

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل (شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً) المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحدة لشركة أملاك العالمية للتمويل (شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً) ("الشركة") وشركتها التابعة (مجتمعين "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية الموحدة للمجموعة مما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
- قائمة الربح والخسارة الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، التي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

الاستقلال

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق") المتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق.

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

الأمر الرئيسي للمراجعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل ذمم مديني عقود المراجعة، ذمم مديني عقود الإجارة، ذمم مديني عقود الإجارة.

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. بالتحديد، أخذنا بعين الاعتبار الاجتهادات التي اتخذتها الإدارة، على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي شملت وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. كما هو الحال في جميع عمليات مراجعتنا، تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية مراجعتنا بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكننا من إبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات والضوابط المحاسبية، وقطاع الأعمال الذي تزاوّل المجموعة نشاطها فيه.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل (شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً) المحترمين

منهجنا في المراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة هي الأمور التي، وفقاً لتقديرنا المهني، كانت لها أهمية كبيرة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وتم التطرق إلى هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند إبداء رأينا حولها، لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

قمنا بالحصول على فهم لتقييم الإدارة لمخصص خسائر الائتمان فيما يتعلق بدمج مديني عقود المراجعة ودمج مديني عقود الإجارة ودمج مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، بما في ذلك نموذج التصنيف الداخلي والسياسة المحاسبية والمنهجية الخاصة بالمجموعة، إضافة إلى أي تغييرات رئيسية تم إجراؤها خلال السنة.

قمنا بمقارنة السياسة المحاسبية الخاصة بالمجموعة ومنهجية ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة مع المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

قمنا بتقييم تصميم وتطبيق واختبار الفعالية التشغيلية للضوابط الرئيسية (بما في ذلك الضوابط العامة لتقنية المعلومات وتطبيقاتها) فيما يتعلق بـ:

○ نموذج خسائر الائتمان المتوقعة بما في ذلك الحوكمة على النموذج وأي تحديث على النموذج تم إجراؤه خلال الفترة، بما في ذلك موافقة لجنة المراقبة ذات الصلة للمدخلات والافتراضات الرئيسية والتعديلات اللاحقة على النموذج.

○ تصنيف التمويل إلى المرحلة ١ و ٢ و ٣ وتحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان في الوقت المناسب، وتحديد التعثر / التعرضات المنخفضة بشكل فردي،

○ تكامل مدخلات البيانات في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة.

فيما يتعلق بعينة من العملاء، قمنا بتقييم:

○ درجات التصنيف الداخلي المحددة من قبل الإدارة بناءً على نماذج التصنيف الداخلي بالمجموعة، وأخذنا درجات التصنيف المحددة في الاعتبار في ضوء منهجية المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة ومعلومات الصناعة المتوفرة. قمنا كذلك بالتأكد ما إذا كانت متوافقة مع درجات التصنيف المستخدمة كمدخلات في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة،

○ عمليات احتساب الإدارة لخسائر الائتمان المتوقعة.

الأمر الرئيسي للمراجعة

● **مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لدمج مديني عقود المراجعة ودمج مديني عقود الإجارة ودمج مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغ إجمالي دمج مديني عقود المراجعة ودمج مديني عقود الإجارة ودمج مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة قبل مخصص الخسائر الائتمانية، ٤٨٠,٧ مليون ريال سعودي، ٢,٧٨٨,٦ مليون ريال سعودي، ٨٩,٦ مليون ريال سعودي، على التوالي، التي تحتفظ المجموعة مقابلها بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة يبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي، ٧٥,٠٨ مليون ريال سعودي، ٠,٠٢٥ مليون ريال سعودي، على التوالي.

لقد اعتبرنا هذا كأمر مراجعة رئيسي، نظراً لأن تحديد خسائر الائتمان المتوقعة يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات هامة، والتي لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تشمل النواحي الرئيسية للأحكام ما يلي:

١. تصنيف التمويل ضمن المراحل ١ و ٢ و ٣ استناداً إلى تحديد:

أ. التعرضات التي تشتمل على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، و

ب. بالتعرضات المنخفضة بشكل فردي/ المتعثرة.

● قامت المجموعة بتطبيق أحكام إضافية لتحديد وتقدير احتمالية أن تكون الجهات المقترضة قد تعرضت لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان بسبب التوقعات الاقتصادية الحالية.

٢. الافتراضات المستخدمة في نماذج خسائر الائتمان المتوقعة لتحديد احتمال التعثر عن السداد، والخسارة في حالة التعثر عن السداد، والتعرض عند التعثر عن السداد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تقييم الوضع المالي للأطراف المقابلة، والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ووضع وإدراج الافتراضات المستقبلية وعوامل الاقتصاد الكلي والسيناريوهات المرتبطة بها والأوزان المرجحة المتوقعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل (شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً) المحترمين

منهجنا في المراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود المراجعة و ذمم مديني عقود الإجارة و ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة (يتبع) ٣. الحاجة إلى إثبات مخصصات إضافية لاحقة باستخدام أحكام الخبير الائتمانية لتعكس كافة عوامل المخاطر ذات الصلة، والتي ربما لم يتم تسجيلها بواسطة نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. أدى تطبيق هذه الأحكام، إلى زيادة عدم التأكد المتعلق بالتقدير وفي مخاطر المراجعة ذات الصلة والخاصة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. انظر الى السياسات المحاسبية الهامة إيضاح (٣- ز) بشأن الانخفاض في قيمة الموجودات المالية؛ وإيضاح (٢ - د - ١) الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية ومنهجية تقييم الانخفاض المستخدمة من قبل المجموعة؛ وإيضاح (٢٤- ١) الذي يتضمن الإفصاح عن الانخفاض في قيمة الذمم المدينة؛ وللإطلاع على تفاصيل تحليل جودة الائتمان والافتراضات الرئيسية والعوامل التي تم أخذها في الاعتبار عند تحديد خسائر الائتمان المتوقعة.	فيما يتعلق بعينة من العملاء، قمنا بتقييم تقديرات الإدارة للتدفقات النقدية القابلة للاسترداد، بما في ذلك تأثير الضمانات ومصادر السداد الأخرى، إن وجدت. قمنا بتقييم مدى ملاءمة معايير المجموعة بشأن تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان و"التعثر" وتحديد التعرضات "المنخفضة بشكل فردي"، وتصنيفات المراحل الناتجة. إضافة إلى ذلك، وفيما يتعلق بعينة من التعرضات، قمنا بتقييم مدى ملاءمة التصنيف المرحلي لمحفظة المجموعة التمويلية. قمنا بتقييم إجراءات الحوكمة التي وضعتها المجموعة والعوامل النوعية التي أخذتها المجموعة بعين الاعتبار عند تطبيق المخصصات الإضافية أو إجراء أي تعديلات على مخرجات نموذج خسائر الائتمان المتوقعة نظراً للقيود على البيانات أو النموذج أو غيرها. قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات الأساسية المستخدمة من قبل المجموعة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة بما في ذلك الافتراضات المستقبلية، مع مراعاة حالة عدم التأكد والتقلبات التي تشهدها السيناريوهات الاقتصادية. قمنا باختبار مدى اكتمال ودقة البيانات التي تستند إليها عمليات احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. قمنا، حيثما يقتضي ذلك، بالاستعانة بالخبراء لدينا لمساعدتنا في مراجعة عمليات الاحتساب في النموذج، وتقييم المدخلات المترابطة (بما في ذلك، احتمال التعثر عن السداد، والخسارة في حالة التعثر عن السداد، والتعرض عند التعثر عن السداد)، وتقييم مدى معقولية الافتراضات المستخدمة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة، وبالتحديد متغيرات الاقتصاد الكلي والسيناريوهات الاقتصادية الكلية المتوقعة والأوزان المرجحة بالاحتمالات والافتراضات المستخدمة في التعديلات اللاحقة على النموذج. قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة) إلى السادة / مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل (شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً) المحترمين

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢م، لكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها، التي من المتوقع أن يكون متوفر لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى ولن نبدي أي نوع من أنواع التأكيد حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهرية.

فيما لو استنتجنا، عند قراءة التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢م أنها تحتوي على تحريفات جوهرية، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ومتطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لتنتمكن من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنو الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الاجتهاد المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

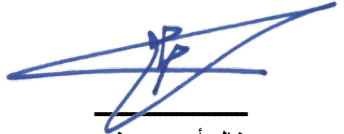
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل (شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً) المحترمين

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بعملية المراجعة للمجموعة، ونظل المسؤولين الوحيديين عن رأينا.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.
- كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً نوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة المتعلقة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وإن لزم الأمر، التصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.
- ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت لها أهمية كبيرة خلال عملية مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية ولذلك هي الأمور الرئيسية للمراجعة. تم توضيح هذه الأمور في تقريرنا باستثناء ما تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العام عنه أو إذا قررنا - في حالات نادرة جداً - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

برايس وترهاوس كوبرز

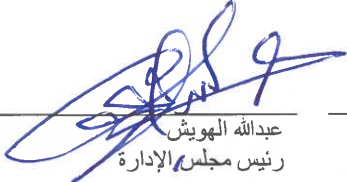


خالد أحمد محضر
ترخيص رقم ٣٦٨

٦ شعبان ١٤٤٤ هـ
(٢٦ فبراير ٢٠٢٣ م)

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2022م
(بآلاف الريالات السعودية)

2021م	2022م	إيضاحات	الموجودات
8,818	38,226	4	نقد وما في حكمه
9,878	998	5	استثمارات
-	20,515	12	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
143,573	480,193	6	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
3,181,997	2,713,499	7	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
83,129	89,558	8	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
93,838	102,727	9	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
46,238	41,422	10	ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي
<u>3,567,471</u>	<u>3,487,138</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
73,614	99,857	11	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
4,253	1,483	12	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
25,272	19,599	13	زكاة وضريبة دخل دائنة
2,039,876	1,759,216	14	قروض
217,592	355,863	29	وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
15,843	16,122	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>2,376,450</u>	<u>2,252,140</u>		إجمالي المطلوبات
906,000	906,000	16	رأس المال
89,081	98,753	17	احتياطي نظامي
(4,253)	19,032	12	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
200,193	211,213		أرباح مبقاة
<u>1,191,021</u>	<u>1,234,998</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>3,567,471</u>	<u>3,487,138</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

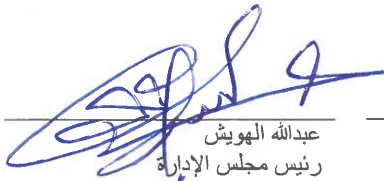

عبدالله الهويش
رئيس مجلس الإدارة


عدنان الشبلي
الرئيس التنفيذي

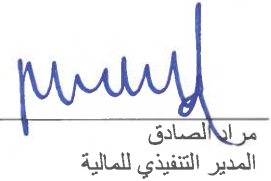

مراد الصادق
المدير التنفيذي للمالية

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م
(بالآلاف الريالات السعودية)

2021م	2022م	إيضاحات	
			الإيرادات
12,743	23,470		ربح من عقود مرابحة
240,741	229,071		ربح من عقود إجارة
7,949	7,934		ربح من عقود إجارة موصوفة في الذمة
1,625	11,959		ربح من بيع محفظة وإعادة تقييم موجودات حقوق تقديم الخدمة
21,399	19,031		دخل أتعاب وعمولات
284,457	291,465		إجمالي الربح من عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
			المصروفات
(54,219)	(70,390)		تكلفة تمويلية
(1,838)	(1,550)		مصروفات أتعاب
228,400	219,525		صافي الربح من عقود المرابحة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
			الإيرادات التشغيلية الأخرى
3,733	4,730		الإيرادات أخرى
232,133	224,255		
			المصروفات التشغيلية
(8,788)	(9,348)	10	استهلاك
(88,238)	(90,299)	21	مصروفات عمومية وإدارية
(13,555)	(11,273)	22	مصروفات بيع وتسويق
1,783	(2,402)		(المحمل) رد الإنخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة، صافي
123,335	110,933		صافي ربح السنة قبل الزكاة وضريبة الدخل
(15,582)	(14,211)	13	مصروف الزكاة وضريبة الدخل
107,753	96,722		صافي ربح السنة
1.19	1.07	19	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

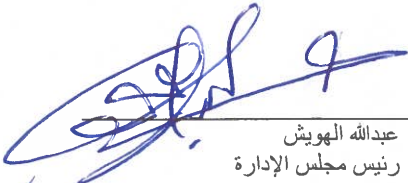

عبدالله الهويش
رئيس مجلس الإدارة


عدنان الشبيلي
الرئيس التنفيذي


مراد الصادق
المدير التنفيذي للمالية

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الموح
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م
(بآلاف الريالات السعودية)

2021م	إيضاح 2022م	
107,753	96,722	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود يمكن إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في السنوات اللاحقة:
7,002	23,285	صافي التغير في القيمة العادلة لتحوط التدفقات النقدية
320	980	بنود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في السنوات اللاحقة:
7,322	24,265	ربح إعادة قياس خطط المنافع المحددة
		إجمالي الدخل الشامل الآخر
115,075	120,987	إجمالي الدخل الشامل للسنة


عبدالله الهويش
رئيس مجلس الإدارة


عدنان الشبيلي
الرئيس التنفيذي


مراد الصادق
المدير التنفيذي للمالية

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	الأرباح المبقة	احتياطي تحويل التدفقات النقدية	احتياطي النظامي	رأس المال
1,191,021	200,193	(4,253)	89,081	906,000
96,722	96,722	-	-	-
24,265	980	23,285	-	-
120,987	97,702	23,285	-	-
-	(9,672)	-	9,672	-
(77,010)	(77,010)	-	-	-
1,234,998	211,213	19,032	98,753	906,000
1,148,427	175,376	(11,255)	78,306	906,000
107,753	107,753	-	-	-
7,322	320	7,002	-	-
115,075	108,073	7,002	-	-
-	(10,775)	-	10,775	-
(72,481)	(72,481)	-	-	-
1,191,021	200,193	(4,253)	89,081	906,000

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م
الرصيد في 1 يناير 2021م
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل
تحويل إلى الاحتياطي النظامي
توزيعات أرباح (إيضاح 18)
الرصيد في 31 ديسمبر 2022م

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

عبدالله الهويش
رئيس مجلس الإدارة

عبدان الشيلي
الرئيس التنفيذي

مراد الصادق
المدير التنفيذي للمالية

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م
(بآلاف الريالات السعودية)

2021م	2022م	إيضاحات	
123,335	110,933		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
			صافي ربح السنة قبل الزكاة وضريبة الدخل
			تعديلات غير نقدية لمطابقة صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل للسنة مع صافي
			لنقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
8,788	9,348	10	استهلاك
54,432	67,443		تكلفة تمويلية
2,497	2,640	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(1,783)	(13,583)		مخصص انخفاض في قيمة خسائر ائتمانية متوقعة، صافي
-	15,985		شطب التكاليف
594	(11,959)		ربح من بيع محفظة
(2,990)	(1,345)		خسارة تعديل ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، صافي
888	-		ربح تعديل قروض، صافي
(1,101)	2,947	29	ربح من ودیعة البنك المركزي السعودي، صافي
(2,625)	205		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
90	(404)		إيرادات / (خسائر) أخرى
182,125	182,210		
(5,863)	(352,270)		(الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية
(45,560)	494,951		ذمم مديني عقود مراجعة
(832)	(6,328)		ذمم مديني عقود إجارة
37,516	(8,889)		ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة
(50,600)	28,335		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
116,786	338,009		الزيادة/ (النقص) في المطلوبات التشغيلية:
			ذمم دائنة ومستحقات أخرى
(52,322)	(66,037)	14	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,926)	(1,382)	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(22,315)	(20,267)	13	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
40,223	250,323		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(5,953)	(4,737)	10	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
16,275	-		شراء ممتلكات ومعدات
-	9,480		بيع ممتلكات ومعدات
10,322	4,743		متحصلات التخلص من الاستثمارات
			صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(1,726,747)	(1,546,168)	14	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
1,669,500	1,265,000	14	تسديد قروض
204,973	264,390		متحصلات من القروض
(138,461)	(129,066)		وديعة مستلمة من البنك المركزي السعودي
(72,481)	(77,010)	18	وديعة البنك المركزي السعودي المدفوعة
(3,562)	(2,804)		توزيعات أرباح مدفوعة
(66,778)	(225,658)		المدفوع من التزامات عقود الإجارة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(16,233)	29,408		صافي التغير في النقد وما في حكمه
25,051	8,818	4	نقد وما في حكمه في بداية السنة
8,818	38,226	4	نقد وما في حكمه في نهاية السنة
7,002	23,285		معلومات إضافية غير نقدية:
			صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي

عبدالله الهويش
رئيس مجلس الإدارة

عدنان الشبيلي
الرئيس التنفيذي

مراد الصادق
المدير التنفيذي للمالية

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١ المجموعة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل (شركة أملاك للتمويل العقاري - سابقاً) ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية ولقد تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ في الرياض بتاريخ ٢٥ جمادى الأولى ١٤٢٨ هـ (الموافق ٣ يونيو ٢٠٠٧ م). وقرار وزارة التجارة رقم ١٣٢ / س وتاريخ ٢٥/٠٥/١٤٢٨ هـ (الموافق ١١/٠٦/٢٠٠٧ م) رخصة البنك المركزي السعودي رقم ٢٠١٣١٢/ ٢ بتاريخ ٢١ / ٢٥/٠٢/١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٤/١٢/٢٠١٣ م). تعمل الشركة من خلال فروع في الرياض وجدة والخبر. اعتباراً من ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تغيير اسم الشركة من شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري إلى شركة أملاك العالمية للتمويل.

وفقاً للسجل التجاري المعدّل بتاريخ ٢٨ جمادى الأول ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ م) تم تحديث نشاط المجموعة ليشمل التمويل العقاري . تمويل الشركات الصغيرة والمتوسطة والتمويل الاستهلاكي وفقاً لترخيص البنك المركزي السعودي بتاريخ ٢٠ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠٢٢ م).

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

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

تمتلك المجموعة الشركة التابعة التالية:

اسم المجموعة التابعة	رقم السجل التجاري	مكان التأسيس	نسبة الملكية	النشاط التجاري الرئيسي
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري	١٠١٣١٧٤١٣	المملكة العربية السعودية	١٠٠ %	حيازة سندات العقارات الممولة من شركة أملاك العالمية للتمويل

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركة أملاك العالمية للتطوير العقاري معاً هنا فيما يلي يشار إليها بالمجموعة. بدأت الشركة في توحيد شركتها التابعة من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. إن تأثير التوحيد على أرقام المقارنة ليس جوهرياً.

٢ أسس الإعداد

(أ) بيان الالتزام

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة:

١ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين؛ و

٢ تماشياً مع أحكام نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة.

(ب) أسس القياس

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

(ج) عملة العرض والنشاط

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢ أسس الإعداد (تتمة)

(د) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند القيام بتطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل 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:

١ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

- التصنيف الائتماني الداخلي للمجموعة والذي يحدد احتمالية التعثر في السداد لعملاء الشركات والعملاء من ذوي الملاءة المالية المرتفعة؛
- الضوابط المستخدمة من قبل المجموعة بهدف تقييم إذا كان هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وكذلك مخصصات الموجودات المالية التي يجب قياسها على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والتقييم النوعي؛
- تطوير نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك المعادلات المختلفة واختيار المدخلات؛
- تحديد مدى الترابط بين سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية مثل أسعار النفط وقيم الضمانات، ومدى التأثير على حالات احتمالية التعثر في السداد والتعرضات عند التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد؛ و
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاستنباط المدخلات الاقتصادية في نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٢ حقوق تقديم الخدمة بموجب اتفاقيات وكالة

يتم إثبات الأصل غير الملموس لحقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات الوكالة (التي حصلت عليها المجموعة بموجب بيع عقود الإجارة المصدرة لأطراف أخرى أو كمقابل لخدمات ترتيبات التمويل) بالقيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المستقبلية بموجب ترتيبات الوكالة. يضم احتساب صافي القيمة الحالية من بين أمور أخرى تقديرات تتعلق بمعدل الخصم والقيمة العادلة للخدمات. راجع إيضاح ٢٠ للافتراضات التي تنطوي عند احتساب حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة.

٣ الاستمرارية

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢ أسس الإعداد (تتمة)

(د) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤ قياس القيمة العادلة - راجع إيضاح ٣ و ٢٥

٥ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - راجع إيضاح ١٥

(هـ) أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركة التابعة ، كما هو مذكور في إيضاح ١. تم إعداد القوائم المالية للشركة التابعة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة ، باستخدام سياسات محاسبية متسقة. تم إجراء تعديلات على القوائم المالية الموحدة للشركة التابعة ، عند الضرورة ، لتتماشى مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الشركة التابعة هي الشركة المستثمر فيها التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لها:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
 - التعرض أو الحقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
 - القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مقدار عوائدها.
- عندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة للشركة المستثمر فيها ، فإنها تأخذ في الاعتبار الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت لديها سلطة على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك:
- الترتيب التعاقد مع الناخبين الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
 - الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى. و
 - حقوق التصويت الحالية والمحتملة للمجموعة الممنوحة من خلال أدوات حقوق الملكية مثل الأسهم.

تعيد المجموعة تقييم ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة. يتم توحيد الشركات التابعة من التاريخ الذي يتم فيه تحويل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف التوحيد من تاريخ نقل السيطرة من المجموعة. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة ملكية شركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تلغي الاعتراف بالموجودات (بما في ذلك الشهرة) والتزامات الشركة التابعة؛
- تلغي الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛
- تلغي الاعتراف بفروق التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تعترف بالقيمة العادلة للمقابل المستلم؛
- تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تحقق أي فائض أو عجز في قائمة الدخل الموحد؛ و

إعادة تصنيف حصة المجموعة من المكونات المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الموحد أو الأرباح المحتجزة، حسب الاقتضاء، كما هو مطلوب إذا قامت المجموعة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر.

تستبعد الأرصدة بين شركات المجموعة وأي إيرادات ومصروفات غير محققة (باستثناء مكاسب وخسائر معاملات صرف العملة الأجنبية) الناتجة عن المعاملات بين المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. تستبعد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة المكاسب غير المحققة، لكن فقط في الحدود التي لا تدل على وجود انخفاض في القيمة.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية:

(أ) التغيير في السياسات المحاسبية

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، باستثناء توحيد الشركة التابعة كما تم بيانه في الايضاحين ١ و ٢(هـ) تُطبق السياسات المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م لتحل محل أو تعدل أو تضيف إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية المراجعة السنوية لسنة ٢٠٢١م.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة بواسطة المجموعة

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩.	نتيجة لجائحة (كوفيد-١٩)، تم منح امتيازات الإيجار للمستأجرين. وقد تتخذ هذه الامتيازات أشكالاً عدة، بما في ذلك إعفاءات من الدفع وتأجيل دفعات الإيجار. نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ٢٨ مايو ٢٠٢٠م تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بقدّم وسيلة عملية اختيارية للمستأجرين لتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-١٩ يعتبر تعديلاً على عقد الإيجار. وبإمكان المستأجرين اختيار المحاسبة عن امتيازات الإيجار هذه بنفس الطريقة كما لو لم تكن تعديلات على عقد الإيجار. وفي العديد من الحالات، يؤدي ذلك إلى المحاسبة عن الامتيازات ك دفعات عقد الإيجار المتغيرة في الفترة/الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي أدى إلى الدفعات المخفضة.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١
عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ و ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٧ وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ و ٩ و ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١.	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣، "مجموعات الأعمال" تُحدّث مرجعاً في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ للإطار المفاهيمي للتقارير المالية دون تغيير المتطلبات المحاسبية لمجموعات الأعمال. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والمعدات" تمنع الشركة من الخصم من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود. بدلاً من ذلك، سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكلفة ذات الصلة في بيان الدخل. تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧، "المخصصات والالتزامات الطارئة والأصول المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة. تُدخل التحسينات السنوية تعديلات طفيفة على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١، "التطبيق لأول مرة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية"، والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، "الأدوات المالية"، ومعيار المحاسبة الدولي ٤١، "الزراعة" والأمثلة التوضيحية المصاحبة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، "عقود الإيجار".	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد ذلك التاريخ

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) المعايير المحاسبية الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين" كما تم تعديله في ديسمبر ٢٠٢١م	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي ٤، والذي يسمح حالياً بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين. سيعمل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ على إحداث تغيير جذري في عملية المحاسبة التي تقوم بها المنشآت التي تُصدر عقود التأمين وعقود الاستثمار ذات سمات المشاركة التقديرية.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد ذلك التاريخ.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ "عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات	توضح هذه التعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي ١ "عرض القوائم المالية" أن المطلوبات مصنفة على أنها متداولة أو غير متداولة حسب الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير. ولا يتأثر هذا التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال الحصول على تنازل أو الإخلال بالتعهدات). كما يوضح التعديل ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي ١ عندما يشير إلى "تسوية" التزام. يرجى الملاحظة أن مجلس معايير المحاسبة الدولية قد أصدر مسودة تعرض جديدة تقترح تغييرات على هذا التعديل.	تؤجل للفترة المحاسبية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤م
التعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة	تتطلب هذه التعديلات من الشركات إثبات الضريبة المؤجلة على المعاملات التي ينتج عنها، عند الإثبات الأولى، مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد ذلك التاريخ.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشاريع المشتركة	متاح للتطبيق الاختياري / سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

(ج) الممتلكات والمعدات

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ج) الممتلكات والمعدات (تتمة)

تطفاً تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات/للموجودات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر. تحمل نفقات الصيانة والإصلاح على الدخل. يتم رسملة التحسينات عندما تزيد من قيمة الأصل أو تطيل من عمره بصورة جوهرية. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات

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

(د) ذمم مديني عقود مرابحة

إن المrabحة هي اتفاقية تتبع المجموعة بموجبها أصلاً للعميل فد اشترته المجموعة واستحوذت عليه بناء على وعد تلقته من العميل بشراء هذا الأصل. يتكون سعر البيع من التكلفة زائداً هامش ربح متفق عليه. يتم قيد الفرق بين ذمم مديني عقود بيع المrabحة وتكلفة الأصل المباع كربح مرabحة غير مكتسب، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب ذمم مديني عقود بيع المrabحة.

(هـ) ذمم مديني عقود إجارة

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

(و) ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة

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

(ز) الانخفاض في القيمة

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ز) الانخفاض في القيمة (تتمة)

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

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

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

نمذمة مدني عقود المراجعة منخفضة القيمة الائتمانية ونمذمة مدني عقود الإجارة ونمذمة مدني عقود الإجارة الموصوفة في النمة

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

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

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

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

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

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

- إذا لم ينتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذ تدرج التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الموجودات المالية المعدلة في احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات القائمة؛ و

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ز) الانخفاض في القيمة (تتمة)

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي الموحدة

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

الشطب

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

تقييم الضمانات

للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية، تسعى المجموعة إلى استخدام الضمانات حيثما كان ذلك ممكناً. تكون الضمانات في أشكال متعددة، مثل الضمانات المالية والعقارات. لا يتم تسجيل الضمانات في قائمة المركز المالي الموحدة للشركة ما لم يتم استعادة ملكيتها. مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات العقارية على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى، في بدايتها ثم يعاد تقييمها على أساس سنوي، لا يتم أخذ الضمانات غير الملموسة الأخرى في الاعتبار عند حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

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

استعادة ملكية الضمانات

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

(ح) الأدوات المالية

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

تصنيف الموجودات المالية

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

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ح) الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و
- الأجل التعاقدية للموجودات المالية تنشأ في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تعد فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

تقييم نموذج الأعمال

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

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقدة 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 المجموعة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية تعويض مديري الأعمال – ما إذا كانت التعويضات تستند إلى القيمة العادلة للموجودات التي تتم إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم تحصيلها، و
- تكرار حجم وتوقيت المبيعات في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات المستقبلية. إلا أن المعلومات حول نشاط المبيعات لا تؤخذ بالاعتبار عند عزلها، ولكن كجزء من التقييم الكلي لكيفية تحقيق أهداف المجموعة المذكورة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ح) الأدوات المالية (تتمة)

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

إن الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة حيث لا يتم الاحتفاظ بها من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو من أجل تحصيل التدفقات النقدية وبيع الموجودات المالية.

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

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

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تُعد فقط -مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة، تأخذ المجموعة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدى قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية؛
- آجال السداد والتمديد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (بدون حق الرجوع لترتيبات الموجودات)؛ و
- الخصائص التي تعدل ثمن القيمة الزمنية للنقود - مثل إعادة التعيين الدوري لأسعار الفائدة.

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف المجموعة مطلوباتها المالية كمقاسة بالتكلفة المطفأة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار التمويلات، والتكاليف الأخرى التي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

الموجودات المالية

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

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

١ العوض المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة)، و

٢ أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ح) الأدوات المالية (تتمة)

التوقف عن الإثبات (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

وفي بعض المعاملات، تحتفظ المجموعة بالالتزام بخدمة الموجودات المالية المحولة مقابل أتعاب. يتم التوقف عن الموجودات المحولة إذا استوفت شروط التوقف عن الإثبات. يتم إثبات الموجودات أو المطلوبات لعقد الخدمات إذا كانت أتعاب الخدمة أكثر من كافية (موجودات) أو أقل من كافية (مطلوبات) لأداء الخدمة.

المطلوبات المالية

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

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المسددة والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة، يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم للمنشأة لمقاصة المبالغ المثبتة وعندما يكون لدى المجموعة نية لتسويتها على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الإيرادات والمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة ما لم يُطلب ذلك أو يسمح به من خلال معيار محاسبي أو تفسير، وكما هو مفصّل عنه بشكل محدد في السياسات المحاسبية للمجموعة.

الأدوات المالية المشتقة والمحاسبة عن التحوط

تستخدم المجموعة الأدوات المالية المشتقة للتحوط من تعرضها لأسعار العملات. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام العقد الخاص بالمشتقات، وبعد ذلك يعاد قياسها بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة إيجابية وتقيد كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سلبية.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، فيما عدا الجزء الفعال من تغطية التدفقات النقدية، حيث يتم إثباته ضمن حقوق الملكية.

ولأغراض محاسبة تغطية المخاطر، يتم تصنيف عمليات تغطية المخاطر كتغطية تدفق نقدي والتي تغطي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية سواء كانت متعلقة بخاطر ما مرتبط بموجودات أو مطلوبات تم إثباتها أو معاملة يتوقع حدوثها بشكل كبير أو مخاطر عملات أجنبية في التزامات مؤكدة لم يتم إثباتها.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ح) الأدوات المالية (تتمة)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

الأدوات المالية المشتقة والمحاسبة عن التحوط (تتمة)

وعند بدء عملية التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتخصيص وتوثيق عملية التحوط من المخاطر التي تود المجموعة تطبيق محاسبة التحوط بشأنها، وتوثيق أهداف واستراتيجية إدارة المخاطر المتعلقة بعملية التحوط. يشتمل التوثيق على تحديد أداة التحوط والبند أو المعاملة المتحوط لها وطبيعة المخاطر التي يتم التحوط لها وطريقة المنشأة في تقييم مدى فعالية التغيرات في القيمة العادلة لأداة التحوط عند تسويتها في التغيرات في القيمة العادلة للبند المتحوط له أو التدفقات النقدية المرتبطة بالمخاطر التي تم التحوط لها. يتوقع بأن تكون تغطية المخاطر هذه ذات فعالية عالية عند تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية، ويتم تقييمها بشكل مستمر للتأكد بأنها فعلاً ذات فعالية عالية طوال فترات التقارير المالية التي تصنف فيها.

يتم التوقف عن محاسبة تغطية المخاطر وذلك عند انتهاء سريان أداة التغطية أو بيعها أو إنهاؤها أو تنفيذها أو عندما لم تعد تلك الأداة مؤهلة لمحاسبة تغطية المخاطر. وفي ذلك الوقت، بالنسبة للمعاملات المتوقعة، يتم الاحتفاظ بالربح أو الخسارة المتراكمة على أداة التغطية المثبتة ضمن حقوق الملكية في حقوق الملكية لحين حدوث العملية المتوقعة. وفي الحالات التي لم يعد فيها توقع حدوث العملية المغطاة يتم تحويل صافي الربح أو الخسارة المتراكمة - المثبت ضمن حقوق الملكية - إلى قائمة الربح أو الخسارة للفترة.

(ط) إثبات الإيرادات / المصروفات

الإيرادات والمصروفات

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

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

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

قياس التكلفة المطفأة والدخل

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

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

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ي) المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى

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

(ك) المخصصات

يتم إثبات المخصصات في القوائم المالية عندما يكون لدى المجموعة التزامات (قانونية أو ضمنية) ظهرت نتيجة لأحداث سابقة وعندما تعتبر تكاليف تسوية هذه الالتزامات محتملة وقابلة للقياس بشكل موثوق.

(ل) الزكاة وضريبة الدخل

يخضع المساهمون السعوديون والخليجيون بالشركة للزكاة ويخضع المساهمون غير السعوديين لضريبة الدخل وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المطبقة في المملكة العربية السعودية.

(م) مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

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

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

يتم احتساب تكلفة العمولة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي التزامات المنافع المحددة. تقوم المجموعة بإثبات التغيرات التالية في صافي التزامات المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

- تتضمن تكاليف الخدمات تكاليف الخدمات الحالية وتكاليف الخدمات السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن الحذوفات والتسويات غير الروتينية (ضمن المصروفات العمومية والإدارية).
- صافي دخل أو مصروف العمولة الخاصة (ضمن تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء).

(ن) المصروفات

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

(س) إيرادات ومصروفات الأتعاب والعمولات

يتم إدراج إيرادات ومصروفات الأتعاب التي تُعد جزءاً من معدل الفائدة الفعلي للأصل أو الالتزام المالي في معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات إيرادات الرسوم والعمولات الأخرى عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة بما في ذلك دخل الخدمات. تتعلق مصاريف الأتعاب الأخرى بشكل أساسي بأتعاب المعاملات والخدمات والتي يتم تحميلها كمصاريف عند استلام الخدمات.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ع) التكلفة التمويلية

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

(ف) الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يتعين على الشركة تحويل ١٠٪ من دخلها للسنة بعد تغطية الخسائر المتراكمة، إن وجدت إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. ووفقاً للنظام الأساسي، يحق للشركة أن تقرر التوقف عن هذا التحويل متى ما بلغ إجمالي الاحتياطي ٣٠٪ من رأسمالها.

(ص) قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية مثل المشتقات وأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة في تاريخ كل قائمة المركز المالي الموحدة. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في إيضاح ٢٥.

القيمة العادلة هي القيمة الذي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما بموجب معاملة منتظمة تتم بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة. يتم قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات على افتراض أن المشاركون في السوق يتصرفون حسب مصلحتهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل، أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأمثل والأفضل.

تستخدم المجموعة طرق التقييم الملائمة للظروف والتي تم توفير معطيات كافية لها لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة من الأسعار). تشتمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.
- المستوى ٣: طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد تمت بين المستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيفات (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات اللازمة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل تقرير مالي.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ص) قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

(ق) العملات الأجنبية

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

(ر) التقارير القطاعية

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

(ش) الموجودات العقارية الأخرى

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

(ت) ضريبة القيمة المضافة

تقوم المجموعة بتحصيل ضريبة القيمة المضافة من عملائها مقابل الخدمات المؤهلة المقدمة، ودفع مدفوعات ضريبة القيمة المضافة إلى الموردين مقابل المدفوعات المؤهلة. يتم شهرياً إجراء تحويلات صافي ضريبة القيمة المضافة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") والتي تمثل ضريبة القيمة المضافة المحصلة من عملائها، بالصافي بعد خصم أي ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد على الدفعات. تتحمل المجموعة ضريبة القيمة المضافة غير القابلة للاسترداد وتُفيد كمصروفات أو يتم رسملتها في حالة مدفوعات الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة أو يتم استهلاكها أو إطفاءها كجزء من التكلفة الرأسمالية.

(ث) المنح الحكومية

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(خ) المحاسبة عن عقود الإيجار

تجري المجموعة عند الإثبات الأولي في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى المجموعة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

موجودات حق الاستخدام

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

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

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

الالتزامات عقود الإيجار

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

تقيس المجموعة التزام عقد الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

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

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

٤ النقد وما في حكمه

٢٠٢١م	٢٠٢٢م
٣٠	٣٥
٨,٧٨٨	٣٨,١٩١
٨,٨١٨	٣٨,٢٢٦

نقد في الصندوق

نقد لدى البنك - حسابات جارية (إيضاح ٤-١)

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٥ الاستثمارات

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٨,٩٨٥	١٠٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٩٣	٨٩٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>٩,٨٧٨</u>	<u>٩٨٨</u>	

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	التكلفة في بداية ونهاية السنة
(٢,٣٩٧)	(٣,٠١٥)	ربح (خسارة) غير محققة:
(٦١٨)	٦٠٠	في بداية السنة
		التغير في القيمة العادلة، صافي
(٣,٠١٥)	(٢,٤١٥)	في نهاية السنة
-	(٩,٤٨٠)	التخلص من الاستثمار خلال العام
<u>٨,٩٨٥</u>	<u>١٠٥</u>	صافي القيمة الدفترية

٦ ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٧٤,٧٢٦	٦٠٣,٣٩٠	إجمالي ذمم مديني عقود مراجعة
(٣٠,٣٠٣)	(١٢٢,٦٨٢)	يخصم: الدخل غير مكتسب
١٤٤,٤٢٣	٤٨٠,٧٠٨	
(٨٥٠)	(٥١٥)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان
<u>١٤٣,٥٧٣</u>	<u>٤٨٠,١٩٣</u>	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	أيام التأخير:
-	-	١ - ٣٠
١٠,٣٠٩	٨,٤٨٤	٣١ - ٦٠
٣٦,٩٠٣	٣٢,٨٩٣	٦١ - ٩٠
<u>٤٧,٢١١</u>	<u>٤١,٣٧٧</u>	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، المحتفظ بها مقابل ذمم مديني عقود المراجعة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بلغت ٥,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٥,٤ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٦ ذمم مديني عقود المراجعة، صافي (تتمة)

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

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٤٤,٧٣٠	٣٩,٧٧٤	بحد أقصى سنة
٣٩٧,٥١٧	١٠١,٩٨٧	أكثر من سنة و ليس أكثر من خمس سنوات
٣٨,٤٦٠	٢,٦٦٢	أكثر من خمس سنوات
٤٨٠,٧٠٨	١٤٤,٤٢٣	الإجمالي

٣-٦ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية من ذمم مديني عقود المراجعة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود المراجعة لنسبة القيمة بقسمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار المعني. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد أي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
١٦٠,٩٩٨	٦٧,٩٣٩	أقل من ٥٠٪
٢١٨,٩٦٥	٣٩,٥٨٢	٥١-٧٠٪
١٠٠,٧٤٥	٣٦,٩٠٣	٧١-٨٥٪
٤٨٠,٧٠٨	١٤٤,٤٢٣	إجمالي التعرض

٤-٦ يصنف الجدول أدناه التعرضات الائتمانية من ذمم مديني عقود المراجعة إلى قطاعات الشركات، والأشخاص ذو الملاءة المالية، وقطاع التجزئة.

٢٠٢٢

الشركات	الأشخاص ذو الملاءة المالية	بيع بالتجزئة	المجموع
٣٠٥,٢٣٤	٢٩٧,٣٣٣	٨٢٣	٦٠٣,٣٨٩
(٦٢,٢٨٣)	(٦٠,١٩٩)	(٢٠٠)	(١٢٢,٦٨١)
٢٤٢,٩٥١	٢٣٧,١٣٤	٦٢٣	٤٨٠,٧٠٨
(٣٢)	(٤٨٤)	-	(٥١٥)
٢٤٢,٩١٩	٢٣٦,٦٥٠	٦٢٣	٤٨٠,١٩٣

٢٠٢١

الشركات	الأشخاص ذو الملاءة المالية	بيع بالتجزئة	المجموع
٨٥,٧٢١	٨٧,٩٢٨	١,٠٧٨	١٧٤,٧٢٦
(١٤,٥٩١)	(١٥,٤٤٢)	(٢٧٠)	(٣٠,٣٠٣)
٧١,١٣٠	٧٢,٤٨٦	٨٠٧	١٤٤,٤٢٣
(٢٣٢)	(٦١٨)	(١)	(٨٥٠)
٧٠,٨٩٨	٧١,٨٦٨	٨٠٦	١٤٣,٧٥٣

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٧ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤,٢٩٤,١٢٥	٣,٧٠٧,٩٣٩	إجمالي ذمم مديني عقود الإجارة
(١,٠٢٣,٨٩٩)	(٩١٩,٣٦٠)	يخصم: دخل غير مكتسب
٣,٢٧٠,٢٢٦	٢,٧٨٨,٥٧٩	
(٨٨,٢٢٩)	(٧٥,٠٨٠)	يخصم: مخصص خسائر الائتمان
٣,١٨١,٩٩٧	٢,٧١٣,٤٩٩	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

قامت المجموعة خلال السنة بشطب ذمم مدينة بمبلغ ١٥,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢,٨ مليون ريال سعودي).

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	أيام التأخير:
١٠٢,٦٤٧	٤٩٥,٦١٩	١ - ٣٠
٣٠,٤٠٦	٣٥,٠٩٢	٣١ - ٦٠
٤٣,٧٧١	٨٤,٦٢٥	٦١ - ٩٠
١٧٦,٨٢٤	٦١٥,٣٣٦	الإجمالي

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بلغت ٢٦٤,٠٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٣٩٧,٩٠ مليون ريال سعودي).

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

٢٠٢٢ م				
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة وليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
٨٠٥,٣٤٨	١,٨٧٩,٧٢٩	١,٠٢٢,٨٦٢	٣,٧٠٧,٩٣٩	ذمم مديني عقود الإجارة
(١٩٧,٠٩٠)	(٤٥٢,٦٥٦)	(٢٦٩,٦١٤)	(٩١٩,٣٦٠)	يخصم: دخل غير مكتسب
٦٠٨,٢٥٨	١,٤٢٧,٠٧٣	٧٥٣,٢٤٨	٢,٧٨٨,٥٧٩	صافي الاستثمار في ذمم مديني عقود الإجارة
			(٧٥,٠٨٠)	يخصم: مخصص خسائر الائتمان
			٢,٧١٣,٤٩٩	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٢٠٢١ م				
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة وليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
٩٤٦,٩٤٥	٢,١٦٩,٨٧٨	١,١٧٧,٣٠٢	٤,٢٩٤,١٢٥	ذمم مديني عقود الإجارة
(٢٢٤,٦٣٢)	(٥٢٤,٦١٦)	(٢٧٤,٦٥١)	(١,٠٢٣,٨٩٩)	يخصم: دخل غير مكتسب
٧٢٢,٣١٣	١,٦٤٥,٢٦٢	٩٠٢,٦٥١	٣,٢٧٠,٢٢٦	صافي الاستثمار في ذمم مديني عقود الإجارة
			(٨٨,٢٢٩)	يخصم: مخصص خسائر الائتمان
			٣,١٨١,٩٩٧	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (تنمة)

٣-٧ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة لنسبة القيمة بقسمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار المعني. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد الدخل غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
٨٣١,٩٣٣	٨٨٥,٠٦٩	أقل من ٥٠٪
٩٧٠,١٢٣	٨٣٢,٣٨٤	٥١-٧٠٪
٧٤٠,٢٠٢	٦٣٨,٤٩١	٧١-٨٥٪
٥٦٣,٩٧٧	٢٦٠,٩٤٥	٨٦-١٠٠٪
١٦٣,٩٩١	١٧١,٦٨٩	أعلى من ١٠٠٪
٣,٢٧٠,٢٢٦	٢,٧٨٨,٥٧٩	إجمالي التعرض

٤-٧ يصنف الجدول أدناه التعرضات الائتمانية من ذمم الإجارة المدينة إلى قطاعات الشركات وذوي الملاعة المالية والأفراد

٢٠٢٢

المجموع	الأفراد	الأشخاص ذوو الملاعة المالية	الشركات	
٣,٧٠٧,٩٣٩	١,٣٥٩,٦٢٤	١,٠٤١,٥٩٦	١,٣٠٦,٧١٩	إجمالي الاستثمار في ذمم مديني عقود الإجارة
(٩١٩,٣٦٠)	(٤٧٨,٠٨٩)	(٢٠٢,٥٨٩)	(٢٣٨,٦٨٢)	ناقص: الدخل غير المكتسب
٢,٧٨٨,٥٧٩	٨٨١,٥٣٥	٨٣٩,٠٠٧	١,٠٦٨,٠٣٧	صافي الاستثمار في ذمم مديني عقود الإجارة
(٧٥٠,٨١١)	(٥٠,٦٠٥)	(١٧,٩٩٥)	(٥١,٤٨١)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان
٢,٧١٣,٤٩٨	٨٣٠,٩٣٠	٨٢١,٠١٢	١,٠١٦,٥٥٦	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٢٠٢١

المجموع	الأفراد	الأشخاص ذوو الملاعة المالية	الشركات	
٤,٢٩٤,١٢٥	١,٤٠٠,٨٢٥	١,٤٥٥,١٣٦	١,٤٣٨,١٦٤	إجمالي الاستثمار في ذمم مديني عقود إجارة
(١,٠٢٣,٨٩٩)	(٤٦٧,١٠٨)	(٣١٣,١٢٥)	(٢٤٣,٦٦٦)	ناقص: الدخل غير المكتسب
٣,٢٧٠,٢٢٦	٩٣٣,٧١٧	١,١٤٢,٠١١	١,١٩٤,٤٩٨	صافي الاستثمار في ذمم مديني عقود إجارة
(٨٨,٢٢٩)	(٧,٦٤٢)	(٢٢,٨١٥)	(٥٧,٧٧٢)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان
٣,١٨١,٩٩٧	٩٢٦,٠٧٥	١,١١٩,١٩٦	١,١٣٦,٧٢٦	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٨ ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
١٣٠,٢٥٣	١٤٨,٧١٣	إجمالي ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(٤٦,٩٩٨)	(٥٩,١٣٠)	يخصم: دخل غير مكتسب
٨٣,٢٥٥	٨٩,٥٨٣	
(١٢٦)	(٢٥)	يخصم: مخصص خسائر الائتمان
٨٣,١٢٩	٨٩,٥٥٨	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

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

أيام التأخير:	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
١ - ٣٠	٣١,٧٧٥	
٣١ - ٦٠	٢٦٤	-
٦١ - ٩٠	-	٦٢
الإجمالي	٣٢,٠٢١	٦٢

إن القيمة العادلة للضمانات، بناءً على آخر تقييمات مستقلة، مقابل عقود الإجارة الموصوفة في الذمة منخفضة القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بلغت ٠,٥٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٠,٥٣ مليون ريال سعودي).

٨-٢ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

٢٠٢٢ م	أكثر من سنة وليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١١,٤٦٤	٣٩,٥٦٦	٩٧,٦٨٣	١٤٨,٧١٣
(٦,٠٧٤)	(٢٠,٩٧٢)	(٣٢,٠٨٤)	(٥٩,١٣٠)
٥,٣٩٠	١٨,٥٩٤	٦٥,٥٩٩	٨٩,٥٨٣
		(٢٥)	(٢٥)
		٨٩,٥٥٨	٨٩,٥٥٨

ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
يخصم: دخل غير مكتسب

يخصم: مخصص خسائر الائتمان
ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

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

ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
يخصم: دخل غير مكتسب

يخصم: مخصص خسائر الائتمان
ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٨-٣ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية من ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة لنسبة القيمة بقسمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار المعني. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	أقل من ٥٠٪
٥,٨٤١	٢٢,٥٦٧	٧٠-٥١٪
٢٦,٥١٨	٢٥,٤٧٥	٨٥-٧١٪
٤١,٥١٧	٣٠,٣٠٢	١٠٠-٨٦٪
١٥,٧٠٧	٤,٩١١	إجمالي التعرض
٨٩,٥٨٤	٨٣,٢٥٥	

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

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

٤-٨ يصنف الجدول أدناه التعرضات الائتمانية من ذمم الإجارة الموصوفة في الذمة إلى قطاعات الشركات والأشخاص ذو الملاءة المالية والأفراد.

٢٠٢٢

الشركات	الأشخاص ذو الملاءة المالية	الأفراد	المجموع
-	-	١٤٨,٧١٣	١٤٨,٧١٣
-	-	(٥٩,١٣٠)	(٥٩,١٣٠)
-	-	٨٩,٥٨٣	٨٩,٥٨٣
-	-	(٢٥)	(٢٥)
-	-	٨٩,٥٥٨	٨٩,٥٥٨

إجمالي الاستثمار في ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
 ناقص: الدخل غير المكتسب
 صافي الاستثمار في ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
 ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان
 ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٢٠٢١

الشركات	الأشخاص ذو الملاءة المالية	الأفراد	المجموع
-	-	١٣٠,٢٥٣	١٣٠,٢٥٣
-	-	(٤٦,٩٩٨)	(٤٦,٩٩٨)
-	-	٨٣,٢٥٤	٨٣,٢٥٤
-	-	(١٢٦)	(١٢٦)
-	-	٨٣,١٢٨	٨٣,١٢٨

إجمالي الاستثمار في ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
 ناقص: الدخل غير المكتسب
 صافي الاستثمار في ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
 ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان
 ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٩ المدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٢٢م	٢٠٢١م
١,٣١٥	٢٦,٨٥٩
٤,٢٢٥	١١,٢٩٨
١٣,٥٨٢	١,٩٩٥
-	١,٧٧٤
٤٠,٨٠٣	٧,١٣٤
٤٢,٨٠٢	٤٤,٧٧٨
١٠٢,٧٢٧	٩٣,٨٣٨

موجودات عقارية أخرى – محتفظ بها للبيع
 ضريبة القيمة المضافة المدينة
 حقوق تقديم الخدمة (إيضاح ٢٠)
 مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
 ممتلكات تمت إعادة الاستحواذ عليها
 أخرى

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٠ ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي

٢٠٢٢ م	الأراضي	التحسينات على العقارات المستأجرة	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات تقنية المعلومات	موجودات حق الاستخدام*	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ**	الإجمالي
التكلفة:								
الرصيد في بداية السنة	-	٦,٥٦٠	١,٢١٢	١,٦٢٤	٣٩,٣٥٣	٢٩,٢٧٠	٣,٣٤٧	٨١,٣٦٦
إضافات	-	١٤	٢٦	٤	٤٨٨	٦٤٩	٣,٥٥٦	٤,٧٣٧
تحويلات	-	١٤٢	١٨	-	٣,٧٨٩	-	(٣,٩٤٩)	-
استيعادات	-	-	-	(٢)	(١,٥١٤)	-	-	(١,٥١٦)
الرصيد في نهاية السنة	-	٦,٧١٦	١,٢٥٦	١,٦٢٦	٤٢,١١٦	٢٩,٩١٩	٢,٩٥٤	٨٤,٥٨٧
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في بداية السنة	-	٢,٢٠٨	٨٣٨	٤٦٧	٢٤,٧٧٧	٦,٨٣٨	-	٣٥,١٢٨
المحمل للسنة	-	١,٠١٠	١١٣	٢٥٣	٤,٧٣٤	٣,٢٣٨	-	٩,٣٤٨
استيعادات	-	-	-	(٢)	(١,٣٠٩)	-	-	(١,٣١١)
الرصيد في نهاية السنة	-	٣,٢١٨	٩٥١	٧١٨	٢٨,٢٠٢	١٠,٠٧٦	-	٤٣,١٦٥
صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	٣,٤٩٨	٣٠٥	٩٠٨	١٣,٩١٤	١٩,٨٤٣	٢,٩٥٤	٤١,٤٢٢

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

** تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م في المبالغ المدفوعة مقابل تنفيذ / تحديث أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٠ ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام، صافي (تتمة)

٢٠٢١م	الأراضي	التحسينات على العقارات المستأجرة	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات تقنية المعلومات	موجودات حق الاستخدام*	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ**	الإجمالي
التكلفة:								
الرصيد في بداية السنة	١٣,٦٥٠	٦,٣٧١	١,٠٦٣	١,٤٦٩	٣٤,٦٧٨	٢٧,٧٣٨	٢,٥٦٢	٨٦,٨٩٦
إضافات	-	١٤	٩٤	٦٠	٣,٠٢١	١,٥٣٢	٢,٧٦٤	٧,٤٨٥
تحويلات شطب	-	١٧٥	٥٥	٩٥	١,٦٥٤	-	(١,٩٧٩)	-
الرصيد في نهاية السنة	(١٣,٦٥٠)	-	-	-	-	-	-	(١٣,٦٥٠)
	-	٦,٥٦٠	١,٢١٢	١,٦٢٤	٣٩,٣٥٣	٢٩,٢٧٠	٣,٣٤٧	٨٠,٧٣١
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في بداية السنة	-	١,١٣٧	٧٣٢	٢٣٢	٢٠,٥٨٥	٣,٦٥٤	-	٢٥,٧٠٥
المحمل للسنة	-	١,٠٧١	١٠٦	٢٣٥	٤,١٩٢	٣,١٨٤	-	٨,٧٨٨
الرصيد في نهاية السنة	-	٢,٢٠٨	٨٣٨	٤٦٧	٢٤,٧٧٧	٦,٨٣٨	-	٣٤,٤٩٣
صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	-	٤,٣٥٢	٣٧٤	١,١٥٧	١٤,٥٧٦	٢٢,٤٣٢	٣,٣٤٧	٤٦,٢٣٨

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

** تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل رئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م في المبالغ المدفوعة مقابل تنفيذ/ تحديث أنظمة تقنية المعلومات والمكتب الرئيسي الجديد.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١١ الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٢,١٠٧	٢٠,٠١٤	التزامات عقود إيجار
٢٠,٥٠٥	١١,٧٥٣	مقدمات من العملاء
١٦,٠٥٤	١١,٧٩٣	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٩,٧٢٥	١٤,٨٤٦	مصروفات مستحقة
٢,٦٥٩	١,٥٩٥	مبالغ مستلمة من عملاء (إيضاح ١١-١)
١,٥١٨	٣٣,٨٩٥	مطلوبات من عقود الخدمة
١,٠٤٦	٥,٩٦١	أخرى
٧٣,٦١٤	٩٩,٨٥٧	

١١-١ تتمثل في معظمها الدفعات المبدئية المقدمة من العملاء والتي لم يتم سدادها بعد لبائع العقار.

١٢ المشتقات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، احتفظت المجموعة بمقايضات معدلات الأرباح بقيمة إسمية قدرها ٦٦٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٤٦٠ مليون ريال سعودي) للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتمويل. يلخص الجدول أدناه القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة، إلى جانب المبالغ الإسمية، التي تم تحليلها حسب آجال إلى استحقاقها.

القيمة الاسمية				القيمة العادلة		بآلاف الريالات السعودية
أكثر من ٥ سنوات	٥-١ سنوات	٣ إلى ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	القيمة العادلة السالبة لمقايضات معدلات الأرباح	القيمة العادلة الموجبة لمقايضات معدلات الأرباح	
-	٤٠٠,٠٠٠	-	٢٦٠,٠٠٠	(١,٤٨٣)	٢٠,٥١٥	٢٠٢٢ م
-	٢٦٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	-	(٤,٢٥٣)	-	٢٠٢١ م

١٣ الزكاة وضريبة الدخل

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
الإجمالي	ضريبة الدخل	الزكاة	
٢٥,٢٧٢	-	٢٥,٢٧٢	الرصيد في بداية السنة
١٤,٢١١	-	١٤,٢١١	المحمل للسنة
١٩٦	-	١٩٦	المحمل للفترة السابقة
١٨٧	-	١٨٧	إلغاء الخصم
(٢٠,٢٦٧)	-	(٢٠,٢٦٧)	دفعات خلال السنة
١٩,٥٩٩	-	١٩,٥٩٩	الرصيد في نهاية السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
الإجمالي	ضريبة الدخل	الزكاة	
٣١,٨٤٧	-	٣١,٨٤٧	الرصيد في بداية السنة
١٥,٥٨٢	-	١٥,٥٨٢	المحمل للسنة
(٥٢٨)	-	(٥٢٨)	تعديل المحمل للسنة السابقة
٦٨٦	-	٦٨٦	إلغاء الخصم
(٢٢,٣١٥)	-	(٢٢,٣١٥)	دفعات خلال السنة
٢٥,٢٧٢	-	٢٥,٢٧٢	الرصيد في نهاية السنة

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٣ الزكاة وضريبة الدخل (تتمة)

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

تشمل الزكاة المستحقة ٥,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٠,٥٧٢ مليون ريال سعودي) مستحقة الدفع مقابل اتفاقية التسوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") فيما يتعلق بسنوات ربط الزكاة من ٢٠١٣ إلى ٢٠١٧.

(ب) موقف الزكاة وضريبة الدخل

تم تقديم إقرار الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى ٢٠٢١ م إلى الهيئة وتم الحصول على شهادات الإقرار بذلك.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، استلمت المجموعة الربوط الزكوية النهائية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. نتج عن الربوط زيادة في مطلوبات الزكاة بمبلغ ٣٣١,٧٩٨ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م وانخفاض في مطلوبات الزكاة بمبلغ ٥٧,٨٤٢ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. قبلت المجموعة الربوط الزكوية التي قدمتها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٤ القروض

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

القروض:	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
الجزء المتداول	٤٣٧,٠٧٦	٧٢٧,٤٨٥
الجزء غير المتداول	١,٣٢٢,١٤٠	١,٣١٢,٣٩١
	١,٧٥٩,٢١٦	٢,٠٣٩,٨٧٦

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

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢,٠٣٩,٨٧٦	٢,٠٩٤,٦٧٠	الرصيد في بداية السنة
١,٢٦٥,٠٠٠	١,٦٦٩,٥٠٠	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(١,٥٤٦,١٦٨)	(١,٧٢٦,٧٤٧)	مدفوعات المبلغ الأصلي خلال السنة
٦٦,٥٤٥	٥٣,٨٨٨	الربح المستحق خلال السنة
(٦٦,٠٣٧)	(٥٢,٣٢٢)	مدفوعات الأرباح خلال السنة
-	٨٨٧	ربح تعديل قروض، صافي
١,٧٥٩,٢١٦	٢,٠٣٩,٨٧٦	الرصيد في نهاية السنة

١٥ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يلخص الجدول التالي مكونات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المثبتة في القوائم الموحدة للمركز المالي والربح أو الخسارة والدخل الشامل.

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

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
١٦,١٢٢	١٥,٨٤٣	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٥ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢,٢٨٦	٢,٢٤٩	تكلفة الخدمة الحالية
٣٥٤	٢٤٨	تكلفة الفائدة
-	-	تكلفة الخدمة السابقة
٢,٦٤٠	٢,٤٩٧	

(ج) الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
١٥,٨٤٣	١٥,٥٩٢	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة في بداية السنة
		التكلفة المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:
		- تكلفة الخدمة الحالية
		- تكلفة تمويل
		- تكلفة الخدمة السابقة
٢,٦٤٠	٢,٤٩٧	
(٩٨٠)	(٣٢٠)	الربح الاكتواري الناتج عن خطة المنافع المحددة المثبت في قائمة الدخل الشامل الموحد
(١,٣٨٢)	(١,٩٢٦)	منافع مدفوعة
١٦,١٢٢	١٥,٨٤٣	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

(د) الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
%٤,٥٠	%٢,٢٥	معدل الخصم
%٤,٠٠	%٢,٢٥	معدل الزيادة في الرواتب

(هـ) تحليل الحساسية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
زيادة	نقص	زيادة	نقص	
(٥٣٨)	٥٨٠	(١,١٦٢)	١,٣٢٥	معدل الخصم (تغير بواقع ١٪)
٥٧٧	(٥٤٦)	١,٣٤٣	(١,٢٠٠)	معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب
				(تغير بنسبة ١٪)

١٦ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة ٩٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٩٠٦ مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٩٠,٦ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٩٠,٦ مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٧ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل ١٠٪ من صافي الدخل السنوي إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. قامت الشركة خلال السنة بتحويل ٩,٦٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٠,٧٧ مليون ريال سعودي) إلى الاحتياطي النظامي.

١٨ توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قام المساهمون باعتماد وإعلان عن توزيعات أرباح بمبلغ ٧٧,٠١ مليون ريال سعودي لسنة ٢٠٢١م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٧٢,٤٨ مليون ريال سعودي لسنة ٢٠٢٠م).

١٩ ربحية السهم

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

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
١٠٧,٧٥٣	٩٦,٧٢٢	صافي ربح السنة (بالآلاف الريالات السعودية)
٩٠,٦٠٠	٩٠,٦٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
١,١٩	١,٠٧	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

لا توجد أدوات مخفضة محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء).

٢٠ حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

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

خلال السنة، باعت المجموعة محفظة التمويل الخاصة بها البالغة ١٩,٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٦١,٦١ مليون ريال سعودي) وأبرمت عقد وكالة لتقديم خدمات لهذه الذمم المدينة. يبلغ الرصيد القائم للمحفظة، والذي تقدم المجموعة خدمات له، ٧٢٨,٦٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: ٨٠٥,٢ مليون ريال سعودي).

الافتراضات التي تنطوي عند احتساب حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة هي كما يلي:

معدلات الخصم:

يتمثل معدل الخصم في تقييم السوق الحالي للمخاطر المحددة للمجموعة مع الأخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتدرج للمجموعة.

تكاليف تقديم الخدمة:

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

معدل التسوية المبكرة:

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، عززت المجموعة احتساب حقوق الخدمة بموجب اتفاقيات الوكالة. يتعلق التغيير بالتحسينات التي تم إجراؤها في منهجية تخصيص التكلفة المستخدمة لحساب التكاليف بموجب اتفاقيات الخدمة. لو لم يتم إجراء هذا التغيير في التقدير المحاسبي، لكان صافي ربح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أقل بمقدار ١٣,٢ مليون ريال سعودي.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢١ المصروفات العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٥٧,٧٢٨	٦٠,٨٤٩	رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
٤,٤٠١	٥,٥١٠	مصاريف ضريبة القيمة المضافة
٤,٧٩٥	٤,٨٣٠	مصروفات تقنية المعلومات
٤,٣٤٣	٤,٤٨٠	أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
٥,٧٨٣	٣,٥٦٦	أتعاب مهنية
١,٢٠٦	٩٩١	الرسوم المصرفية
٩٩٨	٨٣٠	اتصالات
٩٥٣	٧٨٠	مصروفات صيانة
١,٠٣٨	٦٧٥	إيجار ومصروفات أخرى
٦٢٤	٤٩٢	مصروفات سفر
٦,٣٦٩	٧,٢٩٦	أخرى
٨٨,٢٣٨	٩٠,٢٩٩	

٢٢ مصروفات البيع والتسويق

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٥,٨٥٥	٥,٤٩٣	تكلفة الرواتب والموارد البشرية الخارجية
٥,٣٩١	٢,٨٦٤	تأمين
٢,٣٠٩	٢,٩١٦	مصروفات تسويق
١٣,٥٥٥	١١,٢٧٣	

٢٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من مساهميها وشركاتهم الشقيقة والشركة التابعة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطتها مع الأطراف ذات العلاقة على أساس شروط متفق عليها بين الطرفين. إن موظفو الإدارة العليا هم المدير العام و الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

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

مبالغ المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		العلاقة	اسم الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م			
٥,٢٥٧	١٩,٥٨٧	مساهم	البنك السعودي للاستثمار	تكلفة الاقتراض
١٤,٧٠٩	١٧,٠٣٢	الإدارة العليا	موظفي الإدارة العليا	رواتب ومنافع
١٥٢	١٤٠	الإدارة العليا	موظفي الإدارة العليا	دخل تمويل
٤,٣٤٣	٤,٤٨٠	أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى
١,٠١٦	٩٣	شركة شقيقة	ساب تكافل	تأمين

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة		العلاقة	الأرصدة	
			٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
أرصدة لدى البنوك:				
البنك السعودي للاستثمار		مساهم	١٠,٠٠٢	١,٨٠٥
مستحق من طرف ذو علاقة:				
شركة الاستثمار كابيتال		شركة شقيقة	-	١,٧٧٤
القروض:				
البنك السعودي للاستثمار		مساهم	٥٩٥,٦٣٧	٤٥٠,٤٤٦
القيمة العادلة السالبة للمشتقات:				
البنك السعودي للاستثمار		مساهم	١,٤٨٣	-
التمويل والسلف:				
موظفي الإدارة العليا		الإدارة العليا	٨٣٢	٦٢٨
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
صندوق صائب للتطوير العقاري أبراج سرايا		شركة شقيقة	١٠٥	٨,٩٨٥
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة				
ومصروفات أخرى مستحقة				
أعضاء مجلس الإدارة		أعضاء مجلس الإدارة	٤,٤٢٨	٣,٩٠٠

٢٤ إدارة المخاطر المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المنهجية الكاملة لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر. قام مجلس الإدارة بتعيين لجنة إدارة مخاطر تابعة لمجلس الإدارة تتولى مسؤولية مراقبة عملية المخاطر الكاملة داخل المجموعة.

لدى لجنة إدارة المخاطر المسؤولية الكاملة عن وضع استراتيجية المخاطر وتطوير استراتيجية المخاطر ومبادئ التطبيق.

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

(١) مخاطر الائتمان

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

تقوم المجموعة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام آلية تصنيف داخلية. يتم ذلك للشركات والأشخاص من ذوي الملاءة المالية العالية فقط.

تسعى المجموعة 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 بالمجموعة من أجل تحديد ووضع قيود مناسبة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالقيود. ويتم مراقبة التعرضات الفعلية للقيود بانتظام.

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

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

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

درجات التصنيف الداخلي	وصف التصنيف الداخلي	نطاق احتمالية التعثر في السداد
عامله:		
١	درجة الاستثمار	٠,٠٠٪
٢ إلى ٢-	درجة الاستثمار	٠,٠٠٪ - ٠,٢٪
٣ إلى ٣-	درجة الاستثمار	٠,٠٤٪ - ٠,٠٧٪
٤ إلى ٤-	درجة الاستثمار	٠,١٢٪ - ٠,٢٤٪
٥ إلى ٥-	دون المرتبة الاستثمارية	٠,٤٨٪ - ١,١٨٪
٦ إلى ٦-	دون المرتبة الاستثمارية	٢,٠٥٪ - ٨,٥٠٪
٧ إلى ٧-	دون المرتبة الاستثمارية	٢٤,٥٩٪
غير عامله:		
٨	دون المستوى	١٠٠٪
٩	مشكوك فيه	١٠٠٪
١٠	الخسارة	١٠٠٪

يتم تصنيف محفظة الأفراد على أنها غير مصنفة.

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

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
٨,٧٨٨	٣٨,١٩١	نقد وما في حكمه
-	٢٠,٥١٥	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
١٤٣,٥٧٣	٤٨٠,١٩٣	ذمم مديني عقود المراجعة، صافي
٣,١٨١,٩٩٧	٢,٧١٣,٤٩٩	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي
٨٣,١٢٩	٨٩,٥٥٨	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
٦٢,٦٣٤	٤٦,٥١٧	ذمم مدينة أخرى
٣,٤٨٠,١٢١	٣,٣٨٨,٤٧٣	

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(أ) تحليل جودة الائتمان

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

٢٠٢٢ م:

المرحلة ١ - الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			ذمم مديني عقود المرافحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص خسائر الائتمان	صافي التعرض	
٤٥٩,٢٠١	١	٤٥٩,٢٠٠	درجات ١ إلى ٤ -
١,٠٣٥,٨١٨	٥	١,٠٣٥,٨١٣	درجات ٥+ إلى ٧ -
٩٢٣,٣٨٤	٣٠٣	٩٢٣,٠٨١	غير مصنفة
٢,٤١٨,٤٠٣	٣٠٩	٢,٤١٨,٠٩٤	الإجمالي

المرحلة ٢ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرافحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص خسائر الائتمان	صافي التعرض	
٢٠,٣٥٧	٤	٢٠,٣٥٣	درجات ١ إلى ٤ -
٦٧٠,٨٢٨	٤,٢٦٤	٦٦٦,٥٦٤	درجات ٥+ إلى ٧ -
٢٦,١٦٠	٨٠٨	٢٥,٣٥٢	غير مصنفة
٧١٧,٣٤٥	٥,٠٧٦	٧١٢,٢٦٩	الإجمالي

المرحلة ٣ - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود المرافحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
إجمالي التعرض	مخصص خسائر الائتمان	صافي التعرض	
٤,٠٩٤	٤١٠	٣,٦٨٤	درجات ١ إلى ٤ -
٤٧,١٠٧	٥,٩٥٧	٤١,١٥٠	درجات ٥+ إلى ٧ -
١٤٩,٧٢٤	٥٩,٣٥١	٩٠,٣٧٣	درجات ٨ إلى ١٠
٢٢,١٩٧	٤,٥١٧	١٧,٦٨٠	غير مصنفة
٢٢٣,١٢٢	٧٠,٢٣٥	١٥٢,٨٨٧	الإجمالي

٢٠٢١ م:

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(أ) تحليل جودة الائتمان (تتمة)

٢٠٢١م:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

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

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

١ درجات مخاطر الائتمان

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

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

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

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

٢ إنشاء هيكل أجل احتمالية التعثر في السداد

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

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

٣ تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

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

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

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

وباستخدام الخبراء في الحكم الائتماني، والخبرات السابقة ذات الصلة، قدر الإمكان، يمكن للمجموعة 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 لمحفظة الشركات والأشخاص من ذوي الملاءة المالية، وبصرف النظر عن معيار الزيادة في احتمالية التعثر في السداد (تخفيض درجة التصنيف درجتين أو تخفيض التصنيف الفرعي ٦ درجات)، والعملاء الذين يعاد هيكلة ذممهم المدينة بسبب تدني الجدارة الائتمانية، وكنوع من المساندة، تأخذ المجموعة باعتبارها أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث في موعد لا يتجاوز عندما يكون الأصل متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً.

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

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

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

٤ الموجودات المالية المعدلة

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

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

- مخاطر التعثر في السداد في تاريخ التقرير (استناداً إلى الشروط التعاقدية المعدلة)؛ و
- مخاطر التعثر في السداد التي تحدث عند الإثبات الأولى (استناداً إلى الشروط التعاقدية الأصلية غير المعدلة)

تقوم المجموعة بإعادة التفاوض بشأن الذمم المدينة من العملاء عند وجود صعوبات مالية (المشار إليها على أنها "عمليات إهمال القروض") لتعظيم فرص التحصيل وتقليل مخاطر التعثر في السداد. ووفقاً لسياسة المجموعة الخاصة بالإهمال، يتم منح إهمال للذمم المدينة على أساس اختياري إذا كان العميل يمر بمرحلة تعثر في السداد حالياً أو إذا كان هناك مخاطر عالية من التعثر في السداد، أو إذا كان هناك دليل على أن المدين بذل جميع الجهود المعقولة للسداد وفقاً للشروط التعاقدية الأصلية ويتوقع المدين بأن يكون لديه القدرة على استيفاء الشروط المعدلة.

عادةً ما تتضمن الشروط المعدلة تمديد فترة الاستحقاق وتغيير توقيت مدفوعات الفائدة وتعديل شروط تعهدات الذمم المدينة. تخضع الذمم المدينة للأفراد والشركات لسياسة الإهمال. تجري لجنة إدارة المخاطر بالمجموعة مراجعات دورية لتقارير عمليات الإهمال.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

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

٤ الموجودات المالية المعدلة (تتمة)

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

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

٥ إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم المجموعة بدمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها وقياسها بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. واستناداً إلى المشورة التي تم الحصول عليها من خبراء الاقتصاد والأخذ بالاعتبار مجموعة متنوعة من المعلومات المتوقعة، تقوم المجموعة بصياغة رؤية "الحالة الأساسية" للتوجه المستقبلي للمتغيرات الاقتصادية ذات العلاقة وكذلك مدى تمثيلي السيناريوهات الأخرى للتنبؤات المحتملة. وتتضمن هذه العملية وضع اثنين من السيناريوهات الاقتصادية الإضافية والأخذ بالاعتبار الترحيحات النسبية لكل نتيجة. تتضمن المعلومات الخارجية بيانات اقتصادية وتوقعات نشرها صندوق النقد الدولي.

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

قامت المجموعة بتحديد وتوثيق المحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لكل محفظة من الأدوات المالية، وباستخدام تحليل المعلومات التاريخية، قام بتقدير العلاقة بين متغيرات الاقتصاد الكلي ومخاطر الائتمان وخسائر الائتمان. وقد تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة كما في نهاية السنة النطاقات التالية للمؤشر الرئيسي:

المؤشرات الاقتصادية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
أسعار النفط	لم يعد المؤشر مستخدماً لتقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ انخفاض بنسبة ٣٠٪
إجمالي الناتج المحلي	الحالة الأساسية بنسبة ٧٥٪ الحالة الأفضل ٥٪ انخفاض بنسبة ٢٠٪	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ الحالة الأفضل ٠٪ انخفاض بنسبة ٣٠٪
النفقات الحكومية	الحالة الأساسية بنسبة ٧٠٪ الحالة الأفضل ٥٪ انخفاض بنسبة ٢٥٪	لم يستخدم المؤشر لتقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

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

٥ إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (تتمة)

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

المؤشرات الاقتصادية	السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢٢ م			السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢١ م		
	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
الناتج المحلي الإجمالي	٧,٦٢٪	٣,٦٧٪	٢,٩٣٪	٤,٨٣٪	٢,٧٨٪	٢,٨٢٪
سعر النفط	لم يعد المؤشر مستخدماً لتقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة			٧٠,٥٠ دولار أمريكي	٦٧,٥٨ دولار أمريكي	٦٨,٨٩ دولار أمريكي
النفقات الحكومية	٢٦,٨٪	٢٧,٧٪	٢٧,٧٪	لم يستخدم المؤشر لتقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة		

٦ تعريف "التعثر في السداد"

تعتبر المجموعة أن الموجودات المالية متعثرة السداد عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية بالكامل للمجموعة؛
 - يصنف المقترض ضمن فئة التعثر في السداد حسب درجة الائتمان الداخلية (ينطبق على الشركات والأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة)؛ أو
 - عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة.
- وعند تقييم ما إذا كان المقترض يخضع للتعثر في السداد، تأخذ المجموعة المؤشرات التالية بالاعتبار:

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

٧ قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على آلية تصنيف إحصائية، ويتم تقييمها باستخدام درجات تصنيف مخصصة لمحاظ الشركات والأفراد من ذوي الملاءة المالية المرتفعة. تستند آلية التصنيف هذه إلى عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض يتنقل بين فئات التصنيف، عندئذٍ يؤدي ذلك إلى تغير في التقدير المرتبط باحتمالية التعثر في السداد. كما يتم تقدير هيكل احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بالاعتبار الاستحقاقات التعاقدية للتعرضات.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

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

٧ قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة)

تمثل الخسارة بافتراض التعثر في السداد حجم الخسارة المحتملة في حالة وجود تعثر في السداد. تقوم المجموعة بتقدير الخسارة بافتراض التعثر في السداد بناءً على تاريخ معدلات استرداد المطالبات للأطراف الأخرى المتعثرة في السداد. تعتبر نماذج الخسارة بافتراض التعثر في السداد أن الهيكل وأي بيع للضمان وتكلفة استرداد أي ضمان، لا تتجزأ من الموجودات المالية. وبسبب حالات التعثر في السداد التاريخية الضئيلة، تم تعديل تقديرات الخسارة بافتراض التعثر في السداد الكمية للتدخلات النوعية استناداً إلى خبرة الخسارة العملية وهي خاضعة للاختبار العكسي.

تمثل التعرضات عند التعثر في السداد التعرضات المتوقعة عند وقوع التعثر في السداد. تستخلص المجموعة التعرضات عند التعثر في السداد من التعرض الحالي للطرف الآخر والتغيرات المحتملة على القيمة الحالية المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل التعرضات عند التعثر في السداد لأصل مالي إجمالي القيمة الدفترية له.

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

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

حسابية مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يجب اعتبار خسائر الائتمان المتوقعة التي تم الإبلاغ عنها من قبل المجموعة كأفضل تقدير ضمن نطاق من التقديرات الممكنة بالنظر إلى عدم اليقين الاقتصادي الحالي والأحكام المطبقة على العوامل المستخدمة في تحديد التعثر المتوقع للمقترضين في الفترات المستقبلية.

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

تأثير على الربح أو (الخسارة) (٢٠٢٢م)	الافتراضات المتأثرة عوامل الاقتصاد الكلي:
٣١٦	الإنفاق الحكومي بنسبة ٥٪.
(٣٥٢)	انخفاض الإنفاق الحكومي بنسبة ٥ ٪
	زيادة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٥٪
	انخفاض في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٥٪
٧٤	زيادة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٥٪
(٧٥)	انخفاض في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٥٪
	السيناريو المرجح:
١٣	يرتفع سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(١٢)	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(٣)	يرتفع سيناريو خط الأساس بنسبة ٥٪ مع تغير مماثل في التحسن

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(ج) إجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة

يعرض الجدول التالي إجمال الذمم المدينة ومخصص الخسارة لفئة الشركات والأشخاص ذو الملاءة المالية والأفراد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٢٠٢٢ – التعرض الإجمالي

إيضاح	شركات	الأشخاص ذو الملاءة المالية	الأفراد	المجموع
٤-٦ ذمم مديني عقود المrabحة	٢٤٢,٩٥١	٢٣٧,١٣٤	٦٢٣	٤٨٠,٧٠٨
٤-٧ صافي الاستثمار في ذمم مديني الإجارة	١,٠٦٨,٠٣٧	٨٣٩,٠٠٧	٨٨١,٥٣٥	٢,٧٨٨,٥٧٩
٤-٨ صافي الاستثمار في ذمم مديني الإجارة الموصوفة في الذمة ذمم الإجارة، صافي	-	-	٨٩,٥٨٣	٨٩,٥٨٣
	١,٣١٠,٩٨٨	١,٠٧٦,١٤١	٩٧١,٧٤١	٣,٣٥٨,٨٧٠

٢٠٢١ – التعرض الإجمالي

إيضاح	شركات	الأشخاص ذو الملاءة المالية	الأفراد	المجموع
٤-٦ ذمم مديني عقود المrabحة	٧١,١٣٠	٧٢,٤٨٦	٨٠٧	١٤٤,٤٢٣
٤-٧ صافي الاستثمار في ذمم مديني الإجارة	١,١٩٤,٤٩٨	١,١٤٢,٠١١	٩٣٣,٧١٧	٣,٢٧٠,٢٢٦
٤-٨ صافي الاستثمار في ذمم مديني الإجارة الموصوفة في الذمة ذمم الإجارة، صافي	-	-	٨٣,٢٥٥	٨٣,٢٥٥
	١,٢٦٥,٦٢٨	١,٢١٤,٤٩٧	١,٠١٧,٧٧٩	٣,٤٩٧,٩٠٤

٢٠٢٢ – مخصص الخسارة

إيضاح	شركات	الأشخاص ذو الملاءة المالية	الأفراد	المجموع
٤-٦ ذمم مديني عقود المrabحة	(٣٢)	(٤٨٣)	-	(٥١٥)
٤-٧ صافي الاستثمار في ذمم مديني الإجارة	(٥١,٤٨١)	(١٧,٩٩٤)	(٥,٦٠٥)	(٧٥,٠٨٠)
٤-٨ صافي الاستثمار في ذمم مديني الإجارة الموصوفة في الذمة ذمم الإجارة، صافي	-	-	(٢٥)	(٢٥)
	(٥١,٥١٣)	(١٨,٤٧٧)	(٥,٦٣٠)	(٧٥,٦٢٠)

٢٠٢٢ – مخصص الخسارة

إيضاح	شركات	الأشخاص ذو الملاءة المالية	الأفراد	المجموع
٤-٦ ذمم مديني عقود المrabحة	(٢٣٢)	(٦١٧)	(١)	(٨٥٠)
٤-٧ صافي الاستثمار في ذمم الإجارة المدينة	(٥٧,٧٧٢)	(٢٢,٨١٥)	(٧,٦٤٢)	(٨٨,٢٢٩)
٤-٨ صافي الاستثمار في ذمم إجارة الموصوفة في الذمة ذمم الإجارة، صافي	-	-	(١٢٦)	(١٢٦)
	(٥٨,٠٠٤)	(٢٣,٤٣٢)	(٧,٧٦٩)	(٨٩,٢٠٥)

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(ج) إجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة (تتمة)

يوضح الجدول التالي التسويات من الافتتاح إلى الرصيد الختامي لإجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة على لفئات العملاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

إجمالي التعرض - قطاع الشركات				
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٧٨٠,٧٤٢	٢٧٢,١٤٤	٢١٢,٧٤٢	١,٢٦٥,٦٢٨
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(١١٨,٢٥٠)	١١٥,٩٠١	٢,٣٤٩	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	١٨,٤٠١	(١٨,٤٠١)	-	-
صافي المسدد المستلم خلال السنة	٥٦,٧٥٤	-	(٥٦,٧٥٤)	-
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة شطب	(٤٠٢,٧١١)	١٣٢,٣١٤	(٢٤,٨٣٥)	(٢٩٥,٢٣٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٣٥,٦٥٢	١٧,٠٠٠	-	٣٥٢,٦٥٢
	-	-	(١٢,٠٦١)	(١٢,٠٦١)
	٦٧٠,٥٨٨	٥١٨,٩٥٨	١٢١,٤٤١	١,٣١٠,٩٨٧
مخصص الخسارة - قطاع الشركات				
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	١,٩٨٣	٧,١٢٦	٤٨,٨٩٥	٥٨,٠٠٤
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٩٩)	١٨٨	١١	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	١٤٦	(١٤٦)	-	-
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	١٠,٠٤٤	-	(١٠,٠٤٤)	-
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(١٠,٩٦٦)	٢,٤٩٢	٢٢,١٨٢	١٣,٧٠٨
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة شطب	(١,٠٠٨)	(٦,٥٨٠)	(٢,٤٥٦)	(١٠,٠٤٤)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١	٢٦	-	٢٧
	-	-	(١٠,١٨٢)	(١٠,١٨٢)
	١	٣,١٠٦	٤٨,٤٠٦	٥١,٥١٣

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(ج) إجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة (تتمة)

إجمالي التعرض - الأفراد من ذوى الملاعة المالية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	إجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	٩٤,٣١٥	٥٣٨,٦٦١	٥٨١,٥٢١	١,٢١٤,٤٩٧
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	-	٢٩,٢٦٢	(٢٩,٢٦٢)	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٣٣,٠١٠	(٢٧٩,٥٣٩)	٢٤٦,٥٢٩	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٣٧,٠٠٤)	١٥,٦٦٠	٢١,٣٤٤	-
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(٩,٩٤٣)	(١٣١,٨١٧)	(٣٤٨,٩٥٣)	(٤٩٠,٧١٣)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة شطب	-	-	٣٥٣,٢٥٠	٣٥٣,٢٥٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	(٨٩٣)	-	-	(٨٩٣)
	٧٩,٤٨٥	١٧٢,٢٢٧	٨٢٤,٤٢٩	١,٠٧٦,١٤١
مخصص الخسارة - الأفراد من ذوى الملاعة المالية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	إجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	١٧,٢٤٥	٥,٦٢٣	٥٦٤	٢٣,٤٣٢
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	-	٤٧	(٤٧)	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	١,٢٤١	(٢,٣٠٥)	١,٠٦٤	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٣,٥٧٨)	١,٩٧٨	١,٦٠٠	-
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	٤,٥٠٠	(١,٩٢٠)	(٢,٨٧٤)	(٢٩٤)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(١,٣٠٦)	(٢,٢٦٢)	(٣٠٦)	(٣,٨٧٤)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة شطب	-	-	٤	٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	(٧٩١)	-	-	(٧٩١)
	١٧,٣١١	١,١٦١	٥	١٨,٤٧٧

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(ج) إجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة (تتمة)

إجمالي التعرض - قطاع الأفراد				
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
١,٠١٧,٧٧٩	٣٦,٧٧٦	١٠٣,٢٧٥	٨٧٧,٧٢٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
-	٤٥٣	١٠,٠٧٠	(١٠,٥٢٣)	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	٣,٩٣٠	(٧١,٨٦٠)	٦٧,٩٣٠	المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(٩,١٨٠)	٧,٥٢٩	١,٦٥١	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
(١٥١,٤٠٩)	(٨٠,٠١٠)	(٢٣,٢٤٥)	(١٢٠,١٥٤)	صافي المسدد المستلم خلال السنة
١٠٧,١٤٢	-	٣٩١	١٠٦,٧٥١	ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة
(١,٧٧٠)	(١,٧٧٠)	-	-	شطب
٩٧١,٧٤٢	٢٢,١٩٩	٢٦,١٥٠	٩٢٣,٣٨٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مخصص الخسارة - قطاع الأفراد				
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
٧,٧٦٩	٥,٨٣٦	٦١١	١,٣٢٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
-	١	١٤	(١٥)	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	١٤	(٤١١)	٣٩٧	المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(٨٢٧)	٦٤٤	١٨٣	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
(٥٨٧)	٩١٥	٤٠	(١,٥٤٢)	صافي إعادة قياس مخصص الخسارة
(٦٦٣)	(٤٩٦)	(٩٩)	(٦٨)	ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة
٣٤	-	٨	٢٦	ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة
(٩٢٣)	(٩٢٣)	-	-	شطب
٥,٦٣٠	٤,٥٢٠	٨٠٧	٣٠٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(ج) إجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة (تتمة)

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

إجمالي التعرض - قطاع الشركات				
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
١,٣٢٤,٩٤٨	٢٧٨,١٨٤	٣١٧,٢٤١	٧٢٩,٥٢٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
-	-	-	-	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	٢٤,٥١٠	(٤٢,٠٤٥)	١٧,٥٣٥	المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(٧,٢٤٥)	٧,٢٤٥	-	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
(٣٠٩,٢٣٢)	(٧٨,٥٥٩)	(١٠,٢٩٧)	(٢٢٠,٣٧٦)	صافي المسدد المستلم خلال السنة
٢٥٤,٠٦٠	-	-	٢٥٤,٠٦٠	ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة
(٤,١٤٨)	(٤,١٤٨)	-	-	شطب
١,٢٦٥,٦٢٨	٢١٢,٧٤٢	٢٧٢,١٤٤	٧٨٠,٧٤٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مخصص الخسارة - قطاع الشركات				
إجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
٦١,٤٧٦	٥٤,٩٢٢	٤,٣٧٩	٢,١٧٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
-	-	-	-	المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	٢٢٤	(٣٢٥)	١٠١	المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(٥٤٣)	٥٤٣	-	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)
١,٢٨٧	(١,٧٥٢)	٣,٣٣٠	(٢٩١)	صافي إعادة قياس مخصص الخسارة
(٢,٦٠٢)	(١,١٤٦)	(٨٠١)	(٦٥٥)	ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة
٦٥٣	-	-	٦٥٣	ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة
(٢,٨١٠)	(٢,٨١٠)	-	-	شطب
٥٨,٠٠٤	٤٨,٨٩٥	٧,١٢٦	١,٩٨٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(ج) إجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة (تتمة)

إجمالي التعرض - الأفراد من ذوى الملاء المالية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١م	٣٩٩,٠٩٨	٦٦٥,٤٦١	٩١,٨٦٤	١,١٥٦,٤٢٣
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(٤٣,٩٠٣)	٢٥,٥٠٢	١٨,٤٠١	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٧,٥٠٤	(٥١,٣١١)	٤٣,٨٠٧	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	-	٣٦,٠٩٧	(٣٦,٠٩٧)	-
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(١١٧,٧٨٤)	(١٨٠,١٨٨)	(٢٣,٦٦٠)	(٣٢١,٦٣٢)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٣٣٦,٦٠٦	٤٣,١٠٠	-	٣٧٩,٧٠٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٥٨١,٥٢١	٥٣٨,٦٦١	٩٤,٣١٥	١,٢١٤,٤٩٧
مخصص الخسارة - الأفراد من ذوى الملاء المالية	٣٣١	٤,٨٩١	١٦,٠٩٦	٢١,٣١٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١م	(٣٦)	٢٣	١٣	-
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٣٢	(٢٨٦)	٢٥٤	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	-	٤,٠٠٥	(٤,٠٠٥)	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٥١)	(١,٩٣٤)	٥,١٢٥	٣,١٤٠
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(٧٢)	(١,٥٢٦)	(٢٣٨)	(١,٨٣٦)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	٣٦٠	٤٥٠	-	٨١٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٥٦٤	٥,٦٢٣	١٧,٢٤٥	٢٣,٤٣٢

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(١) مخاطر الائتمان (تتمة)

(ج) إجمالي الذمم المدينة ومخصص الخسارة (تتمة)

إجمالي التعرض - قطاع الأفراد	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	٧٢٧,٠٠٦	١٩٣,١٤٣	٤٤,٥٣٠	٩٦٤,٦٧٩
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(٧,٨٥٢)	٧,٠١٥	٨٣٧	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٥٢,٤١٧	(٦١,٣٢٦)	٨,٩٠٩	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	٢,٢٤٢	٨,٢١٩	(١٠,٤٦١)	-
صافي المسدد المستلم خلال السنة	(٢٦٦,٨٨٢)	(٤٩,٥٤٧)	(٧,١٧٠)	(٣٢٣,٥٩٩)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٣٧٠,٧٩٧	٥,٧٧١	١٣١	٣٧٦,٦٩٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٨٧٧,٧٢٨	١٠٣,٢٧٥	٣٦,٧٧٦	١,٠١٧,٧٧٩
مخصص الخسارة - قطاع الأفراد	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	٣,٣٣٩	٩٦٣	٦,٦٨٧	١٠,٩٨٩
المحول من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	(٩)	٧	٢	-
المحول من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	٢٨٦	(٣١٩)	٣٣	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	٢٣٧	٨٠٥	(١,٠٤٢)	-
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	(٥٦٥)	(٧١٢)	٩٦١	(٣١٦)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(٢,٥٢٩)	(٢٠٠)	(٨٠٥)	(٣,٥٣٤)
ذمم مديني عقود المراجعة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة التي نشأت حديثاً خلال السنة	٥٦٣	٦٧	-	٦٣٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	١,٣٢٢	٦١١	٥,٨٣٦	٧,٧٦٩

(د) الضمانات

تحتفظ المجموعة خلال السياق الاعتيادي لأنشطة الإقراض الخاصة بها بضمانات وذلك كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان في ذمم مديني عقود المراجعة، والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة. تتضمن هذه الضمانات على الأغلب ممتلكات عقارية. يتم إدارة هذه الضمانات مقابل التعرضات الملائمة بصافي قيمتها القابلة للتحقق. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير، من الضروري الاحتفاظ بمعلومات كمية عن الضمانات المحفوظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقلل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان. أنظر إيضاح رقم ٤ (أ) لتفاصيل الضمانات.

(٢) مخاطر أسعار السوق

(أ) مخاطر معدل الربح

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

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(٢) مخاطر أسعار السوق (تتمة)

(أ) مخاطر معدل الربح (تتمة)

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

٢٠٢٢م		٢٠٢١م	
التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الربح	التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الربح
الحساسية - التمويل		الحساسية - التمويل	
١٠٠+	(٤,٦٥٠)	١٠٠+	(٦,٩٢٨)
١٠٠-	٤,٦٥٠	١٠٠-	٦,٩٢٨
الحساسية - الاقتراض		الحساسية - الاقتراض	
١٠٠+	(١٥,٠٨٦)	١٠٠+	(١٢,٠٨١)
١٠٠-	١٥,٠٨٦	١٠٠-	١٢,٠٨١

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

يلخص الجدول أدناه تعرض المجموعة لمخاطر معدلات الأرباح:

مرتبطة بأرباح						٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
خلال ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	غير مرتبطة بأرباح	الإجمالي	
-	-	-	-	٣٨,٢٢٦	٣٨,٢٢٦	الموجودات
-	-	-	-	٩٩٨	٩٩٨	نقد وما في حكمه
-	-	-	-	٢٠,٥١٥	٢٠,٥١٥	استثمارات
-	-	-	-	-	-	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
٢٠,٨٥٣	٢٣,٨٠١	٣٩٧,٠٧٨	٣٨,٤٦١	-	٤٨٠,١٩٣	ذمم مديني عقود المراهبة، صافي
٢٥٥,٩٣٨	٣١٩,٥٣١	١,٣٨٨,٤٦٠	٧٤٩,٥٧٠	-	٢,٧١٣,٤٩٩	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي
١,٧٤١	٣,٦٤٧	١٨,٥٨٩	٦٥,٥٨١	-	٨٩,٥٥٨	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في النمة، صافي
-	-	-	-	٤٦,٥١٧	٤٦,٥١٧	ذمم مدينة أخرى
٢٧٨,٥٣٢	٣٤٦,٩٧٩	١,٨٠٤,١٢٧	٨٥٣,٦١٢	١٠٦,٢٥٦	٣,٣٨٨,٥٠٦	إجمالي الموجودات
-	-	-	-	٨٥,٣٨٥	٨٥,٣٨٥	المطلوبات
-	-	-	-	١,٤٨٣	١,٤٨٣	مطلوبات أخرى
١٠٥,٩٧٣	٣٣١,١٠٢	١,٣٢٢,١٤١	-	-	١,٧٥٩,٢١٦	القيمة العادلة السالبة للمشتقات
-	-	-	-	٢٠,٠١٣	٢٠,٠١٣	قروض
-	-	-	-	-	-	مطلوب الإيجار
-	-	-	-	-	-	وديعة البنك المركزي السعودي، صافي
-	-	-	-	٣٥٥,٨٦٣	٣٥٥,٨٦٣	إجمالي المطلوبات
١٠٥,٩٧٣	٣٣١,١٠٢	١,٣٢٢,١٤١	-	٤٦٢,٧٤٤	٢,٢٢١,٩٦٠	الفجوة
١٧٢,٥٥٩	١٥٠,٨٧٧	٤٨١,٩٨٦	٨٥٣,٦١٢	(٣٥٦,٤٨٨)	١,١٦٧,٥٤٦	الفجوة التراكمية
١٧٢,٥٥٩	١٨٨,٤٣٦	٦٧٠,٤٢٢	١,٥٢٤,٠٣٥	١,١٦٧,٥٤٧	-	

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(٢) مخاطر أسعار السوق (تتمة)

(أ) مخاطر معدل الربح (تتمة)

يلخص الجدول أدناه تعرض المجموعة لمخاطر معدلات الأرباح:

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

(ب) مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملة المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتعرض المجموعة للتذبذبات في أسعار صرف العملات الأجنبية خلال السياق الاعتيادي لأعمالها. لم تقم المجموعة بإجراء أي معاملات هامة بعملات بخلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي. يرتبط الدولار الأمريكي بالريال السعودي؛ لذلك فإن المجموعة ليس لديها أي مخاطر عملات في هذه المعاملات.

(ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات صافي التمويل. يمكن أن تنشأ مخاطر السيولة من اضطراب في السوق أو هبوط مستوى درجات التصنيف الائتماني، مما يؤدي إلى عدم التوفر في بعض مصادر التمويل على الفور. تقوم الإدارة بمراقبة محفظة الاستحقاقات لضمان توفر السيولة الكافية.

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(٢) مخاطر أسعار السوق (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

١ تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

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

٢٠٢٢ م	عند الطلب	خلال ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
	-	٤١,١٠٨	٢٢,٤٠٥	١,٨٥٧	-	٦٥,٣٧١
مطلوبات أخرى	-	٨٠٦	٢,٤١٨	١٢,٨٩٨	-	١٦,١٢٢
منافع الموظفين	-	١,٠٦٧	٣,٢٠٣	١٥,٧٤٣	-	٢٠,٠١٣
مطلوبات الإيجار	-	١٢٠,١٨٨	٣٢٥,٥٠٧	١,٦٩٩,٢١١	-	٢,١٤٤,٩٠٦
قروض	-	٩٨,٨٩٠	٢٥٩,٦٠١	-	-	٣٥٨,٤٩١
وديعة البنك المركزي السعودي، صافي	-	٢٦٢,٠٥٩	٦١٣,١٣٤	١,٧٢٩,٧٠٩	-	٢,٦٠٤,٩٠٢
الإجمالي	-					

٢٠٢١ م	عند الطلب	خلال ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
	-	٣٠,١٥٢	٢٦,١١٥	١٧,٤٥٨	٣٠٤	٧٤,٠٢٩
مطلوبات أخرى	-	٧٩٢	٢,٣٧٦	١٢,٦٧٥	-	١٥,٨٤٣
منافع الموظفين	-	٩٥٤	٢,٨٦٢	١٥,٢٧٠	٣,٠٢٠	٢٢,١٠٦
مطلوبات الإيجار	-	٢٨٠,٨٩٩	٤٩٠,٧٣٩	١,٤٥٢,٤٩٨	-	٢,٢٢٤,١٣٦
قروض	-	٤٤,٥٣٤	٨٠,٠١٧	٩٩,٠٣١	-	٢٢٣,٥٨٢
وديعة البنك المركزي السعودي، صافي	-	٣٥٧,٣٣١	٦٠٢,١٠٩	١,٥٩٦,٩٣٢	٣,٣٢٤	٢,٥٥٩,٦٩٦
الإجمالي	-					

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(٢) مخاطر أسعار السوق (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

١ تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية (تتمة)

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

٢٠٢٢ م	٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	تاريخ استحقاق محدد	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
الموجودات							
نقد وما في حكمه	-	-	-	-	٣٨,٢٢٦	٣٨,٢٢٦	٣٨,٢٢٦
استثمارات	-	-	-	-	٩٩٨	٩٩٨	٩٩٨
ذمم مديني عقود المراجعة، صافي	٢٠,٨٥٣	٢٣,٨٠١	٣٩٧,٠٧٨	٣٨,٤٦١	-	-	٤٨٠,١٩٣
ذمم مديني عقود الإجارة، صافي	٢٥٥,٩٣٨	٣١٩,٥٣١	١,٣٨٨,٤٦٠	٧٤٩,٥٧٠	-	-	٢,٧١٣,٤٩٩
ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الزمة	١,٧٤١	٣,٦٤٧	١٨,٥٨٩	٦٥,٥٨١	-	-	٨٩,٥٥٨
ذمم مدينة، صافي	٤٠,٥٢٥	٢١,٩٦٥	٣٣,٣٠٩	٦,٩٢٨	-	-	١٠٢,٧٢٧
مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	٢,٣٦٧	٧,١٠١	١١,٠٤٧	-	-	-	٢٠,٥١٥
القيمة العادلة الموجبة للمشتقات	-	-	-	-	٤١,٤٢٢	٤١,٤٢٢	٤١,٤٢٢
ممتلكات ومعدات	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الموجودات	٣٢١,٤٢٤	٣٧٦,٠٤٥	١,٨٤٨,٤٨٣	٨٦٠,٥٤٠	٨٠,٦٤٦	٨٠,٦٤٦	٣,٤٨٧,١٣٨
المطلوبات							
ذمم دائنة ومستحققات أخرى	٤٥,٧٩٤	٣٦,٤٦٢	١٧,٦٠١	-	-	-	٩٩,٥٨٧
زكاة وضريبة دخل دائنة	-	١٩,٥٩٩	-	-	-	-	١٩,٥٩٩
قروض	١٠٥,٩٧٣	٣٣١,١٠٢	١,٣٢٢,١٤١	-	-	-	١,٧٥٩,٢١٦
وديعة البنك المركزي السعودي، صافي	٩٧,٧٩٦	٢٥٨,٠٦٧	-	-	-	-	٣٥٥,٨٦٣
القيمة العادلة السالبة للمشتقات	١٧١	٥١٣	٧٩٩	-	-	-	١,٤٨٣
منافع الموظفين	٨٠٦	٢,٤١٨	١٢,٨٩٨	-	-	-	١٦,١٢٢
إجمالي المطلوبات	٢٥٠,٥٤٠	٦٤٨,١٦١	١,٣٥٣,٤٣٩	-	-	-	٢,٢٥٢,١٤٠
٢٠٢١ م							
الموجودات							
نقد وما في حكمه	-	-	-	-	٨,٨١٨	٨,٨١٨	٨,٨١٨
استثمارات	-	٨,٩٨٥	-	-	٨٩٣	٨٩٣	٩,٨٧٨
ذمم مديني عقود المراجعة، صافي	٢٠,٢٠٨	١٩,٢١٥	١٠١,٤٨٩	٢,٦٦١	-	-	١٤٣,٥٧٣
ذمم مديني عقود الإجارة، صافي	٢٩٤,١٦٢	٣٩٦,٠٧٦	١,٥٩٥,٩٧١	٨٩٥,٧٨٨	-	-	٣,١٨١,٩٩٧
ذمم مديني عقود الإجارة موصوفة في الزمة، صافي	١,٣٧٥	٣,٣٦١	١٧,٩٨٨	٦٠,٤٠٥	-	-	٨٣,١٢٩
مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	٥١,٥٩٧	٣٣,٧٢٧	٧,٠٤٩	١,٤٦٥	-	-	٩٣,٨٣٨
ممتلكات ومعدات	-	-	-	-	٤٦,٢٣٨	٤٦,٢٣٨	٤٦,٢٣٨
إجمالي الموجودات	٣٦٧,٣٤٢	٤٦١,٣٦٤	١,٧٢٢,٤٩٧	٩٦٠,٣١٩	٥٥,٩٤٩	٥٥,٩٤٩	٣,٥٦٧,٤٧١
المطلوبات							
ذمم دائنة ومستحققات أخرى	٣٤,٩٦٣	٢٠,٠٥٧	١٥,٢٦٩	٣,٣٢٥	-	-	٧٣,٦١٤
القيمة العادلة السالبة للمشتقات	-	١,٨٩٣	٢,٣٦٠	-	-	-	٤,٢٥٣
زكاة وضريبة دخل مستحقة	-	٢٠,٤٩٠	٤,٧٨٢	-	-	-	٢٥,٢٧٢
قروض	٢٧٥,١٩١	٤٥٢,٢٩٤	١,٣١٢,٣٩١	-	-	-	٢,٠٣٩,٨٧٦
وديعة البنك المركزي السعودي، صافي	٤٣,٥٨٩	٧٦,٣٧٩	٩٧,٦٢٤	-	-	-	٢١٧,٥٩٢
منافع الموظفين	٧٩٢	٢,٣٧٦	١٢,٦٧٥	-	-	-	١٥,٨٤٣
إجمالي المطلوبات	٣٥٤,٥٣٥	٥٧٣,٤٨٩	١,٤٤٥,١٠١	٣,٣٢٥	-	-	٢,٣٧٦,٤٥٠

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام ، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو المطلوب

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة متاحاً للمجموعة تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والاستثمارات والمشتقات وذمم مديني عقود المرابحة والإجارة الموصوفة في الذمة، وذمم مدينة أخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من القروض البنكية وودائع البنك المركزي السعودي والذمم الدائنة والمشتقات المالية.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية من خلال تقنية التقييم:

المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

المستوى ٢: تقنيات أخرى يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى ٣: التقنيات التي تستخدم المدخلات التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظته

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 العادلة				القيمة الدفترية	٢٠٢٢م
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

٤٦٦,٣٥٣	٤٦٦,٣٥٣	-	-	٤٨٠,١٩٣	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٤٤٥,٧٣٦	٢,٤٤٥,٧٣٦	-	-	٢,٧١٣,٤٩٩	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٨٢,٩٤٨	٨٢,٩٤٨	-	-	٨٩,٥٥٨	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

الموجودات المالية:

٩٩٨	-	-	-	٩٩٨	استثمارات
٢٠,٥١٥	-	٢٠,٥١٥	-	٢٠,٥١٥	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
-	-	١,٤٨٣	-	١,٤٨٣	المطلوبات المالية:
					القيمة العادلة السالبة للمشتقات

القيمة العادلة				القيمة الدفترية	٢٠٢١م
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

١٤٤,٩١٥	١٤٤,٩١٥	-	-	١٤٣,٥٧٣	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٣,٢٨٦,٩٥٧	٣,٢٨٦,٩٥٧	-	-	٣,١٨١,٩٩٧	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٨٣,٣٨٦	٨٣,٣٨٦	-	-	٨٣,١٢٩	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

الموجودات المالية:

٩,٨٧٨	٩,٨٧٨	-	-	٩,٨٧٨	استثمارات
٤,٢٥٣	-	٤,٢٥٣	-	٤,٢٥٣	المطلوبات المالية:
					القيمة العادلة السالبة للمشتقات

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يتم تقدير ذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة ذات المعدل الثابت باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصصة بأخر عائد، والذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه لأخر معاملات. تشمل المدخلات في أساليب التدفقات النقدية المخصصة على آخر العوائد والتدفقات النقدية التعاقدية. قامت الإدارة بتقدير أن القيمة الدفترية للأدوات المالية الأخرى تقارب إلى حد كبير القيمة العادلة نظراً لطبيعة الاستحقاقات قصيرة الأجل أو إعادة تسعير العمولة الخاصة على تلك الأدوات وأن هذه الأدوات المالية تصنف ضمن المستوى ٣. لم تكن هناك أي تحويلات بين المستويات خلال السنة.

٢٦ الارتباطات والالتزامات المحتملة

تسهيلات تمويل معتمدة وغير مستخدمة:
لدى المجموعة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء بتاريخ التقرير والتي من الممكن تحويلها إلى تمويل قدره ٢٦٥,٦٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٦٢,٢ مليون ريال سعودي).

٢٧ المعلومات القطاعية

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

لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

قطاع الأفراد

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

قطاع الشركات

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

المركز الرئيسي

المركز الرئيسي هو المسؤول عن إدارة فائض السيولة في المجموعة من خلال إيداعات السوق قصيرة الأجل. كما تقوم أيضاً بتقديم خدمات مساندة إلى إدارات الأعمال.

إجمالي موجودات ومطلوبات المجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢١ م وإجمالي إيراداتها التشغيلية والمصروفات وصافي ربح السنوات المنتهية في ذلك التاريخ هي كما يلي:

	قطاع الأفراد	قطاع الشركات	المركز الرئيسي	الإجمالي
٢٠٢٢ م				
إيرادات	٩٤,٨٧٥	١٩٩,٧٧٠	-	٢٩٤,٦٤٥
مصروفات	٥٥,٧٧١	١٢٧,٩٤١	-	١٨٣,٧١٢
ربح القطاع	٣٩,١٠٤	٧١,٨٢٩	-	١١٠,٩٣٣
إجمالي الموجودات	١,٠٠١,٩٨٩	٢,٤٠٥,٥٠١	٧٩,٦٤٨	٣,٤٨٧,١٣٨
إجمالي المطلوبات	٦٤٧,١٢٧	١,٥٥٣,٥٧٢	٥١,٤٤١	٢,٢٥٢,١٤٠
٢٠٢١ م				
إيرادات	٨٤,٦٦١	٢٠١,٦٩١	-	٢٨٦,٣٥٢
مصروفات	٥٤,٤٠١	١٠٨,٦١٦	-	١٦٣,٠١٧
ربح القطاع	٣٠,٢٦٠	٩٣,٠٧٥	-	١٢٣,٣٣٥
إجمالي الموجودات	١,٠٢٩,٣٣١	٢,٤٨٣,٠٨٤	٥٥,٠٥٦	٣,٥٦٧,٤٧١
إجمالي المطلوبات	٦٥١,٣٥٣	١,٥٩٤,٤٤٠	١٣٠,٦٥٧	٢,٣٧٦,٤٥٠

شركة أملاك العالمية للتمويل
(شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري سابقاً)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٧ المعلومات القطاعية (تتمة)

المركز الرئيسي (تتمة)

فيما يلي مطابقة الإيرادات والمصروفات من القوائم المالية الموحدة في إيضاح المعلومات القطاعية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٨٤,٤٥٧	٢٩١,٤٦٥	الإيرادات
(١,٨٣٨)	(١,٥٥٠)	إجمالي الدخل من عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة
٣,٧٣٣	٤,٧٣٠	مصروفات أتعاب
٢٨٦,٣٥٢	٢٩٤,٦٤٥	إيرادات أخرى
		إجمالي الإيرادات - وفقاً لإيضاح المعلومات القطاعية
(٥٤,٢١٩)	(٧٠,٣٩٠)	المصروفات
(٨,٧٨٨)	(٩,٣٤٨)	تكلفة تمويلية
(٨٨,٢٣٨)	(٩٠,٢٩٩)	استهلاك
(١٣,٥٥٥)	(١١,٢٧٣)	مصروفات عمومية وإدارية
١,٧٨٣	(٢,٤٠٢)	مصروفات بيع وتسويق
(١٦٣,٠١٧)	(١٨٣,٧١٢)	(مخصص) رد الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية، صافي
		إجمالي المصروف - وفقاً لإيضاح المعلومات القطاعية

٢٨ الأحداث اللاحقة

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

٢٩ ودائع البنك المركزي السعودي

خلال عامي ٢٠٢٠ م و ٢٠٢١ م ، تسبب جائحة فيروس كورونا ("COVID-١٩") في اضطراب الأسواق العالمية حيث واجهت العديد من المناطق الجغرافية مشكلات بسبب تحديد المتغيرات الجديدة المتعددة لهذه العدوى. لقد لوحظ تحسن كبير في جميع أنحاء العالم بعد تلقيح أعداد كبيرة من السكان من قبل مختلف البلدان مما أدى إلى تقليل الحالات النشطة وتخفيف قيود COVID

برنامج دعم تمويل القطاع الخاص ("PSFSP"):

استجابة لفيروس كوفيد -١٩ ، أطلق البنك المركزي السعودي برنامج دعم تمويل القطاع الخاص ("PSFSP") في مارس ٢٠٢٠ م لتقديم الدعم اللازم للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة المؤهلة (المرحلة ١ والمرحلة ٢) وفقاً لتعريف البنك المركزي السعودي الصادر بموجب تعميمه رقم ٣٨١٠٠٠٠٦٤٩٠٢ بتاريخ ١٦ جمادى الآخر ١٤٣٨ هـ. واعتبرت الإعفاءات في السداد بمثابة دعم سيولة قصير الأجل لمعالجة النقص المحتمل في التدفق النقدي للمقترضين. تم تقييم الأثر المحاسبي للتغيرات المذكورة أعلاه فيما يتعلق بالتسهيلات الائتمانية وتم معالجتها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ كتعديل من حيث الترتيب. انتهى برنامج دعم تمويل القطاع الخاص في ٣١ مارس ٢٠٢٢ م. من أجل تعويض التكلفة ذات الصلة التي تكبدتها الشركة بموجب برنامج البنك المركزي السعودي والهيئات العامة الأخرى ، خلال عامي ٢٠٢٠ م و ٢٠٢١ م ، تلقت الشركة ودائع متعددة خالية من الربح من مؤسسة النقد العربي السعودي ذات فترات استحقاق مختلفة ، والتي مؤهلة كمنح حكومية وتم احتسابها على هذا النحو.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ، استلمت المجموعة ودائع خالية من الأرباح من البنك المركزي السعودي بمبلغ ٢٦٤,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م : ٢٠٤,٩ مليون ريال سعودي) ، والتي تم تأهيلها كمنح حكومية وتم احتسابها على هذا النحو.

٣٠ اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد القوائم المالية بواسطة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ رجب ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٠ فبراير ٢٠٢٣ م).