨٧١			

ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
يخصم: العائد غير المكتسب

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)			
الإجمالي	أكثر من سنة لكن		بعد أقصى سنة
	أكثر من خمس سنوات	ليس أكثر من خمس سنوات	
١٣١,٨٦٤	٧٥,٤٧٦	٤٣,٧٨٠	١٢,٦٠٨
(٥١,٩٧٣)	(٢٦,٧٨٤)	(١٩,٥١٥)	(٥,٦٧٤)
٧٩,٨٩١	٤٨,٦٩٢	٢٤,٢٦٥	٦,٩٣٤
(٢٢٩)			
٧٩,٦٦٢			

ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
يخصم: العائد غير المكتسب

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بآلاف الريالات السعودية)

٨- استثمارات في مشروعات مشتركة

للشركة سيطرة مشتركة وحصص ملكية تتراوح بين ٤٠٪ إلى ٩٠٪ مع ترتيبات مشتركة مختلفة. تم هيكلية المشروعات المشتركة كمنشأة منفصلة ولدى الشركة حصص 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 ٢٠١٤م وذلك للالتزام بنظام التمويل العقاري.

قامت الشركة بالمحاسبة عن المشروعات المشتركة، بناءً على آخر حسابات إدارة متاحة للمشروعات المشتركة. يتم إعداد القوائم المالية للمشروعات المشتركة لنفس فترة التقرير للشركة، باستخدام سياسات محاسبية متوافقة.

كانت حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة على النحو التالي:

الرصيد الختامي		الحصة في صافي الربح		الرصيد الافتتاحي		نسبة الملكية %		الموقع		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	
الرصيد الختامي	توزيعات	صافي الربح	إضافات	الرصيد الافتتاحي	إضافات	نسبة الملكية %	الموقع	أ) دار وإعمار - رحيه	ب) عبدالعزيز القاسم، الملقا ٣	نسبة الملكية %	الموقع
٤,٠٦١	(٩٨٩)	--	--	٥,٠٥٠	--	٩٠%	الرحبه - الخبر			٩٠%	الرحبه - الخبر
--	(٣,١٢٢)	٢٥٠	--	٢,٨٧٢	--	٤٠%	الملقا - الرياض			٤٠%	الملقا - الرياض
٤,٠٦١	(٤,١١١)	٢٥٠	--	٧,٩٢٢	--						
الرصيد الختامي		الحصة في صافي الربح		الرصيد الافتتاحي		نسبة الملكية %		الموقع		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	
الرصيد الختامي	توزيعات	صافي الربح	إضافات	الرصيد الافتتاحي	إضافات	نسبة الملكية %	الموقع	أ) دار وإعمار - رحيه	ب) عبدالعزيز القاسم، الملقا ٣	ج) دار وإعمار - العليا	نسبة الملكية %
٥,٠٥٠	(٣,٩٩٠)	(٢٤٠)	--	٩,٢٨٠	--	٩٠%	الرحبه - الخبر				٩٠%
٢,٨٧٢	(٧,٣٩٥)	--	١,٢٣٥	٩,٠٣٢	١,٢٣٥	٤٠%	الملقا - الرياض				٤٠%
--	(١١,٢١٨)	--	--	١١,٢١٨	--	٥٠%	العليا - الخبر				٥٠%
٧,٩٢٢	(٢٢,٦٠٣)	(٢٤٠)	١,٢٣٥	٢٩,٥٣٠	١,٢٣٥						

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٩- ذمم دائنة ومستحقات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	
٣١,٩٣٤	٢٦,٢٧٨	مستحق لوزارة الإسكان
٣٨,٨٢٩	٢١,١٦٣	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ٩-١)
٢١,٢٥٠	--	التزامات عقود إيجار (إيضاح ٣)
١٣,٣٣٥	١٠,٢٠٥	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٦,٥٧٢	٦,٣٣٠	مصروفات مستحقة
٤,٢٣٧	٨,٨٥٧	مبلغ مستلم من عملاء عقود المرابحة والإجارة (إيضاح ٩-٢)
٩,٢٦٤	١٩,٢٥٣	أخرى
١٢٥,٤٢١	٩٢,٠٨٦	

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

٩-٢ يمثل هذا البند بشكل رئيسي المقدم المستلم من العملاء، والذي لا يتم دفعه إلى بائع العقار.

١٠- الزكاة وضريبة الدخل

١٠-١ تحديث موقف الربط الزكوي والضريبي

تم تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى ٢٠١٨م إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") وتم الحصول على شهادات إقرارات.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م وبصرف النظر عن ذلك، لم يكن هناك أي تغيير في الموقف الزكوي والضريبي للشركة كما هو مبين في القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١٢م

وقعت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل فيما يتعلق بسنوات الربط الزكوي والضريبي من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١٣م. بموجب اتفاقية التسوية هذه دفعت الشركة ١٢,٦ مليون ريال سعودي.

من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م

وقعت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل فيما يتعلق بسنوات الربط الزكوي من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م. بموجب اتفاقية التسوية هذه تكون الشركة مسؤولة عن دفع ٣٣,٦ مليون ريال سعودي على ستة أقساط على خمس سنوات كنسوية نهائية للربط الزكوي لها. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م، دفعت الشركة القسط الأول بمبلغ ٦,٧ مليون ريال سعودي إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل وسجلت التزاماً بالأقساط المتبقية.

٢٠١٨م

بموجب اتفاقية التسوية، حددت الهيئة العامة للزكاة والدخل طريقة احتساب الزكاة لسنة ٢٠١٨م. وبالتالي، سجلت الشركة التزام زكاة بمبلغ ٩,٥ مليون ريال سعودي لسنة ٢٠١٨م.

٢٠١٩م

سجلت الشركة مخصص زكاة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م وفقاً للائحة الزكاة الجديدة الصادرة في ١٧ مارس ٢٠١٩م.

شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠- الزكاة وضريبة الدخل ("يتبع")

٢-١٠ الضريبة المؤجلة

تتعلق الموجودات الضريبية المؤجلة بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم الناتجة عن مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة، ومصروف استهلاك الممتلكات والمعدات ومخصص مكافأة نهاية الخدمة. فيما يلي بيان بالحركة في رصيد الحساب المحتسب:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (المعدلة) (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (المعدلة) (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	الرصيد الافتتاحي (عكس)/بداية الفروقات المؤقتة الرصيد الختامي
٥٠٨	٥٠٨	٥١٦	
(١٢)	٨	(٣٤٣)	
٤٩٦	٥١٦	١٧٣	

١١- القروض

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية بموجب قروض إسلامية اعتمدها لجنة الرقابة الشرعية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً لأسعار الربح السائدة التي تتراوح بين ٣ شهور إلى ٣ سنوات سايبور زائد فرق السعر وبتواريخ استحقاق تتراوح من ٣ إلى ٥ سنوات وهذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط اتفاقية التمويل، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات. فيما يلي تحليلاً للقروض البنكية حسب تاريخ الاستحقاق:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	القروض:
٦٦٧,٤٧١	٨٠٩,٧٣٦	- متداول
١,٢٣٣,١٩٧	١,١٨٤,٣٩٦	- غير متداول
١,٩٠٠,٦٦٨	١,٩٩٤,١٣٢	

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م، اشتمل الجزء المتداول من القروض على ربح مستحق بمبلغ ٨,٩٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٩,٥ مليون ريال سعودي).

١٢- توزيعات الأرباح

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م، قام المساهمون باعتماد وإعلان ودفع توزيعات أرباح بقيمة ٦٧,٩ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م: ٦٧,٧ مليون ريال سعودي).

١٣- رأس المال

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع ٩٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٩٠٦ مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٩٠,٦ مليون سهماً (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٩٠,٦ مليون سهماً) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

١٤- ربحية السهم

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

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠١٩ م (المعدلة)	٢٠١٨ م (المعدلة)	٢٠١٩ م (المعدلة)	٢٠١٨ م (المعدلة)
٢٤,٧٦٠	٢٢,٩٧٤	٤٨,٠٣٤	٦٩,٤٧٣
٩٠,٦٠٠	٩٠,٤٦١	٩٠,٦٠٠	٩٠,٤٦١
٠,٢٧	٠,٢٥	٠,٥٣	٠,٧٧

صافي ربح الفترة
المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية (بالآلاف)
الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٥. المصروفات العمومية والإدارية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٣٤,٥٤٨	٣٨,٧١٢	١٠,١١٢	١٣,٣٦٥	رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
٢,٢٣١	٣,٠١٠	٧٩٥	٦٤٢	أتعاب مهنية
٢,٥٠٧	٣,٥٣٦	٩٩١	١,١٧٩	أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
٢,٤٩٦	٢,٧٠٩	٤٨٣	١٤٣	مصروفات صيانة وأخرى
١,٨٢٠	٢,٣٢٢	٨٣٧	١,١٢٢	مصروفات تقنية معلومات
٢,٢١٤	١,٦٢٧	٧٢٦	٥٧٢	إيجار
٧٧٠	٨٨٥	٢٦٧	٢٧٠	مصروفات سفر
٦٨٠	٦١٨	٢٩٠	٢٣٩	اتصالات
٤٧,٢٦٦	٥٣,٤١٩	١٤,٥٠١	١٧,٥٣٢	

١٦. مصروفات البيع والتسويق

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٣,٨٩٠	٤,٢١٢	٢,٦٤١	١,٤٩٢	تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية
٢,٤٢٥	٢,٥٥٠	٧٦٦	٨٥٨	مصروفات تسويق
١,٥٤٢	٢,٣٧٧	٨٥٥	١,٥٨٤	تأمين
٧,٨٥٧	٩,١٣٩	٤,٢٦٢	٣,٩٣٤	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٧ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تتكون الأطراف ذات العلاقة في الشركة من مساهميها وشركتها التابعة وشركاتها الشقيقة والمشاريع المشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطتها مع الأطراف ذات العلاقة على أساس شروط متفق عليها بين الطرفين.

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

مبلغ المعاملات

<u>طبيعة المعاملات</u>		<u>اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة</u>		<u>لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر</u>		<u>لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر</u>	
		٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	٧,٠٤٠	٥,٥٥٦	١٩,٨٩٥	١٩,٢٧٠	-	-
مصروفات إيجار	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	٣٩٨	٣٩٨	١,١٩٤	١,٢٠٦	-	-
مصروفات أمن وأخرى	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	٤٠	٣٥	١٣٠	١٢٠	-	-
رواتب ومنافع	موظفي الإدارة العليا*	٢,٠١١	١,٩٤٢	٨,٧٦٢	٦,٧٣٢	-	-
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى	أعضاء مجلس الإدارة	١,١٧٩	٩٩١	٣,٥٣٦	٢,٥٠٧	-	-
تكاليف مستلمة/مدفوعة لمقايضات معدلات أرباح	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	٩٣	--	٢١٣	٢	-	-

*تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٧ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

الأرصدة	العلاقة	طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	
٧,٨٠٩	١٦,٣٢٨	أرصدة لدى البنوك: البنك السعودي للاستثمار مساهم
١,٧٧٥	١,٧٧٥	مستحق من أطراف ذات علاقة: شركة الاستثمار كابيتال شركة شقيقة
٣,٠٠٩	١,٠٢٩	ثراء للاستثمار العقاري مشروع مشترك قروض بنكية:
٤٤١,٧٤٠	٦٣٦,١٧٣	البنك السعودي للاستثمار القيمة الاسمية لمقايضات معدلات أرباح: مساهم
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	البنك السعودي للاستثمار التمويل والسلف: مساهم
٤,٠٠٥	٣,٦٥٦	موظفي الإدارة العليا الإدارة العليا
١١,٥٩١	١١,٠٢٩	الاستثمارات: صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا شركة شقيقة
٣٠٥	٣٠٥	ذمم مدينة أخرى: شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري شركة تابعة
٣,٢٨١	٤,٣١٧	ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي المساهمون
٣٩٨	--	إيجار مدفوع مقدماً: شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي شركة شقيقة
١,٢٧٦	٤,٧٤٩	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصرفات أخرى مستحقة أعضاء مجلس الإدارة

١٨ - القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

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

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

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات، والمشتقات وعقود المرابحة، والإجارة، ومديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، وذمم مدينة أخرى. تتكون المطلوبات المالية من قروض ومشتقات وذمم دائنة أخرى.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي عند تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها باستخدام طرق التقييم التالية:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٨ - القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

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

القيمة الدفترية	المستوى ١	القيمة العادلة		٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مراجعة)
		المستوى ٢	المستوى ٣	
٨٢,٥٠٨	--	--	٦٩,٤٧٣	٦٩,٤٧٣
١١,٠٢٩	--	--	١١,٠٢٩	١١,٠٢٩
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٨٩٣
٣٥٦	--	٣٥٦	--	٣٥٦
١,١٦٦	--	١,١٦٦	--	١,١٦٦

الموجودات المالية:

ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة - صندوق
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الآخر - حقوق الملكية
القيمة العادلة الموجبة للمشتقات

المطلوبات المالية:

القيمة العادلة السالبة للمشتقات المالية

القيمة الدفترية	المستوى ١	القيمة العادلة		٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)
		المستوى ٢	المستوى ٣	
١١٣,٤٦٦	--	--	٩٣,٩١٧	٩٣,٩١٧
١٢,٤٨٤	--	--	١٢,٤٨٤	١٢,٤٨٤
١,٠٨٧	--	١,٠٨٧	--	١,٠٨٧

الموجودات المالية:

ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
الاستثمارات
القيمة العادلة الموجبة للمشتقات

إن تقييم ذمم مديني عقود المرابحة يتم تقديره باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصومة بأخر عائد متغير، والذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه لأخر معاملات. تتضمن المدخلات في أساليب التدفقات النقدية المخصومة معدّل الاقتراض الداخلي بين البنوك السعودية ("ساببور") والتدفقات النقدية التعاقدية والفروقات الائتمانية.

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

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى خلال الفترة.

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 أنها تقيس مدى كفاية رأس المال وذلك بمقارنة بنود رأس المال المؤهل مع الموجودات والالتزامات المحتملة والمبالغ الأسمية للمشتقات، إن وجدت، في قائمة المركز المالي الأولية المختصرة، باستخدام الأرصدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)		٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	
نسبة الشريحة الأولى لرأس المال %	إجمالي نسبة رأس المال %	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال %	إجمالي نسبة رأس المال %
٤٤,٤٣	٤٤,٤٦	٤٣,٩١	٤٣,٨

نسبة كفاية رأس المال

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠ - الارتباطات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ بتاريخ التقرير حيث يمكن تحويلها إلى تمويل قدره ٢٦٧,٦٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٦ مليون ريال سعودي).

٢١ - 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 التجزئة

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 سبتمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وإجمالي الإيرادات والمصروفات وصافي الربح قبل الزكاة ومصروفات ضريبة الدخل لفترتي التسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م و ٢٠١٨م كما يلي:

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م			
(غير مراجعة)			
قطاع التجزئة	قطاع الشركات	المركز الرئيسي	الإجمالي
٧٥,٥٩٠	١٤٦,١٨١	--	٢٢١,٧٧١
٤٦,٦٩٢	٩٧,٣٨٠	--	١٤٤,٠٧٢
٢٨,٨٩٨	٤٨,٨٠١	--	٧٧,٦٩٩
الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م			
(غير مراجعة)			
٦١,١٩١	١٣٤,٤٨٦	--	١٩٥,٦٧٧
٤٠,٨٨٣	٨٣,١١٦	--	١٢٣,٩٩٩
٢٠,٣٠٨	٥١,٣٧٠	--	٧١,٦٧٨
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)			
٩٢٣,٧٤٢	٢,١٩٥,٠٥٨	٦٥,٥٥٠	٣,١٨٤,٣٥٠
٥٥١,٣٦١	١,٣٩٢,٣٧٣	١٣٥,٨٧٩	٢,٠٧٩,٦١٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)			
٩٩٠,٨٩٥	٢,٢٢٧,٢٣٦	٤٥,٤٠٥	٣,٢٦٣,٥٣٦
٦١٨,٥٨٣	١,٤٠٤,٣٧٧	١١٣,٦٦٦	٢,١٣٦,٦٢٦

٢٢ - اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ صفر ١٤٤١هـ (الموافق ٢٧ أكتوبر ٢٠١٩م).