

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير المراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٨ م
مع
تقرير الفحص للمراجع المستقل

تقرير المراجع المستقل على فحص القوائم المالية الأولية

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

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة ٣١ مارس ٢٠١٨ م المرفقة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ م،
- قائمة الربح أو الخسارة المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م،
- قائمة الدخل الشامل المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م، و
- الايضاحات للقوائم المالية المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة 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 طبقاً لمعيار ارتباطات 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 طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا 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 ٣١ مارس 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
ترخيص رقم ٣٧١



الرياض في: ٨ شعبان ١٤٣٩ هـ
الموافق: ٢٤ أبريل ٢٠١٨ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
(بآلاف الريالات السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
٢٩,٦٣٤	٧,٧٩٥		نقد وما في حكمه
٢٦٠,٧٤٩	٢٣٢,١٧٨	٥	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٧٤٤,٤٢١	٢,٦٨٦,٣٥٧	٦	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
١١٦,٦٩٦	١١٢,٨٤١	٧	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١٢,٨٨٧	--	٣ (أ)	استثمارات متاحة للبيع
--	١٢,١٠٠	٣ (أ)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٠٤٦	١,٢٧٩		القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
١٠٣,٢١٨	٩٤,٩٠٤		مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى
٢٩,٥٣٠	٢١,٦٠٤	٨	إستثمارات في مشروعات مشتركة
٢٨,٨٩٩	٢٩,٦٧٥		ممتلكات ومعدات، صافي
٣,٣٢٧,٠٨٠	٣,١٩٨,٧٣٣		إجمالي الموجودات
٦٨,٣١٢	٤١,٦٥٢	٩	المطلوبات وحقوق الملكية
٦٦٦	٤٣٢		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٧٢٢	٤,٦٤٠		القيمة العادلة السلبية للمشتقات
٢,٠٧٢,١٧٥	١,٩٨٤,٧٣٤	١١	زكاة وضريبة دخل مستحقة
١٢,٩٠٩	١٣,٠٩٠		قروض بنكية
٢,١٥٧,٧٨٤	٢,٠٤٤,٥٤٨		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات
٩٠٣,٠٠٠	٩٠٣,٠٠٠	١٢	حقوق الملكية
٥١,٦٥٤	٥١,٦٥٤	١٨	رأس المال
٨٨٧	--		إحتياطي نظامي
--	(٧٩٣)		أرباح غير محققة من إستثمارات متاحة للبيع
٣٨٠	٨٤٧		خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال
٢١٣,٣٧٥	١٩٩,٤٧٧		الدخل الشامل الآخر
١,١٦٩,٢٩٦	١,١٥٤,١٨٥		إحتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية
٣,٣٢٧,٠٨٠	٣,١٩٨,٧٣٣		أرباح مبقاة
			إجمالي حقوق الملكية
			إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

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 الربح أو الخسارة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		ايضاح	
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م		
٩,٢٣٩	٦,١٤٤		الدخل
٥٤,٨٢٠	٥٧,٧٠٠		ربح من عقود المراهبة
٢,٠٥١	١,٩٣٥		ربح من عقود الإجارة
٥٢٥	٤٠٤		ربح من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
٦٦,٦٣٥	٦٦,١٨٣		أتعاب تسيير معاملات وتقييم، صافي
			الربح من عقود الإجارة، والمراهبة، والإجارة الموصوفة في الذمة
(٢٣,١١٩)	(٢١,٥٥٧)		تكلفة اقتراض
٤٣,٥١٦	٤٤,٦٢٦		صافي الربح من عقود الإجارة والمراهبة والإجارة الموصوفة في الذمة
١,٤٠٠	--	٨	الإيرادات التشغيلية الأخرى
٢٥٠	٢٠٧		حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
٤٥,١٦٦	٤٤,٨٣٣		إيرادات أخرى
(١٦,٦٨٣)	(١٦,٦٠٧)	١٤	مصروفات تشغيلية
(٢,٥٦٠)	(١,٤٨٦)	١٥	مصروفات عمومية وإدارية
(٤,٤٧٧)	(١,٩١٤)		مصروفات بيع وتسويق
٢١,٤٤٦	٢٤,٨٢٦		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
			ربح الفترة
٠,٢٤	٠,٢٧	١٣	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

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 الآخر المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢١,٤٤٦	٢٤,٨٢٦	ربح الفترة
		الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى:
		بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(١,٠٣٧)	٤٦٧	صافي الحركة في تغطية مخاطر التدفقات النقدية
		بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
	(١,٦٨٠)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١,٠٣٧)	(١,٢١٣)	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى
٢٠,٤٠٩	٢٣,٦١٣	إجمالي الدخل الشامل

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 التغيرات في حقوق الملكية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	أرباح مبقاة	احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية	خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	أرباح/(خسائر) غير محققة من استثمارات متاحة للبيع	احتياطي نظامي	رأس المال	
١,١٦٩,٢٩٦	٢١٣,٣٧٥	٣٨٠	--	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠	رصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م - المدرج سابقاً
(٣٧,٨٠٦)	(٣٧,٨٠٦)	--	٨٨٧	(٨٨٧)	--	--	أثر تطبيق المعايير الجديدة في ١ يناير ٢٠١٨ م (إيضاح ١٣)
١,١٣١,٤٩٠	١٧٥,٥٦٩	٣٨٠	٨٨٧	--	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م - المعدل
٢٤,٨٢٦	٢٤,٨٢٦	--	--	--	--	--	ربح الفترة
(١,٢١٣)	--	٤٦٧	(١,٦٨٠)	--	--	--	الخسارة/(الدخل الشامل الآخر)
٢٣,٦١٣	٢٤,٨٢٦	٤٦٧	(١,٦٨٠)	--	--	--	جمالي الدخل الشامل
(٧٢٥)	(٧٢٥)	--	--	--	--	--	زكاة للفترة
(١٩٣)	(١٩٣)	--	--	--	--	--	ضريبة الدخل للفترة
١,١٥٤,١٨٥	١٩٩,٤٧٧	٨٤٧	(٧٩٣)	--	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠	رصيد في ٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)
١,١٣٣,٢٧٢	١٩١,١١٩	١,٨٣٦	--	(١,٠١٢)	٤١,٣٢٩	٩٠٠,٠٠٠	رصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
٢١,٤٤٦	٢١,٤٤٦	--	--	--	--	--	ربح الفترة
(١,٠٣٧)	--	(١,٠٣٧)	--	--	--	--	خسارة الشاملة الأخرى
٢٠,٤٠٩	٢١,٤٤٦	(١,٠٣٧)	--	--	--	--	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل
(٧٠٦)	(٧٠٦)	--	--	--	--	--	زكاة للفترة
(١٨٥)	(١٨٥)	--	--	--	--	--	ضريبة الدخل للفترة
--	(٢,١٤٥)	--	--	--	٢,١٤٥	--	المحول إلى الاحتياطي النظامي
١,١٥٢,٧٩٠	٢٠٩,٥٢٩	٧٩٩	--	(١,٠١٢)	٤٣,٤٧٤	٩٠٠,٠٠٠	رصيد في ٣١ مارس ٢٠١٧ م (غير مراجعة)

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 المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح الفترة	٢٤,٨٢٦	٢١,٤٤٦	
تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:			
استهلاك	٥٤٨	٤٨٦	١٤
تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء واقتراض	٢١,٥٥٧	٢٣,١١٩	
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٦٢٤	٦٣٧	
مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان	١,٩١٤	٤,٤٧٧	
حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة	--	(١,٤٠٠)	
	٤٩,٤٦٩	٤٨,٧٦٥	
النقص/(الزيادة) في الموجودات التشغيلية			
ذمم مديني عقود مرابحة	١٨,٢٧٥	٥٣,٦٣٤	
ذمم مديني عقود إجارة	٢٧,٦٩٦	(٥٧,٥٨٠)	
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة	٤,٧٩٩	١,٦٦٣	
مدفوعات مقفلة وموجودات أخرى	٧,٤٢١	٧٣١	
الزيادة/(النقص) في المطلوبات التشغيلية:			
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	(٢٧,١٥٤)	١٥,٩٥٨	
النقد الناتج من العمليات	٨٠,٥٠٦	٦٣,١٧١	
تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض مدفوعة	(٢١,٢٣٢)	(٢٣,٦٤٨)	
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين خلال الفترة	(٤٤٣)	(١٩)	
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٥٨,٨٣١	٣٩,٥٠٤	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	(١,٣٢٤)	(٨٤)	
متحصل من إستثمارات في مشروعات مشتركة	٧,٩٢٦	٢٠,٧٠٥	٨
إستثمارات في مشروعات مشتركة	--	(٥,٠٨٥)	
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	٦,٦٠٢	١٥,٥٣٦	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
المسدد من قروض بنكية	(٢٤٠,٠٩٣)	(١٧٩,٧١٨)	
المتحصل من قروض بنكية	١٥٢,٨٢١	١٢١,٠٠٠	
صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	(٨٧,٢٧٢)	(٥٨,٧١٨)	
صافي النقص في النقد وما في حكمه	(٢١,٨٣٩)	(٣,٦٧٨)	
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٢٩,٦٣٤	٩,٣٤٧	
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٧,٧٩٥	٥,٦٦٩	
معلومات إضافية غير نقدية:			
صافي التغيرات في القيمة العادلة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية	٤٦٧	(١,٠٣٧)	
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(١,٦٨٠)	--	
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع	--	--	

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)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

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 ١٤٢٨ هـ (الموافق ١١ يونيو ٢٠٠٧ م).

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ ١١ رمضان ١٤٣٥ هـ (الموافق ٨ يوليو ٢٠١٤ م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢١ صفر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣ م). وكجزء من نظام الرهن العقاري الجديد، فإن الشركة بصدد التوقف عن الأعمال المتعلقة بالاستثمار.

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

رقم السجل التجاري للفرع	التاريخ	المكان
٢٠٥٠٠٥٧٨١٦	١٤٢٨/١٢/٣٠ هـ	الخبر
٤٠٣٠١٧١٦٨٠	١٤٢٨/٧/٢٤ هـ	جده

٢ - أسس الإعداد

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م 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 ٢٠١٧ م 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 ٢٠١٧ م.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية بموجب التكلفة التاريخية ما عدا القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع والمشتقات.

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة النشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب كافة المعلومات المعروضة لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٣ - أثر التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ في مايو ٢٠١٤ م وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٨ م أو بعده. ويحدد هذا المعيار نموذجاً شاملاً واحداً للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء، ويُلغي 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 للتقرير المالي 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 للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية الذي صدر في يوليو ٢٠١٤ م مع تاريخ تطبيق أولي في ١ يناير ٢٠١٨ م. إن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي 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 للتقرير المالي 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 للتقرير المالي ٩.

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

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

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من الشركة القيام بتسجيل مخصص بالخسارة الائتمانية المتوقعة لجميع القروض والديون الأخرى والموجودات المالية غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع التزامات القرض وعقود الضمانات المالية (إن وجدت). ويستند هذا المخصص إلى الخسارة 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 الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو الناشئة، عندئذٍ يستند المخصص إلى التغير في الخسارة الائتمانية المتوقعة على عمر الموجودات.

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يتم إثبات الخسائر الائتمانية بشكل أسبق من معيار المحاسبة الدولي ٣٩. وللإيضاح حول كيفية قيام الشركة بتطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يرجى الرجوع إلى القسم المعني بالسياسات المحاسبية الهامة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية (يتبع)

التحول

تم تطبيق التغيرات في السياسات المحاسبية التي نتجت عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 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 للتقرير المالي ٩ ضمن الأرباح المبقاة والاحتياطيات كما في ١ يناير ٢٠١٨ م. وعليه، فإن المعلومات التي تم عرضها لسنة ٢٠١٧ م لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، وبالتالي لا يمكن مقارنتها مع المعلومات التي تم عرضها لسنة ٢٠١٨ م وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 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 التغيرات 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 تزيد قيمتها بشكل كبير لسندات الدين والتي تحمل مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

(أ) الموجودات المالية والمطلوبات المالية

(١) تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ يعرض الجدول أدناه فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ للموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في ١ يناير ٢٠١٨ م:

التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	القيمة الدفترية الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
بآلاف الريالات السعودية			
موجودات مالية نقد وما في حكمه استثمارات في أسهم	قروض وسلف متاحة للبيع	٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤
	التكلفة المطفأة	١٢,٨٨٧	١٢,٨٨٧
	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
ذمم مديني عقود المرابحة، صافي	قروض وسلف	٢٦٠,٧٤٩	٢٥٢,٣٦٨
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	قروض وسلف	٢,٧٤٤,٤٢١	٢,٧١٤,٠٥٣
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة			
في الذمة، صافي	قروض وسلف	١١٦,٦٩٦	١١٧,٦٣٩
موجودات أخرى	قروض وسلف	٩,٨٣٥	٩,٨٣٥
	التكلفة المطفأة	٣,١٧٤,٢٢٢	٣,١٣٦,٤١٦

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية (يتبع)

(أ) الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

(١) تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (يتبع)

التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	القيمة الدفترية الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
بآلاف الريالات السعودية			
التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٢,٠٧٢,١٧٥	٢,٠٧٢,١٧٥
التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٢١,٦٣٧	٢١,٦٣٧
مطلوبات مالية		٢,٠٩٣,٨١٢	٢,٠٩٣,٨١٢
قروض بنكية			
مصرفات مستحقة ومطلوبات			
أخرى			

(٢) مطابقة القيم الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ مع القيم الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

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

القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ كما في ديسمبر ٢٠١٧ م	إعادة التصنيف	إعادة القياس	القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كما في ١ يناير ٢٠١٨ م
--	---------------	--------------	---

الموجودات المالية

٢٦٠,٧٤٩	--	(٨,٣٨١)	٢٥٢,٣٦٨
٢,٧٤٤,٤٢١	--	(٣٠,٣٦٨)	٢,٧١٤,٠٥٣
١١٦,٦٩٦	--	٩٤٣	١١٧,٦٣٩
١٢,٨٨٧	(١٢,٨٨٧)	--	--
١٢,٨٨٧	--	--	١٢,٨٨٧
٣,١٣٤,٧٥٣	--	(٣٧,٨٠٦)	٣,٠٩٦,٩٤٧

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية (يتبع)

(أ) الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

(٤) الأثر على الأرباح المبقة والاحتياطات الأخرى

الأرباح المبقة	الربح غير المحقق من الاستثمارات المقابلة من خلال الدخل الشامل الآخر	الخسارة غير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
بآلاف الريالات السعودية		
٢١٣,٣٧٥	٨٨٧	--
--	(٨٨٧)	٨٨٧
(٣٧,٨٠٦)	--	--
١٧٥,٥٦٩	--	٨٨٧

الرصيد الختامي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م)
عمليات إعادة التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
الرصيد الافتتاحي وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (١ يناير ٢٠١٨ م)

(٥) يعرض الجدول أدناه القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ م وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩:

٣١ مارس ٢٠١٨ م		
بآلاف الريالات السعودية	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أسهم	التكلفة المطفأة
الموجودات المالية	إجمالي القيمة الدفترية	إجمالي القيمة الدفترية
نقد وما في حكمه	--	٧,٧٩٥
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٢,١٠٠	--
ذمم مديني عقود مرابحة	--	٢٣٢,١٧٨
ذمم مديني عقود إجارة	--	٢,٦٨٦,٣٥٧
ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة	--	١١٢,٨٤١
موجودات أخرى	--	٩,٤٠٦
إجمالي الموجودات المالية	١٢,١٠٠	٣,٠٦٠,٦٧٧
بآلاف الريالات السعودية	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أسهم	التكلفة المطفأة
المطلوبات المالية	إجمالي القيمة الدفترية	إجمالي القيمة الدفترية
قروض بنكية	--	١,٩٨٤,٧٣٤
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	--	١٨,٥٨٨
إجمالي المطلوبات المتداولة	--	٢,٠٠٣,٣٢٢

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

٤ - السياسات المحاسبية الهامة

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

(أ) تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية على أنها مقاسة 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 تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

إن 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 مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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. تأخذ المعلومات بالاعتبار ما يلي:

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

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

إن الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ولا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.

التقييم 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. وتعد "الفائدة" 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 شرط تعاقدية قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند القيام بهذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية.
- شروط السداد والتمديد.
- البنود التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (مثل ترتيبات عدم سداد الموجودات).
- 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)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

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 الفعال.

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

(ج) التوقف عن الإثبات

١. الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو قيامها بتحويل حقوق التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومكافآت ملكية الموجودات المالية أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بالتحويل الجوهري أو الإبقاء على جميع مخاطر ومكافآت الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

عند التوقف عن إثبات الموجودات المالية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات (أو القيمة الدفترية الموزعة على جزء من الموجودات المحددة) ومجموع (١) الثمن المقبوض (ويشتمل أي موجودات تم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة) و (٢) أي مكاسب أو خسائر متراكمة كان قد تم إثباتها ضمن الدخل الشامل الآخر، يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

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

في المعاملات التي لا تقوم الشركة فيها بالاحتفاظ أو تحويل بشكل جوهري جميع مخاطر ومكافآت ملكية الموجودات المالية بينما تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات، تستمر الشركة بإثبات الموجودات بقدر مدى استمراريتها في المشاركة، ويتحدد ذلك من خلال حجم تعرضها للتغيرات في قيمة الموجودات المحولة.

٢. المطلوبات المالية

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

(د) عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١. الموجودات المالية

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

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الاجمالية للموجودات المالية ويثبت المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الاجمالية 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)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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 استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المسددة والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة، يتم اثباته ضمن الربح أو الخسارة.

(هـ) الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصصات الخسارة المتعلقة بالخسارة الائتمانية المتوقعة في القوائم المالية التالية:

- ذمم مديني عقود مرابحة.
- ذمم مديني عقود إجارة.
- ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة.

لا يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة للاستثمارات في الأسهم.

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

- سندات استثمار الدين التي يتم تحديدها على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.
- سندات مالية أخرى والتي من خلالها لم تزيد المخاطر الائتمانية بشكل كبير منذ الإثبات الأولي لها.

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

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

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

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الموجودات المالية أو تعديلها أو إذا تم استبدال موجودات مالية قائمة بأخرى جديدة بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذ تجري الشركة تقييماً حول ما إذا كان يجب التوقف عن إثبات الموجودات المالية وتقاس الخسارة 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.
- 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 النقدية القائمة التي تخصم من التاريخ المتوقع للتوقف عن الإثبات إلى تاريخ التقرير باستخدام معدل الفائدة الفعال الأصلي للموجودات المالية القائمة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

٤ - 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 المقرض أو المصدر.
- الاخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد.
- إعادة هيكلة القرض أو الدفعة المقدمة من قبل البنك بشروط لا يأخذها البنك في الاعتبار.
- يصبح من المرجح دخول المقرض في مرحلة افلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.
- اختفاء السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

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

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

الشطب

يتم شطب ذمم مديني عقود مرابحة، وذمم مديني عقود إجارة، وذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات الشركة نحو استرداد المبلغ 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 استرداد لاحق يضاف إلى مصروف الخسارة الائتمانية.

تقييم الضمانات

للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية، تسعى الشركة لاستخدام الضمانات، متى ما أمكن ذلك. تكون الضمانات في أشكال متعددة، مثل الضمانات المالية والعقارات. إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة المتعلقة بالضمانات التي يتم تحديدها من خلال ترتيبات الإقراض بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 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. إلا أن القيمة العادلة للضمانات تؤثر على احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة. ويتم تقييمها بشكل عام بالحد الأدنى عند نشوئها وبعاد تقييمها على أساس دوري.

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

استعادة ملكية الضمانات

إن السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 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 استعادتها كملكيتها أو القيمة الدفترية للموجودات المضمونة الأصلية، أيهما أقل. يتم تحويل الموجودات التي تم تحديد أن بيعها هو أفضل خيار إلى الموجودات المتاحة للبيع بقيمتها العادلة (إذا كانت موجودات مالية) والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية، تماشياً مع سياسة الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

٤ - السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(و) إثبات الإيرادات/المصروفات

١. الإيرادات والمصروفات

يتم إثبات الإيرادات من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة في الربح أو الخسارة باستخدام معدل الفائدة الفعال. إن "معدل الفائدة الفعال" هو المعدل الذي يالتحديد يخصم مدفوعات أو مقبوضات التدفقات النقدية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأداة المالية بالتكلفة المطفأة للأداة المالية.

عند احتساب معدل الفائدة الفعال 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 الفعال المعدل ائتمانياً باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة.

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

٢. 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 الفعالة لأي فرق بين المبلغ الأولي ومبلغ الاستحقاق، ويتم تعديله، بالنسبة للموجودات المالية، لأي مخصص خسارة ائتمان متوقعة.

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

عند احتساب الربح، يتم تطبيق معدل الفائدة الفعال 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 الفعال على التكلفة المطفأة للموجودات المالية، إذا لم تعد الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، عندئذٍ فإن احتساب إيرادات الفائدة يعود على الأساس الإجمالي.

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

(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 بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها ستكون معقولة في ظل 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:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٤ - السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ز) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

٥ - ذمم مديني عقود المرابحة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
٢٩٦,٨٤٣	٢٧٣,٦٣٠	إجمالي ذمم مديني عقود بيع المرابحة
(٣٣,٣٢١)	(٢٨,٣٨٣)	ناقصاً: العائد غير المكتسب
٢٦٣,٥٢٢	٢٤٥,٢٤٧	
(٢,٧٧٣)	(١٣,٠٦٩)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢٦٠,٧٤٩	٢٣٢,١٧٨	ذمم مديني عقود المرابحة، صافي

١-٥ إن الجودة الائتمانية لذمم مديني عقود المرابحة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
١٤٠,٩٠٦	١٩٥,٦٤٣	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
٩٦,٠٢٩	٣٢,٢١٣	متأخرة وليست منخفضة القيمة
٢٦,٥٨٧	١٧,٣٩١	منخفضة القيمة
٢٦٣,٥٢٢	٢٤٥,٢٤٧	

إن القيمة العادلة لضمائم ذمم مديني عقود المرابحة منخفضة القيمة التي تحتفظ الشركة بها على أساس آخر تقييم تبلغ ٤٧,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٧٣,٣ مليون ريال سعودي).

كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بزمم مديني عقود المرابحة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود المرابحة (غير مراجعة)	دفعات متأخرة (غير مراجعة)
١ - ٣٠	٢٨,١٣٧	٣,٤٣٥
٣١ - ٦٠	٤,٠٧٦	٦٦٣
الإجمالي	٣٢,٢١٣	٤,٠٩٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بزمم مديني عقود المرابحة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود المرابحة (مراجعة)	دفعات متأخرة (مراجعة)
١ - ٣٠	٤٢,٠٧٣	١,٠٩٦
٣١ - ٦٠	٥٣,٣٢٦	٥,٦١٨
٦١ - ٩٠	٦٣٠	٣٢٨
الإجمالي	٩٦,٠٢٩	٧,٠٤٢

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٥ - ذمم مديني عقود المراجعة، صافي (يتبع)

٢-٥ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود المراجعة:

٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)				ذمم مديني عقود المراجعة عائد غير مكتسب
الإجمالي	أكثر من خمس	من سنة إلى	أقل من سنة	
	سنوات	خمس سنوات	سنوات	
٢٧٣,٦٣٠	٩٣٣	١٢٢,٨٧٦	١٤٩,٨٢١	
(٢٨,٣٨٣)	(١٩٢)	(١٥,١٨٢)	(١٣,٠٠٩)	
٢٤٥,٢٤٧	٧٤١	١٠٧,٦٩٤	١٣٦,٨١٢	
(١٣,٠٦٩)				مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢٣٢,١٧٨				

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م (مراجعة)				
من سنة إلى خمس				
الإجمالي	سنوات	سنوات	أقل من سنة	
٢٩٦,٨٤٣	١,٠١٩	١٤٤,٤٩٧	١٥١,٣٢٧	ذمم مديني عقود المراجعة
(٣٣,٣٢١)	(٢٢٥)	(١٧,٨٢٣)	(١٥,٢٧٣)	عائد غير مكتسب
٢٦٣,٥٢٢	٧٩٤	١٢٦,٦٧٤	١٣٦,٠٥٤	
(٢,٧٧٣)				مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢٦٠,٧٤٩				

٦ - ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
٣,٦٠٩,١٢٠	٣,٥٨٤,٧١٦	
(٨١٨,٥٤١)	(٨٢١,٨٣٣)	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة ناقصاً: العائد غير المكتسب
٢,٧٩٠,٥٧٩	٢,٧٦٢,٨٨٣	
(٤٦,١٥٨)	(٧٦,٥٢٦)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان ذمم مديني عقود الإجارة، صافي
٢,٧٤٤,٤٢١	٢,٦٨٦,٣٥٧	

١-٦ إن الجودة الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
٢,٣٥٤,٩٩٦	٢,٣٨٥,٩٠٣	
٢٥٢,٦٨٦	٢٠٢,٥٣٠	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة متأخرة وليست منخفضة القيمة منخفضة القيمة
١٨٢,٨٩٧	١٧٤,٤٥٠	
٢,٧٩٠,٥٧٩	٢,٧٦٢,٨٨٣	

إن القيمة العادلة لضمانات ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة التي تحتفظ الشركة بها على أساس آخر تقييم تبلغ ٢٨٤,٣٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٣٥٣,٦٣ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٦ - ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود الإجارة (غير مراجعة)	دفعات متأخرة (غير مراجعة)
٣٠ - ١	٥٠,٢٢١	١٢,١١٢
٦٠ - ٣١	١٣٩,٩٣٠	٨,١٩٣
٩٠ - ٦١	١٢,٣٧٩	٥٢٦
الإجمالي	٢٠٢,٥٣٠	٢٠,٨٣١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود الإجارة (مراجعة)	دفعات متأخرة (مراجعة)
٣٠ - ١	٧٢,٤٦٦	٩,١٨٧
٦٠ - ٣١	٥١,٥٢٣	١,٨٧٨
٩٠ - ٦١	١٢٨,٦٩٧	١٢,٠٥٢
الإجمالي	٢٥٢,٦٨٦	٢٣,١١٧

٢-٦ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة:

ذمم مديني عقود الإجارة عائد غير مكتسب	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)			
	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
	٨٨٩,١٤٩	١,٩٤٤,٣٥٠	٧٥١,٢١٧	٣,٥٨٤,٧١٦
	(٢٠٧,٤٩٣)	(٤٢٠,٦٨٤)	(١٩٣,٦٥٦)	(٨٢١,٨٣٣)
	٦٨١,٦٥٦	١,٥٢٣,٦٦٦	٥٥٧,٥٦١	٢,٧٦٢,٨٨٣
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان				(٧٦,٥٢٦)
				٢,٦٨٦,٣٥٧

ذمم مديني عقود الإجارة عائد غير مكتسب	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)			
	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
	٩٤٧,٣٢٣	١,٩١٨,٥٢٨	٧٤٣,٢٦٩	٣,٦٠٩,١٢٠
	(٢٠٦,٦٦٢)	(٤١٨,٩٩٩)	(١٩٢,٨٨٠)	(٨١٨,٥٤١)
	٧٤٠,٦٦١	١,٤٩٩,٥٢٩	٥٥٠,٣٨٩	٢,٧٩٠,٥٧٩
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان				(٤٦,١٥٨)
				٢,٧٤٤,٤٢١

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ - ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
١٨٧,٢٣٢	١٧٨,٣٧٣	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة
(٦٩,٢٦٩)	(٦٥,٢٠٩)	ناقصاً: العائد غير المكتسب
١١٧,٩٦٣	١١٣,١٦٤	
(١,٢٦٧)	(٣٢٣)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١١٦,٦٩٦	١١٢,٨٤١	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

١-٧ إن الجودة الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
١١٤,١٩٩	١١٣,١٦٤	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
٣,٧٦٤	--	متأخرة وليست منخفضة القيمة
١١٧,٩٦٣	١١٣,١٦٤	

كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة هي لا شيء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة هي كما يلي:

أيام التأخير	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة (غير مراجعة)	دفعات متأخرة (غير مراجعة)
١ - ٣٠	٢,٠٢٧	١٠
٣١ - ٦٠	١,٠١٧	٢١
٦١ - ٩٠	٧٢٠	٢١
الإجمالي	٣,٧٦٤	٥٢

٢-٧ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة:

٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
الإجمالي				ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة عائد غير مكتسب
١٧٨,٣٧٣	١٠٠,١٤٤	٦٠,٩١٦	١٧,٣١٣	
(٦٥,٢٠٩)	(٣٤,١٠٦)	(٢٣,٨٤٥)	(٧,٢٥٨)	
١١٣,١٦٤	٦٦,٠٣٨	٣٧,٠٧١	١٠,٠٥٥	
(٣٢٣)				مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١١٢,٨٤١				

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ - نعم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي (يتبع)

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)</u>				
<u>أقل من سنة</u>	<u>من سنة إلى خمس سنوات</u>	<u>أكثر من خمس سنوات</u>	<u>الإجمالي</u>	
١٨,٨٩٥	٦٤,٥٢٨	١٠٣,٨٠٩	١٨٧,٢٣٢	نعم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة عائد غير مكتسب
(٧,٧١٠)	(٢٥,٣٣٠)	(٣٦,٢٢٩)	(٦٩,٢٦٩)	
١١,١٨٥	٣٩,١٩٨	٦٧,٥٨٠	١١٧,٩٦٣	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			(١,٢٦٧)	
			١١٦,٦٩٦	

٨ - الاستثمارات في مشروعات مشتركة

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

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

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

وفقاً للترتيبات التي بموجبها تم تأسيس المشروعات المشتركة، وافقت الشركة والشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة على القيام بمساهمة إضافية 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٨- الاستثمارات في مشروعات مشتركة - يبيع

(أ) كانت حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة على النحو التالي:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(غير مراجعة)

الموقع	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح	المحركات	الرصيد الختامي
(أ) دار وأصغر - العليا	%٥٠	١١,٢١٨	--	--	(٦,٤٦٥)	٤,٧٥٣
(ب) دار وأصغر - رحيه	%٩٠	٩,٢٨٠	--	--	--	٩,٢٨٠
(ج) عبدالعزيز القاسم الملقا ٣	%٤٠	٩,٠٣٢	--	--	(١,٤٦١)	٧,٥٧١
		٢٩,٥٣٠	--	--	(٧,٩٢٦)	٢١,٦٠٤

الموقع	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح	المحركات	الرصيد الختامي
(د) دار وأصغر - العليا	%٥٠	٣٩,٧٢٥	٥,٠٧٢	٤,٦٠٩	(٣٨,١٨٨)	١١,٢١٨
(هـ) دار وأصغر - رحيه	%٩٠	١٧,٤٨٨	--	٦٥٠	(٨,٨٥٨)	٩,٢٨٠
(و) عبدالعزيز القاسم الملقا ٣	%٤٠	٢٧,٤٨٢	٧١٨	٢,١٣٥	(٢٢,٣٠٣)	٩,٠٣٢
(ز) ثراء للاستثمار العقاري	%٥٠	٨,٥٩٥	٤٦,٤٤٠	--	(٥٥,٠٣٥)	--
(ح) المشروعات الأولى	%٦٠	١٤,١٢٥	--	٥١٧	(١٤,٦٤٢)	--
(ط) كيان السعودية - ٣	%٦٠	٥,٤٠٩	--	--	(٥,٤٠٩)	--
		١١٢,٨٢٤	٥٢,٣٣٠	٨,٩١١	(١٤٤,٤٣٥)	٢٩,٥٣٠

للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)

(د) دار وأصغر - العليا
(هـ) دار وأصغر - رحيه
(و) عبدالعزيز القاسم الملقا ٣
(ز) ثراء للاستثمار العقاري
(ح) المشروعات الأولى
(ط) كيان السعودية - ٣

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٩- مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
٧,٨٢٠	١٠,٩٨٠	دفعات مقدمة مستلمة من عملاء عقود بيع المrabحة والإجارة
٧,٩٣٢	١٠,٢٣٠	مصروفات مستحقة
٢٨,٠٧٣	١,٣٩٢	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ٩-١)
١٣,٧٠٥	٨,٣٥٩	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
١٠,٧٨٢	١٠,٦٩١	أخرى
٦٨,٣١٢	٤١,٦٥٢	

٩-١ ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لم 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 ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٦م. 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.

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، استلمت الشركة خطاباً من الهيئة فرضت بموجبه زكاة وضريبة دخل إضافية قدرها ١٥١,٢ مليون ريال سعودي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٦م. 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إن الشركة ملتزمة بجميع التعهدات.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
٨٦١,٣٧٥	٨٨٩,٦٩٩	الجزء المتداول من القروض المتداولة
١,٢١٠,٨٠٠	١,٠٩٥,٠٣٥	الجزء غير المتداول من القروض المتداولة
٢,٠٧٢,١٧٥	١,٩٨٤,٧٣٤	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٢- رأس المال

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

خلال سنة ٢٠١٧ م، ووفقاً للموافقة بالاجتماع السنوي العام المنعقد في تاريخ ١٦ مايو ٢٠١٧ م، أصدرت الشركة ٣٠٠,٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية لموظفيها كمكافأة أداء.

١٣- ربحية السهم

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

<u>لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس</u>	
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م
٢١,٤٤٦	٢٤,٨٢٦
٩٠,٠٠٠	٩٠,٣٠٠
٠,٢٤	٠,٢٧

ربح الفترة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

١٤- مصروفات عمومية وإدارية

<u>لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس</u>	
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م
<u>(غير مراجعة)</u>	
١١,٧٨٢	١٢,٢٢١
٩٤٣	٨٩٣
١,٠٥١	٧٣٤
٦١٨	٦٧٠
٤٨٦	٥٤٨
٨١٢	٥٢٩
١٨٣	٢٢٠
١٦١	١٤٣
٩٩	١١١
٥٤٨	٥٣٨
١٦,٦٨٣	١٦,٦٠٧

رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
مصروفات تقنية معلومات
أتعاب مهنية
إيجار
استهلاك
أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
سفر
اتصالات
صيانة
أخرى

١٥- مصروفات بيع وتسويق

<u>لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس</u>	
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م
<u>(غير مراجعة)</u>	
٨٥٩	٦٢٥
١,١٦٣	٥٦٩
٥٣٨	٢٩٢
٢,٥٦٠	١,٤٨٦

مصروفات تسويق
تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية
تأمين

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٦ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

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

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

مبلغ المعاملات		اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ م (مراجعة)	٢٠١٨ م (غير مراجعة)		
٨,٦١٩	٦,٧٣٧	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	تكلفة اقتراض
٣٩٨	٣٩٨	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصرفات إيجار
١١	١٢	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصرفات أمن وأخرى
٢,٧٣٩	٢,٦٠٣	موظفي الإدارة العليا *	رواتب ومزايا
٨١٢	٥٢٩	أعضاء مجلس الإدارة	مصرفات وأتعاب مجلس الإدارة
٢٥٠	--	الاستثمار كابيتال (شركة شقيقة)	إيرادات أخرى
(٣٢)	٤٨	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	أرباح تكاليف مقايضات معدلات أرباح مستلمة

* تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

طبيعة الأرصدة		أسماء الأطراف ذات العلاقة وطبيعة العلاقة	طبيعة الأرصدة
٢١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)		
٢٥,٤٠٨	٩٤٢	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	نقد وما في حكمه
١,٥٠٧	١,٥٠٧	شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (مشروع مشترك)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧,٠٣٣	٧,٠٣٣	دار وإعمار - العليا (مشروع مشترك)	قروض بنكية
٥٩٦,١١٧	٦٣٥,٩٢٦	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	القيمة العادلة لمقايضات معدلات الأرباح
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	التمويل والسلف
٣,٢٤١	٤,١١٨	موظفي الإدارة العليا	استثمار متاح للبيع
١٢,٨٨٧	--	صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (شركة شقيقة)	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
--	١١,٢٠٧	صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (شركة شقيقة)	ذمم مدينة أخرى
١	١	شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (شركة شقيقة)	إيجار مدفوع مقدماً
٣٩٨	--	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصرفات وأتعاب مجلس إدارة مستحقة
٢,٧٧٦	٢,١٤٦	أعضاء مجلس الإدارة	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٧- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

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

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

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمشتقات.

تتكون الموجودات المالية من الأرصدة لدى البنك والاستثمارات المتاحة للبيع والمشتقات ومقايضات أسعار العملات المتعلقة بها وعقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة والمبالغ المستحقة من المشروعات المشتركة. بينما تتكون المطلوبات المالية من القروض البنكية والذمم الدائنة والمشتقات المتعلقة بمقايضات أسعار العملات.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

المستوى 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.

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

٣١ مارس ٢٠١٨ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	القيمة العادلة	المستوى ٣	الإجمالي
الموجودات المالية:						
٢٤٥,٢٤٧	--	--	--	٢١٣,٥٧١	٢١٣,٥٧١	٢١٣,٥٧١
نعم مديني عقود المرابحة، صافي استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر						
١٢,١٠٠	--	--	١٢,١٠٠	--	--	١٢,١٠٠
١,٢٧٩	--	--	١,٢٧٩	--	--	١,٢٧٩
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات						
المطلوبات المالية:						
٤٣٢	--	--	٤٣٢	--	--	٤٣٢
القيمة العادلة السلبية للمشتقات						

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٧- القيمة العادلة للأدوات المالية – يتبع

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	القيمة العادلة الإجمالي
الموجودات المالية:					
ذمم مديني عقود المرافحة، صافي	٢٦٣,٥٢٢	—	—	٢٢٤,٦١١	٢٢٤,٦١١
استثمارات متاحة للبيع	١٢,٨٨٧	—	١٢,٨٨٧	—	١٢,٨٨٧
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات	١,٠٤٦	—	١,٠٤٦	—	١,٠٤٦
المطلوبات المالية:					
القيمة العادلة السلبية للمشتقات	٦٦٦	—	٦٦٦	—	٦٦٦

إن تقييم مديني ذمم عقود المرافحة يتم تقديره باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصومة بمعدل متغير أخير الذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه للمعاملات الأخيرة. تشمل المدخلات في تقنيات التدفقات النقدية المخصومة على سعر الصرف السائد بين البنوك في السعودية (سايبور) والتدفقات النقدية التعاقدية وهوامش النشأة الأولية.

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

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى ٣ خلال الفترة.

١٨- كفاية رأس المال

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في الحفاظ على مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والحفاظ على وجود رأسمال قوي. يتم قياس مدى كفاية رأس المال وذلك بمقارنة بنود رأس المال المؤهل مع الموجودات والالتزامات المحتملة والمبالغ الأسمية للمشتقات، إن وجدت، باستخدام الأرصدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)		٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	
إجمالي نسبة رأس	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال	إجمالي نسبة رأس	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال
٤٤,٨٣	٤٤,٨٣	٤٤,٠٢	٤٣,٩٧
نسبة كفاية رأس المال			

١٩- التعهدات 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 ٣٢٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٢٨٧ مليون ريال سعودي).

أصدرت الشركة ضماناً قدره ٨٢,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٨٢,٩ مليون ريال سعودي) تم تقديمه إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل بشأن الاعتراض المقدم من قبل الشركة.

إن الشركة ملتزمة بالاستثمار في مشروعات مشتركة بمبلغ ٠,٨٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٥,٢ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠ - إدارة المخاطر المالية

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

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

إن لجنة إدارة المخاطر مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر ورفع التقارير الأسبوعية لمجلس لجنة إدارة المخاطر.

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان وهي المخاطر التي تمثل عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. تنشأ التعرضات الائتمانية بشكل أساسي عن عمليات الإقراض التي تنتج عنها ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة.

تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام 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 ووضع قيود مناسبة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالقيود. ويتم مراقبة التعرضات الفعلية للقيود بانتظام.

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

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

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

١. تحليل جودة الائتمان

(أ) يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ م. ما لم يتم الإشارة إليه بشكل واضح، بالنسبة للموجودات المالية، تمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الاجمالية.

الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر			
المرحلة ١ المتوقعة	الخسارة الائتمانية	المرحلة ١ المتوقعة	المرحلة ١ المتوقعة
بصافي القيم الدفترية	المرحلة ١ المتوقعة	بصافي القيم الدفترية	المرحلة ١ المتوقعة
٤٤٤,٤٩٣	٢,٣٩٦	٤٤٦,٨٨٩	٢,٣٩٦
٧٨٢,٠٧١	٤,٩٤٩	٧٨٧,٠٢٠	٤,٩٤٩
٨٢٤,٩١٧	١,٦٦٥	٨٢٦,٥٨٢	١,٦٦٥
٢,٠٥١,٤٨١	٩,٠١٠	٢,٠٦٠,٤٩١	٩,٠١٠

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١. تحليل جودة الائتمان (يتبع)

الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر			ذمم مديني عقود المrabحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
المرحلة ٢ المتعلقة بالقيم الدفترية الاجمالية	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٢ المتعلقة بالقيم الدفترية	
٨٢,٠٦١	١,١٨٣	٨٠,٨٧٨	درجات الاستثمار
٢٥٣,٦١١	٥,٥٢٠	٢٤٨,٠٩١	درجات عدم الاستثمار
١٥٧,٦٨٩	١,٧٦٥	١٥٥,٩٢٤	غير مصنفة
٤٩٣,٣٦١	٨,٤٦٨	٤٨٤,٨٩٣	الإجمالي

الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المrabحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
المرحلة ٣ المتعلقة بالقيم الدفترية الاجمالية	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٣ المتعلقة بالقيم الدفترية	
٤٥٠	٦٤	٣٨٦	درجات الاستثمار
٢٧١,٥٣٠	٣٢,٤٩٤	٢٣٩,٠٣٦	درجات عدم الاستثمار
٢٠٥,٠١٤	٣٩,٤٣٦	١٦٥,٥٧٨	درجات دون المستوى المطلوب
٢٨,٧٧٦	٤٤٦	٢٨,٣٣٠	غير مصنفة
٥٠٥,٧٧٠	٧٢,٤٤٠	٤٣٣,٣٣٠	الإجمالي

(ب) المبالغ الناتجة عن الخسارة الائتمانية المتوقعة - الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية

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

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

- مدى ١٢ شهراً لإحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ قائمة المركز المالي، مع
- مدى ١٢ شهراً لإحتمالية التعثر في السداد لهذا الوقت والتي تم تقديرها عند الإثبات الأولي للتعرض.

درجات مخاطر الائتمان

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١. تحليل جودة الائتمان (يتبع)

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

درجات مخاطر الائتمان (يتبع)

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

يتم توزيع كل تعرض للشركات على درجة مخاطر الائتمان عند الإثبات الأولي على أساس توفر المعلومات عن المقترض. تخضع التعرضات للمراقبة المستمرة، الأمر الذي قد يؤدي إلى تعرض يُنقل لدرجة مخاطر الائتمان مختلفة.

(١) انتاج شروط هيكلية احتمالية التعثر في السداد
إن درجات مخاطر الائتمان تمثل مدخلات أولية في تحديد شروط هيكلية احتمالية التعثر في السداد للتعرضات. تقوم الشركة بتحصيل معلومات الأداء والتعثر في السداد بشأن التعرضات لمخاطر الائتمان بصورة مستقلة عن محافظ الشركات والأفراد.

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

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

يتم اعتبار مخاطر الائتمان لتعرض محدد على أنها زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها إذا كان قد تم تحديد أن التعثر في السداد على مدى ١٢ شهر قد زاد بأكثر من ٠,٥٪.

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

بالنسبة لمحفظات الشركات، بصرف النظر عن معيار الزيادة في التعثر في السداد (تخفيض درجة التصنيف)، وكنوع من المساندة، تأخذ الشركة باعتبارها أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث في موعد لا يتجاوز عندما يكون الأصل متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً.

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١. تحليل جودة الائتمان (يتبع)

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

٣) الموجودات المالية المعدلة

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

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

- إن مخاطر التعثر في السداد في تاريخ التقرير تستند إلى الشروط التعاقدية المعدلة، و
- إن مخاطر التعثر في السداد تحدث عند الإثبات الأولي استناداً إلى الشروط التعاقدية الأصلية غير المعدلة.

إذا كان التعديل يؤدي إلى التوقف عن الإثبات، فإن تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات قد زادت بشكل جوهري يعكس مقارنة لما يلي:

- إن مخاطر التعثر في السداد في تاريخ التقرير تستند إلى الشروط التعاقدية المعدلة، و
- إن مخاطر التعثر في السداد تستند إلى الشروط المعدلة.

عادةً ما تتضمن الشروط المعدلة تمديد فترة الاستحقاق وتغيير توقيت مدفوعات الفوائد وتعديل شروط تعهدات القروض. تخضع سندات دين الأفراد والشركات للتعديل.

بالنسبة للموجودات المالية المعدلة، يعكس تقدير احتمالية التعثر في السداد ما إذا كان التعديل قد عمل على تحسين أو استعادة قدرة الشركة على تحصيل أصل الربح وأصل المبلغ. وكجزء من هذه العملية، تقوم الشركة بتقييم أداء السداد للمقترض مقابل الشروط التعاقدية المعدلة وتأخذ بالاعتبار مؤشرات السلوك المختلفة.

وبشكل عام، يحتاج العميل لإظهار سلوك ثابت للسداد الجيد على مدى فترة من الوقت قبل أن يتم اعتباره على أنه لم يعد منخفض القيمة الائتمانية أو يخضع للتعثر في السداد أو يتم اعتبار التعثر في السداد منخفضاً بحيث يعود مخصص الخسارة إلى أن يتم قياسه بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

٤) تعريف "التعثر في السداد"

تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة السداد عندما:

- يكون هناك احتال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية للشركة، أو
- عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠- إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١. تحليل جودة الائتمان (يتبع)

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

٤) تعريف "التعثر في السداد" (يتبع)
وعند تقييم ما إذا كان المفترض يخضع للتعثر في السداد، تأخذ الشركة المؤشرات التالية بالاعتبار:

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

إن تعريف التعثر في السداد يتماشى بشكل كبير مع ذلك الذي تقوم الشركة بتطبيقه لأغراض تنظيم رأس المال.

٥) قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة
إن المدخلات الرئيسية في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة تمثل تقديرات المخاطر أدناه:

- (١) احتمالية التعثر في السداد.
- (٢) الخسارة بافتراض التعثر في السداد.
- (٣) التعرضات عند التعثر في السداد.

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على نماذج تصنيف إحصائية، ويتم تقييمها باستخدام أدوات التصنيف مخصصة لمحافظ الشركات والأفراد من الشبكات عالية المستوى. تستند نماذج التصنيف الإحصائية إلى عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض ينتقل بين فئات التصنيف، عندئذ يؤدي ذلك إلى تغيير في التقدير المرتبط باحتمالية التعثر في السداد. كما يتم تقدير هيكل احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بالاعتبار الاستحقاقات التعاقدية للتعرضات.

الخسارة بافتراض التعثر في السداد تمثل حجم الخسارة المرجحة إذا كان هناك تعثر في السداد. تقوم الشركة بتقدير الخسارة بافتراض التعثر في السداد بناءً على تاريخ معدلات استرداد المطالبات للأطراف الأخرى المتعثرة في السداد. تعتبر نماذج الخسارة بافتراض التعثر في السداد أن الهيكل وأي بيع للضمان وتكلفة استرداد أي ضمان، لا تتجزأ من الموجودات المالية. وبسبب حالات التعثر في السداد التاريخية الضئيلة، يتم تعديل تقديرات الخسارة بافتراض التعثر في السداد الكمية للتدخلات النوعية استناداً إلى خبرة الخسارة العملية.

إن التعرضات عند التعثر في السداد تمثل التعرض المتوقع في حالة التعثر في السداد. تستخلص الشركة التعرضات عند التعثر في السداد من التعرض الحالي للطرف الآخر والتغيرات المحتملة على القيمة الحالية المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. إن التعرضات عند التعثر في السداد للموجودات المالية تمثل إجمالي قيمتها الدفترية.

وكما هو مبين أعلاه، ورهنًا باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهراً للموجودات المالية التي من خلالها لم تزيد مخاطر الائتمان جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بالأخذ بالاعتبار مخاطر التعثر في السداد للحد الأقصى للفترة التعاقدية والتي من خلالها تعرضت لمخاطر الائتمان، حتى إذا اعتبرتها الشركة لفترة أطول، لأغراض إدارة المخاطر. الحد الأقصى للفترة التعاقدية يمنح للتاريخ الذي تكون فيه الشركة لديها الحق لطلب سداد الدفعة المقدمة أو إنهاء التزام القرض أو الضمان.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠- إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١. تحليل جودة الائتمان (يتبع)

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

٥) قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة (يتبع)

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

ج) مخصص الخسارة

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

مخصص الخسارة	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٩,٤٢١	٧,٥٥٦	٧١,٠٢٦	٨٨,٠٠٣
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	(٢٠٧)	١,٠١٣	٦٤	٨٧٠
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	١٩	(١٦٤)	١,٦٧٨	١,٥٣٣
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(٥١١)	٩٤	(٣٢٨)	(٧٤٥)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال الفترة	(٤٠)	(٧١)	--	(١١١)
ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال الفترة	٣٢٨	٤٠	--	٣٦٨
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٨ م	٩,٠١٠	٨,٤٦٨	٧٢,٤٤٠	٨٩,٩١٨

د) 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 المحتفظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقلل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م
(بآلاف الريالات السعودية)

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 الأفراد

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

قطاع الشركات

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

الإدارة العامة

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

يعرض الجدول التالي تحليلاً لإجمالي موجودات ومطلوبات الشركة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ م و٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي ربح الفترات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م و٢٠١٧ م كما يلي:

	<u>قطاع الأفراد</u>	<u>قطاع الشركات</u>	<u>الإدارة العامة</u>	<u>الإجمالي</u>
٢٠١٨ م				
الإيرادات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	٣٦,٧١٤	٢٩,٦٧٦	--	٦٦,٣٩٠
المصروفات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	٨,٦٠٤	١٨,٧٧٥	١٤,١٨٥	٤١,٥٦٤
ربح/(خسارة) القطاع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	٢٨,١١٠	١٠,٩٠١	(١٤,١٨٥)	٢٤,٨٢٦
إجمالي الموجودات كما في ٣١ مارس	١,٧٦٥,٢٤٢	١,٣٩٤,٧٤٢	٣٨,٧٤٩	٣,١٩٨,٧٣٣
إجمالي المطلوبات كما في ٣١ مارس	١,٠٩٥,٢٨٨	٩٠١,٨١٨	٤٧,٤٤٢	٢,٠٤٤,٥٤٨
٢٠١٧ م				
الإيرادات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	٣٦,٤٢١	٣١,٨٦٤	--	٦٨,٢٨٥
المصروفات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	١٤,٣٩٥	١٨,٨٦٠	١٣,٥٨٤	٤٦,٨٣٩
ربح/(خسارة) القطاع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	٢٢,٠٢٦	١٣,٠٠٤	(١٣,٥٨٤)	٢١,٤٤٦
إجمالي الموجودات كما في ٣١ ديسمبر	١,٧٥٤,٨٤٧	١,٥١٢,٦٥٤	٥٩,٥٧٩	٣,٣٢٧,٠٨٠
إجمالي المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر	١,١٠٤,٠٢٨	١,٠٠٤,٠٤٠	٤٩,٧١٦	٢,١٥٧,٧٨٤

٢٢- اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٧ شعبان ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٣ أبريل ٢٠١٨ م).