

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في  
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
مع تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

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

### مقدمة

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

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م،
- قائمة الربح أو الخسارة المختصرة عن فترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م،
- قائمة الدخل الشامل المختصرة عن فترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م، و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

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

### نطاق الفحص

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

### الاستنتاج

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

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون

خليل إبراهيم السديس  
ترخيص رقم ٣٧١



الرياض في: ١٥ سفر ١٤٤٠ هـ  
الموافق: ٢٤ أكتوبر ٢٠١٨ م

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة) إيضاح		
			<b>الموجودات</b>
٢٩,٦٣٤	١٩,٥٦٧		نقد وما في حكمه
٢٦٠,٧٤٩	١٤١,٨٩٥	٥	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٧٤٤,٤٢١	٢,٧١٨,٧٦٣	٦	عقود إجارة مستحقة، صافي
١١٦,٦٩٦	٨١,٠٠٠	٧	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
١٢,٨٨٧	--	٣ (١)	استثمار متاح للبيع
--	١٢,١٠٠		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١,٠٤٦	١,٥٨٢		القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
١٠٣,٢١٨	١٠٥,٣٢٨		مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى
٢٩,٥٣٠	١٤,٩٣٤	٨	استثمار في مشروعات مشتركة
٢٨,٨٩٩	٣٠,٦٣٨		ممتلكات ومعدات، صافي
<b>٣,٣٢٧,٠٨٠</b>	<b>٣,١٢٥,٨٠٧</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
٦٨,٣١٢	٩١,٤٩٩	٩	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
٦٦٦	--		القيمة العادلة السلبية للمشتقات
٣,٧٢٢	٢,٥٨٤	١٠	زكاة وضريبة دخل مستحقة
٢,٠٧٢,١٧٥	١,٨٨٣,٦٨٤	١١	القروض
١٢,٩٠٩	١٢,٣٣٢		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>٢,١٥٧,٧٨٤</b>	<b>١,٩٩٠,٠٩٩</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٩٠٣,٠٠٠	٩٠٦,٠٠٠	١٣	رأس المال
٥١,٦٥٤	٥١,٦٥٤		احتياطي نظامي
٨٨٧	--		احتياطي استثمارات متاحة للبيع
--	(٧٩٣)		احتياطي القيمة العادلة
٣٨٠	١,٥٨٢		احتياطي تحوط تدفق نقدي
٢١٣,٣٧٥	١٧٧,٢٦٥		أرباح مبقاة
<b>١,١٦٩,٢٩٦</b>	<b>١,١٣٥,٧٠٨</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>٣,٣٢٧,٠٨٠</b>	<b>٣,١٢٥,٨٠٧</b>		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**قائمة الربح أو الخسارة المختصرة (غير مراجعة)**  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح
				<b>الدخل</b>
٢٤,٧٥٠	١٣,٦٠٩	٦,٢٩٤	٣,٦٣٣	ربح من عقود المرابحة
١٦٦,٢٦٢	١٧٣,٣٥٢	٥٦,٢٨١	٥٩,٣٢٣	ربح من عقود الإجارة
٥,٩٣٦	٥,٠١٧	٢,٠٠١	١,٥٢٧	ربح من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
١,٥٠٨	٢,٢٣٤	٢٣١	١,٠٠٨	أرباح أتعاب، صافي
				<b>إجمالي الربح من عقود الإجارة، والمرابحة، والإجارة الموصوفة في الذمة</b>
١٩٨,٤٥٦	١٩٤,٢١٢	٦٤,٨٠٧	٦٥,٤٩١	
(٦٧,٨٧٥)	(٦٥,٢٥٠)	(٢٢,٢٩٠)	(٢١,٨٣١)	تكاليف اقتراض
				<b>صافي الربح من عقود الإجارة، والمرابحة، والإجارة الموصوفة في الذمة</b>
١٣٠,٥٨١	١٢٨,٩٦٢	٤٢,٥١٧	٤٣,٦٦٠	
				<b>الإيرادات التشغيلية الأخرى</b>
٥,٦١٨	-	٢,٥٧٠	-	١ الحصة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
٥٠٠	٢٢٦	٢٥٠	-	إيرادات أخرى
١٣٦,٦٩٩	١٢٩,١٨٨	٤٥,٣٣٧	٤٣,٦٦٠	
				<b>مصروفات تشغيلية</b>
(٤٩,٥٢٣)	(٥١,٨١٤)	(١٦,٣٩٨)	(١٧,٩٤٩)	١٥ مصروفات عمومية وإدارية
(٧,١٠١)	(٥,٦٩٦)	(١,٩١٦)	(٢,١٠١)	١٦ مصروفات بيع وتسويق
(١,٥٩٨)	-	(٩٨٨)	-	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
٧٨,٤٧٧	٧١,٦٧٨	٢٦,٠٣٥	٢٣,٦١٠	<b>ربح الفترة</b>
٠,٨٧	٠,٧٩	٠,٢٩	٠,٢٦	١٤ الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**  
**قائمة الدخل الشامل المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م**  
**(بآلاف الريالات السعودية)**

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٧٨,٤٧٧	٧١,٦٧٨	٢٦,٠٣٥	٢٣,٦١٠	ربح الفترة
<b>الدخل/ (الخسارة) الشامل الآخر</b>				
<i>نود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات للاحقة:</i>				
(١,٩٤٩)	١,٢٠٢	(٢٩٠)	٣٢٨	صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي
١,٨٩٩	--	١,٣٢٢	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمار المتاح للبيع
<i>نود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات للاحقة:</i>				
--	(٦٤)	--	--	مكاسب إعادة قياس منافع الموظفين
--	(١,٦٨٠)	--	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٥٠)	(٥٤٢)	١,٠٣٢	٣٢٨	<b>إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل الآخر</b>
٧٨,٤٢٧	٧١,١٣٦	٢٧,٠٦٧	٢٣,٩٣٨	<b>إجمالي الدخل الشامل</b>

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

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**قائمة التغيرات في حقوق الملكية المختصرة (غير مراجعة)**  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية		احتياطي القيمة العادلة	احتياطي استثمارات متاحة للبيع	احتياطي نظامي	رأس المال	
	أرباح مبقاة	التدفقات النقدية					
١,١٦٩,٢٩٦	٢١٣,٣٧٥	٣٨٠	--	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م - المدرج سابقاً (مراجعة)
(٣٧,٨٠٦)	(٣٧,٨٠٦)	--	٨٨٧	(٨٨٧)	--	--	أثر تطبيق المعايير الجديدة في ١ يناير ٢٠١٨ م (إيضاح ٣ أ)
١,١٣١,٤٩٠	١٧٥,٥٦٩	٣٨٠	٨٨٧	--	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠	الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٨ م
٧١,٦٧٨	٧١,٦٧٨	--	--	--	--	--	ربح الفترة
(٥٤٢)	(٦٤)	١,٢٠٢	(١,٦٨٠)	--	--	--	(لخسارة)/ الدخل الشامل الأخر
٧١,١٣٦	٧١,٦١٤	١,٢٠٢	(١,٦٨٠)	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل
(١,٨٥٣)	(١,٨٥٣)	--	--	--	--	--	الزكاة للفترة
(٣٤٠)	(٣٤٠)	--	--	--	--	--	ضريبة الدخل للفترة
(٦٧,٧٢٥)	(٦٧,٧٢٥)	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
٣,٠٠٠	--	--	--	--	--	٣,٠٠٠	الزيادة في رأس المال (إيضاح ١٣)
١,١٣٥,٧٠٨	١٧٧,٢٦٥	١,٥٨٢	(٧٩٣)	--	٥١,٦٥٤	٩٠٦,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)
١,١٣٣,٢٧٢	١٩١,١١٩	١,٨٣٦	--	(١,٠١٢)	٤١,٣٢٩	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
٧٨,٤٧٧	٧٨,٤٧٧	--	--	--	--	--	ربح الفترة
(٥٠)	--	(١,٩٤٩)	--	١,٨٩٩	--	--	الخسارة الشاملة الأخرى
٧٨,٤٢٧	٧٨,٤٧٧	(١,٩٤٩)	--	١,٨٩٩	--	--	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل
(١,٦٧٩)	(١,٦٧٩)	--	--	--	--	--	الزكاة للفترة
(٥٢٢)	(٥٢٢)	--	--	--	--	--	ضريبة الدخل للفترة
(٦٧,٥٠٠)	(٦٧,٥٠٠)	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
٣,٠٠٠	--	--	--	--	--	٣,٠٠٠	الزيادة في رأس المال
--	(٧,٨٤٨)	--	--	--	(٧,٨٤٨)	--	المحول إلى الاحتياطي النظامي
١,١٤٤,٩٩٨	١٩٢,٠٤٧	١١٣	--	٨٨٧	٤٩,١٧٧	٩٠٣,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م (غير مراجعة)

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**قائمة التدفقات النقدية المختصرة (غير مراجعة)**  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٧٨,٤٧٧	٧١,٦٧٨	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
		ربح الفترة
		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
١,٥٠٦	١,٦٦٧	١٥ استهلاك
٦٧,٨٧٥	٦٥,٢٥٠	تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء
١,٥٦٥	١,٩٠٨	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٩٨	--	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
(٥,٦١٨)	--	الحصة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
١٤٥,٤٠٣	١٤٠,٥٠٣	
		<b>لنقص / (الزيادة) في الموجودات التشغيلية</b>
١٤٢,٦٧٤	١١٠,٤٧٢	عقود مباحة مستحقة
(٢٢١,١٤٤)	(٤,٧١٠)	عقود إجازة مستحقة
٨٣٢	٣٦,٦٤٠	ذمم مديني عقود الإجازة الموصوفة في الذمة
١٢,٧٩٩	(٣,٠٠٣)	مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى
٨٤,٨٧٠	٢٦,١٦٢	<b>لزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:</b>
١٦٥,٤٣٤	٣٠٦,٠٦٤	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٦٩,٨٠٠)	(٦٥,٥٨٦)	النقد من العمليات
(١١٢)	(٢,٥٤٩)	تكلفة اقتراض مدفوعة خلال الفترة
(٣,٧٢٢)	(٣,٣٣١)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين خلال الفترة
٩١,٨٠٠	٢٣٤,٥٩٨	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
		<b>صافي النقد من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٣,٩٧١)	(٣,٤٠٦)	شراء ممتلكات ومعدات
٤٢,٩٤١	١٥,٨٣١	١ متحصلات من استثمارات في مشروعات مشتركة
(٥,١٨٠)	(١,٢٣٥)	١ استثمار في مشروعات مشتركة
٣٣,٧٩٠	١١,١٩٠	
		<b>صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(٥٦١,٨٨٣)	(٩٣٤,٧١٧)	سداد مقابل قروض
٤٩٧,٥٠٠	٧٤٦,٥٦٢	متحصلات من قروض
(٦٧,٥٠٠)	(٦٧,٧٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٣١,٨٨٣)	(٢٥٥,٨٥٥)	
(٦,٢٩٣)	(١٠,٠٦٧)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٩,٣٤٧	٢٩,٦٣٤	<b>صافي الزيادة في النقد وما في حكمه</b>
		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٣,٠٥٤	١٩,٥٦٧	<b>النقد وما في حكمه في نهاية الفترة</b>
		<b>معلومات إضافية غير نقدية:</b>
(١,٩٤٩)	١,٠١٢	صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
--	(١,٦٨٠)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٨٩٩	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمار الممنوع للبيع
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	إصدار رأس المال - إصدار أسهم منحة

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

**١. الشركة وطبيعة أنشطتها**

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ في الرياض بتاريخ ٢٥ جمادى الأولى ١٤٢٨هـ (الموافق ١١ يونيو ٢٠٠٧م).

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

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

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

**٢. أسس الإعداد**

**٢,١ المعايير المحاسبية المطبقة**

تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعدل من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل الذي يتطلب تطبيق جميع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ما عدا تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) - "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢١) - "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل. وبموجب التعميم رقم ٣٨١٠٠٠٧٤٥١٩ الصادر عن المؤسسة بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧م وتعديلاته اللاحقة من خلال بعض التوضيحات المتعلقة بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل ("تعميم المؤسسة")، تستحق الزكاة وضريبة الدخل على أساس ربع سنوي من خلال حقوق المساهمين ضمن الأرباح المبقاة.

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

**٢,٢ أسس القياس**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة، لتشمل القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والمشتقات.

**٢,٣ عملة العرض والنشاط**

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



## شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م

### ٣. أثر التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة

قامت الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨م بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ – الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ – الأدوات المالية. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذه المعايير الجديدة في الإفصاح رقم ٤ لهذه القوائم المالية الأولية المختصرة. وكما تسمح به الأحكام الإنتقالية للمعايير الجديدة، اختارت الشركة التطبيق بأثر رجعي أثناء الإنتقال إلى هذه المعايير الجديدة وبناءً عليه يتم استخدام سياسات محاسبية مختلفة للفترات الحالية وفترات المقارنة ولم يتم تعديل المقارنة. يتم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات الهامة المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في الإفصاح رقم ١٥ لهذه القوائم المالية الأولية المختصرة. نورد أدناه بياناً بالأثر المترتب عن تطبيق هذه المعايير:

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

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

#### المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ – الأدوات المالية

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

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

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

#### تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

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

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

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

## شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م

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

### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

### التحول

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

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

١. تحديد نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله الاحتفاظ بالموجودات المالية.

٢. تحديد وإلغاء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تم تحديدها سابقاً على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣. تحديد بعض الاستثمارات في سندات الأسهم غير المحتفظ بها للمتاجرة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للمطلوبات المالية التي تم تحديدها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن تحديد ما إذا كان يتم عرض أثر التغييرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات المالية ضمن الدخل الشامل الآخر سوف ينشئ أو يزيد عدم التطابق المحاسبي في الربح أو الخسارة.

من المفترض أن المخاطر الائتمانية لم تزد قيمتها بشكل كبير لسندات الدين والتي تحمل مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

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

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

**(أ) الموجودات المالية والمطلوبات المالية**

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

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

التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
قروض وسلف	التكلفة المطفأة	٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤
استثمارات في أسهم	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	١٢,٨٨٧	١٢,٨٨٧
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي عقود إجارة مستحقة، صافي ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي	الآخر	٢٥٢,٣٦٨	٢٦٠,٧٤٩
موجودات أخرى	* لا ينطبق	٢,٧١٤,٠٥٣	٢,٧٤٤,٤٢١
	* لا ينطبق	١١٧,٦٣٩	١١٦,٦٩٦
	قروض وسلف	٩,٨٣٥	٩,٨٣٥
	التكلفة المطفأة	٣,١٣٦,٤١٦	٣,١٧٤,٢٢٢
<b>مطلوبات مالية</b>			
قروض	التكلفة المطفأة	٢,٠٧٢,١٧٥	٢,٠٧٢,١٧٥
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	التكلفة المطفأة	٢١,٦٣٧	٢١,٦٣٧
		٢,٠٩٣,٨١٢	٢,٠٩٣,٨١٢

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

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

القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	إعادة التصنيف	إعادة القياس	القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كما في ١ يناير ٢٠١٨ م
٢٦٠,٧٤٩	--	(٨,٣٨١)	٢٥٢,٣٦٨
٢,٧٤٤,٤٢١	--	(٣٠,٣٦٨)	٢,٧١٤,٠٥٣
١١٦,٦٩٦	--	٩٤٣	١١٧,٦٣٩
١٢,٨٨٧	(١٢,٨٨٧)	--	--
--	١٢,٨٨٧	--	١٢,٨٨٧
<b>إجمالي الموجودات المالية</b>	<b>--</b>	<b>(٣٧,٨٠٦)</b>	<b>٣,٠٩٦,٩٤٧</b>

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

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

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

(٣) الأثر على الأرباح المبقة والاحتياطيات

الخسارة غير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	ربح غير محقق من استثمار متاح للبيع	أرباح مبقة	
بآلاف الريالات السعودية			
--	٨٨٧	٢١٣,٣٧٥	الرصيد الختامي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م)
٨٨٧	(٨٨٧)	--	عمليات إعادة تصنيف بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩
--	--	(٣٧,٨٠٦)	إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
٨٨٧	--	١٧٥,٥٦٩	الرصيد الافتتاحي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (١ يناير ٢٠١٨م)

**٤. السياسات المحاسبية الهامة**

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

**(أ) تصنيف الموجودات المالية**

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

**الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

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

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

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

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

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

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

**٤ . السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

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

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

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

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

إضافة لذلك، وعند الإثبات الأولى، 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 الأولى، إلا في الفترة التي تقوم فيها الشركة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

**تقييم نموذج الأعمال**

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

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

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

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

**التقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة**  
لغرض هذا التقييم، يعد "أصل المبلغ" القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. وتعد "الفائدة" ثمن القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان والإقراض الأساسية الأخرى المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة محددة وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، مع هامش الربح.

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدي قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند القيام بهذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية.
- شروط السداد والتמיד.
- البنود التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (مثل ترتيبات عدم سداد الموجودات)،<sup>و</sup>
- الخصائص التي تعدل ثمن القيمة الزمنية للنقود - مثل إعادة التعيين الدوري لأسعار الفائدة.

(ب) **تصنيف المطلوبات المالية**

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

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

(ج) **التوقف عن الإثبات**

١. **الموجودات المالية**

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

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

١. الثمن المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مقترضة)،<sup>و</sup>
٢. أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباته في الدخل الشامل الآخر يتم اثباته في الربح أو الخسارة.

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

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢. المطلوبات المالية

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

د. عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١. الموجودات المالية

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

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

٢. المطلوبات المالية

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

هـ. الانخفاض في القيمة

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

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

لا يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة للاستثمارات في الأسهم.

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

- سندات استثمار 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 الأولى لها.

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

إن 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.

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

هـ. الانخفاض في القيمة (يتبع)

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 الشركة تحصيلها)، و
- الموجودات المالية التي تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

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

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

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

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المصدر.
- الإخلال بالعقد مثل التعثر أو التأخر في السداد.
- إعادة هيكلة القرض من قبل الشركة وفقاً لشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار.
- يصبح من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.
- اختفاء السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

إن القرض 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 قروض الأفراد التي تجاوزت تاريخ استحقاقها لأكثر من ٩٠ يوماً أو أكثر تعد منخفضة القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

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



## شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### هـ. الانخفاض في القيمة (يتبع)

###### الشطب

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

###### تقييم الضمانات

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

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

###### استعادة ملكية الضمانات

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

#### ٥. إثبات الإيرادات/المصروفات

##### ١. الإيرادات والمصروفات

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

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

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

## شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٢ قياس التكلفة المطفأة والدخل

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

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

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

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

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

#### ٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات. كما تتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى 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:

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

#### ٥. ذمم مديني عقود المرابحة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م (غير مراجعة)
٢٦٣,٥٢٢	١٥٣,٠٥٠
(٢,٧٧٣)	(١١,١٥٥)
<u>٢٦٠,٧٤٩</u>	<u>١٤١,٨٩٥</u>

إجمالي ذمم مديني عقود بيع المرابحة  
ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان  
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي

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

٦. ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	
٣,٦٥٩,٤٢٥	٣,٦٠٩,١٢٠	إجمالي ذمم مديني عقود إجارة
(٨٦٤,١٣٦)	(٨١٨,٥٤١)	يخصم: العائد غير المكتسب
٢,٧٩٥,٢٨٩	٢,٧٩٠,٥٧٩	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
(٧٦,٥٢٦)	(٤٦,١٥٨)	عقود إجارة مستحقة، صافي
٢,٧١٨,٧٦٣	٢,٧٤٤,٤٢١	

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

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	أكثر من سنة	أكثر من سنة	أقصى سنة	
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	إلى خمس سنوات	بحد أقصى سنة	
٣,٦٥٩,٤٢٥	٨٠١,٣٨٨	١,٩٣٤,٣٧٧	٩٢٣,٦٦٠	عقود إجارة مستحقة
(٨٦٤,١٣٦)	(٢٠٣,٦٢٤)	(٤٤٢,٣٣٨)	(٢١٨,١٧٤)	عائد غير مكتسب
٢,٧٩٥,٢٨٩	٥٩٧,٧٦٤	١,٤٩٢,٠٣٩	٧٠٥,٤٨٦	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
(٧٦,٥٢٦)				عقود إجارة مستحقة، صافي
٢,٧١٨,٧٦٣				

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

٧. ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	
١٣١,٤٥٠	١٨٧,٢٣٢	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة
(٥٠,١٢٧)	(٦٩,٢٦٩)	يخصم: العائد غير المكتسب
٨١,٣٢٣	١١٧,٩٦٣	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
(٣٢٣)	(١,٢٦٧)	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
٨١,٠٠٠	١١٦,٦٩٦	

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

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

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

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)			
أقصى سنة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١٢,٤١٥	٤٢,٩١٢	٧٦,١٢٣	١٣١,٤٥٠
(٥,٥٨٠)	(١٨,٣٣٠)	(٢٦,٢١٧)	(٥٠,١٢٧)
٦,٨٣٥	٢٤,٥٨٢	٤٩,٩٠٦	٨١,٣٢٣
		(٣٢٣)	(٣٢٣)
			٨١,٠٠٠

ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة  
عائد غير مكتسب

مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)			
أقل من سنة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١٨,٨٩٥	٦٤,٥٢٨	١٠٣,٨٠٩	١٨٧,٢٣٢
(٧,٧١٠)	(٢٥,٣٣٠)	(٣٦,٢٢٩)	(٦٩,٢٦٩)
١١,١٨٥	٣٩,١٩٨	٦٧,٥٨٠	١١٧,٩٦٣
		(١,٢٦٧)	(١,٢٦٧)
			١١٦,٦٩٦

ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة  
عائد غير مكتسب

مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان

٨. الاستثمارات في مشروعات مشتركة

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

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

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

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

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

**٨. الاستثمارات في مشروعات مشتركة (يتبع)**

كانت حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة على النحو التالي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في							٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)
الرصيد	الحصة في	الرصيد	الإضافات	نسبة الملكية	الموقع		
الختامي	توزيعات	صافي الربح		الافتتاحي			
٢,٥٨٠	(٨,٦٣٨)	--	--	١١,٢١٨	٥٠%	أ) دار وإعمار - العليا	
٧,٤٧١	(١,٨٠٩)	--	--	٩,٢٨٠	٩٠%	ب) دار وإعمار - رحبه	
٤,٨٨٣	(٥,٣٨٤)	--	١,٢٣٥	٩,٠٣٢	٤٠%	ج) عبدالعزيز القاسم، الملقا ٣	
١٤,٩٣٤	(١٥,٨٣١)	--	١,٢٣٥	٢٩,٥٣٠			
للسنة المنتهية في							٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)
الرصيد	الحصة في	الرصيد	الإضافات	نسبة الملكية	الموقع		
الختامي	توزيعات	صافي الربح		الافتتاحي			
١١,٢١٨	(٣٨,١٨٨)	٤,٦٠٩	٥,٠٧٢	٣٩,٧٢٥	٥٠%	أ) دار وإعمار - العليا	
٩,٢٨٠	(٨,٨٥٨)	٦٥٠	--	١٧,٤٨٨	٩٠%	ب) دار وإعمار - رحبه	
٩,٠٣٢	(٢٢,٣٠٣)	٣,١٣٥	٧١٨	٢٧,٤٨٢	٤٠%	ج) عبدالعزيز القاسم، الملقا ٣	
--	(٥٥,٠٣٥)	--	٤٦,٤٤٠	٨,٥٩٥	٥٠%	د) ثراء للاستثمار العقاري	
--	(١٤,٦٤٢)	٥١٧	--	١٤,١٢٥	٦٠%	هـ) المشروعات الأولى	
--	(٥,٤٠٩)	--	--	٥,٤٠٩	٦٠%	و) كيان السعودية - ٣	
٢٩,٥٣٠	(١٤٤,٤٣٥)	٨,٩١١	٥٢,٢٣٠	١١٢,٨٢٤			

## شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

### ٩. مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	
١٠,٨١٧	٧,٨٢٠	دفعات مقدمة مستلمة من عملاء عقود بيع المرابحة والإجارة
٧,٧٩٢	٧,٩٣٢	مصروفات مستحقة
٢١,٣٦٣	٢٨,٠٧٣	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ٩-١)
١٢,٥٥٦	١٣,٧٠٥	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٣٨,٩٧١	١٠,٧٨٢	أخرى
<b>٩١,٤٩٩</b>	<b>٦٨,٣١٢</b>	

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

### ١٠. الزكاة وضريبة الدخل

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

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

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

### ١١. القروض

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية المتغيرة السائدة وبتواريخ استحقاق متبقية حتى ٥ سنوات. إن هذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط وأحكام هذه الاتفاقيات التمويلية، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م، كانت الشركة ملتزمة بجميع التعهدات ذات الصلة.

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)	القروض:
٨٠١,٦٣٥	٨٦١,٣٧٥	- متداولة
١,٠٨٢,٠٤٩	١,٢١٠,٨٠٠	- غير متداولة
<b>١,٨٨٣,٦٨٤</b>	<b>٢,٠٧٢,١٧٥</b>	

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**١٢. توزيعات الأرباح**

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م، قام المساهمون باعتماد وإعلان ودفع توزيعات أرباح بقيمة ٦٧,٧ مليون ريال سعودي (التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م: ٦٧,٥ مليون ريال سعودي).

**١٣. رأس المال**

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

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م، وفقاً لموافقة المساهمين بالاجتماع السنوي العام الذي عقد في ٧ مايو ٢٠١٨ م، أصدرت الشركة ٣٠٠,٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية لموظفيها كمكافأة أداء.

**١٤. ربحية السهم**

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية		ربح الفترة
في ٣٠ سبتمبر		في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
٧٨,٤٧٧	٧١,٦٧٨	٢٦,٠٣٥	٢٣,٦١٠	
٩٠,١١٥	٩٠,٤٦١	٩٠,١١٥	٩٠,٤٦١	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية (بالآلاف)
٠,٨٧	٠,٧٩	٠,٢٩	٠,٢٦	الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

**١٥. المصروفات العمومية والإدارية**

لفترة التسعة أشهر المنتهية		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية		
في ٣٠ سبتمبر		في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
٣٥,١٤٨	٣٦,٧٠٩	١١,٢٨٠	١٢,٢٧٣	رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
٢,٥١٥	١,٨٢٠	٩٨٩	٨٣٧	مصروفات تقنية معلومات
٢,٦٥٨	٢,٢٣١	١,١٤٦	٧٩٥	أتعاب مهنية
٢,٠٧٨	٢,٢١٤	٧٢٨	٧٢٦	إيجار
١,٥٠٦	١,٦٦٧	٥٣٦	٥٦٧	استهلاك
٢,٠٣٦	٢,٥٠٧	٤١٠	٩٩١	أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
٥٧٢	٧٧٠	٢٤٠	٢٦٧	مصروفات سفر
٧١٢	٦٨٠	٢٨٥	٢٩٠	اتصالات
٣٥٩	٤٨٦	١٦٩	١٦٧	مصروفات صيانة
١,٩٣٩	٢,٧٣٠	٦١٥	١,٠٣٦	أخرى
٤٩,٥٢٣	٥١,٨١٤	١٦,٣٩٨	١٧,٩٤٩	

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**١٦. مصروفات البيع والتسويق**

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
٢,٢٩١	٢,٤٢٥	٥٦٩	٧٦٦	مصروفات تسويق
٢,٤٧٦	١,٧٢٩	٧٣٦	٤٨٠	تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية
٢,٣٣٤	١,٥٤٢	٦١١	٨٥٥	تأمين
<b>٧,١٠١</b>	<b>٥,٦٩٦</b>	<b>١,٩١٦</b>	<b>٢,١٠١</b>	

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

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركاتهم الشقيقة وبعض موظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطتها مع الأطراف ذات العلاقة على أساس شروط متفق عليها بين الطرفين. بالإضافة للمعاملات مع الطرف ذو العلاقة والأرصدة التي تم الإفصاح عنها في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة، فإن أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والأرصدة الناتجة عنها هي كما يلي:

مبلغ المعاملات					
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م		
(مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	(غير مراجعة)	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	تكاليف اقتراض
٢٣,٢٥٠	١٩,٢٧٠	٧,٠٩٩	٥,٥٥٦	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصروفات إيجار
١,١٩٤	١,٢٠٦	٣٩٨	٣٩٨	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصروفات أمن وأخرى
١١٧	١٢٠	٣٤	٣٥	موظفي الإدارة العليا*	رواتب ومزايا
٥,٠٠١	٦,٧٣٢	٢,٢٤٨	١,٩٤٢	أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى
٢,٠٣٦	٢,٥٠٧	٤١٠	٩٩١	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	أرباح تكاليف مقايضات معدلات أرباح مستلمة
(١٠)	٢	(٦)	--	مساهمين	مدفوعات نيابة عن المساهمين
--	١,٠٦١	--	١,٠٦١		

\*تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.



**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**١٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)**

<u>الأرصدة</u>		<u>أسماء الأطراف ذات العلاقة</u> <u>وطبيعة العلاقة</u>	<u>لمبيعة الأرصدة</u>
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)		
٢٥,٤٠٨	١٠,١٥٥	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	نقد وما في حكمه
١,٥٠٧	١,٥٠٧	الاستثمار كابيتال	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧,٠٣٣	٦,٠٠٩	دار وإعمار - العليا (مشروع مشترك)	
٥٩٦,١١٧	٤٤٧,٤٥٨	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	قروض
٣,٢٤١	٣,٨٩٢	الإدارة العليا	التمويل والسلف
١٢,٨٨٧	--	الاستثمار كابيتال	استثمار متاح للبيع
--	١١,٢٠٧	صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (شركة شقيقة)	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١	١	شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري (شركة شقيقة)	ذمم مدينة أخرى
٣٩٨	٧٩٦	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	إيجار مدفوع مقدماً
٢,٧٧٦	٥,٠٨٢	أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصروفات أخرى مستحقة
--	١,٠٦١	مساهمون	مدينو مصروفات

\* القيمة العادلة لمقايضات معدلات الأرباح المنفذة من قبل البنك السعودي للاستثمار (مساهم) تبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٥٠ مليون ريال سعودي) لمدة خمس سنوات تاريخ استحقاقها هو يناير ٢٠٢٠.

**شركة أملاك العالمية لتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**١٨ . القيمة العادلة للأدوات المالية**

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمشتقات.

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

**التسلسل الهرمي للقيمة العادلة**

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
  - المستوى ٢: طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
  - المستوى ٣: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.
- يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تختلف قيمتها العادلة عن قيمتها الدفترية أو التي تم تسجيل الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

<b>القيمة العادلة</b>					<b>٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م</b>
<b>القيمة الدفترية</b>	<b>المستوى ١</b>	<b>المستوى ٢</b>	<b>المستوى ٣</b>	<b>الإجمالي</b>	
١٥٣,٠٥٠	--	-	١٣١,٧١٤	١٣١,٧١٤	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
١١,٢٠٧	--	١١,٢٠٧	--	١١,٢٠٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - صندوق
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٨٩٣	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - حقوق الملكية
١,٥٨٢	--	١,٥٨٢	--	١,٥٨٢	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
<b>القيمة العادلة</b>					<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م</b>
<b>القيمة الدفترية</b>	<b>المستوى ١</b>	<b>المستوى ٢</b>	<b>المستوى ٣</b>	<b>الإجمالي</b>	
٢٦٣,٥٢٢	--	--	٢٢٤,٦١١	٢٢٤,٦١١	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
١٢,٨٨٧	--	١٢,٨٨٧	--	١٢,٨٨٧	استثمارات متاحة للبيع - صناديق
١,٠٤٦	--	١,٠٤٦	--	١,٠٤٦	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
٦٦٦	--	٦٦٦	--	٦٦٦	المطلوبات المالية
					القيمة العادلة السلبية للمشتقات

## شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

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

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

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

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى ٣ خلال الفترة.

#### ١٩. كفاية رأس المال

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة)		٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مراجعة)		نسبة كفاية رأس المال
إجمالي رأس المال	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال	إجمالي رأس المال	نسبة الشريحة الأولى	
٤٤,٠٢	٤٣,٩٧	٤٦,٢٣	٤٦,٢٥	

#### ٢٠. الارتباطات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ بتاريخ إعداد القوائم المالية التي يمكن أن تتحول إلى تمويل قدره ١٥٣,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٢٨٧ مليون ريال سعودي).

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

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

#### ٢١. إدارة المخاطر المالية

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

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

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

## شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

## ٢١. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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

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

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

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

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

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

## ١. تحليل جودة الائتمان

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

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

## ب) مخصص الخسارة

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

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة)
٩,٤٢١	٧,٥٥٦	٧١,٠٢٧	٨٨,٠٠٤
(٨٥٠)	٦٥٠	٢٠٠	--
١٧٦	(٩٦٧)	٧٩١	--
--	١٢,٤٠٢	(١٢,٤٠٢)	--
(١٧٩)	(٥,٨٣٦)	٦,٠١٥	--
٨,٥٦٨	١٣,٨٠٥	٦٥,٦٣١	٨٨,٠٠٤

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م

**شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**٢١. إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

**ج) الضمانات**

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

**٢٢. المعلومات القطاعية**

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

لأغراض إدارية، تتكون الشركة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

**قطاع الأفراد**

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

**قطاع الشركات**

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

**الإدارة العامة**

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

يعرض الجدول التالي تحليلاً لإجمالي موجودات ومطلوبات الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي ربح فترتي التسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م و ٢٠١٧ م كما يلي:

	<u>قطاع الأفراد</u>	<u>قطاع الشركات</u>	<u>الإدارة العامة</u>	<u>الإجمالي</u>
<b>٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م</b>				
الإيرادات	١٠٩,٣٣٦	٨٥,١٠٢	--	١٩٤,٤٣٨
المصروفات	٣٨,٨٦٥	٨٣,٨٩٥	--	١٢٢,٧٦٠
الربح/(الخسارة)	٧٠,٤٧١	١,٢٠٧	--	٧١,٦٧٨
إجمالي الموجودات	٩٤٩,٠٨٥	٢,١٢٤,٩٣٥	٥١,٧٨٧	٣,١٢٥,٨٠٧
إجمالي المطلوبات	٥٧١,٩٤١	١,٣٤٣,٩٢٣	٧٤,٢٣٥	١,٩٩٠,٠٩٩
<b>٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م</b>				
الإيرادات	١٠٩,٦٥٥	٩٤,٩١٩	--	٢٠٤,٥٧٤
المصروفات	٤٧,٦٩٠	٧٨,٤٠٧	--	١٢٦,٠٩٧
الربح/(الخسارة)	٦١,٩٦٥	١٦,٥١٢	--	٧٨,٤٧٧
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م</b>				
إجمالي الموجودات	٩٩٧,١٨٢	٢,٢٧٠,٣١٩	٥٩,٥٧٩	٣,٣٢٧,٠٨٠
إجمالي المطلوبات	٦٢٨,٠٨٦	١,٤٧٩,٩٨٢	٤٩,٧١٦	٢,١٥٧,٧٨٤

**٢٣. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة**

تم اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ سفر ١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٨ م).