

شركة أملاك العالمية
للتتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٩ م

مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

لسادة مساهمي شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣١ مارس ٢٠١٩م المرفقة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣١ مارس ٢٠١٩م،
- قائمة الربح أو الخسارة المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م،
- قائمة الدخل الشامل المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م، و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

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

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٩م لشركة غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 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

فهد مبارك الدوسري
رقم الترخيص: ٤٦٩



الرياض في ٢٣ شعبان ١٤٤٠ هـ
الموافق ٢٨ أبريل ٢٠١٩م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي المختصرة
كما في ٣١ مارس ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٩م (غير مراجعة)	إيضاحات	الموجودات
١٥,٩٦٥	١٥,٥٦٩		النقد وما في حكمه
١٠٨,٢٥٦	٩٢,٢٩٧	٥	عقود مرابحة مستحقة، صافي
٢,٩٠٢,٨٢٢	٢,٨٦٨,٩٤٤	٦	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٧٩,٦٦٢	٦٠,٦٣٥	٧	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي الاستثمارات
١٢,٤٨٤	١٢,٨٢٧		القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
١,٠٨٧	٩١٩		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
١٠٦,٩٨٤	١٠٢,٠٤٤		استثمار في مشروعات مشتركة
٧,٩٢٢	٦,٣٢٢	٨	ممتلكات ومعدات، بالصافي
٢٧,٨٣٨	٥٨,٣٨١		
<u>٣,٢٦٣,٠٢٠</u>	<u>٣,٢١٧,٩٣٨</u>		إجمالي الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
٩٢,٠٨٦	١١٧,٨٦١	٩	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
٣٦,٧٩٠	٥٠,٥٣٠	١٠	زكاة وضريبة دخل مستحقة
١,٩٩٤,١٣٢	١,٩٠٥,٦٥٧	١١	القروض
١٣,٦١٨	١٤,٠٦٩		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>٢,١٣٦,٦٢٦</u>	<u>٢,٠٨٨,١١٧</u>		إجمالي المطلوبات
٩٠٦,٠٠٠	٩٠٦,٠٠٠	١٣	رأس المال
٦١,٤١٥	٦١,٤١٥		احتياطي نظامي
(٤٠٩)	-		احتياطي القيمة العادلة
١,٠٨٧	٩١٩		احتياطي تحوط تدفق نقدي
١٥٨,٣٠١	١٦١,٤٨٧		أرباح مبقاة
<u>١,١٢٦,٣٩٤</u>	<u>١,١٢٩,٨٢١</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>٣,٢٦٣,٠٢٠</u>	<u>٣,٢١٧,٩٣٨</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الربح أو الخسارة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١
مارس

٢٠١٨م	٢٠١٩م	بيضاحات	
٦,١٤٤	٢,١١٧		الإيرادات
٥٧,٧٠٠	٦٢,٥٤٥		ربح من عقود المرابحة
١,٩٣٥	١,٢٩٢		ربح من عقود الإجارة
٨١٨	٢,٢٩٧		ربح من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة دخل الأتعاب والعمولات
٦٦,٥٩٧	٦٨,٢٥١		إجمالي الدخل من عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
(٢١,٥٥٧)	(٢٤,١٤٠)		تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء
(٤١٤)	(٥٧٢)		مصروفات أتعاب
٤٤,٦٢٦	٤٣,٥٣٩		صافي الدخل من عقود المرابحة والإجارة، والإجارة الموصوفة في الذمة
٢٠٧	٧٦٢		الإيرادات التشغيلية الأخرى
٤٤,٨٣٣	٤٤,٣٠١		إيرادات أخرى
(٥٤٨)	(٦٣١)		مصروفات تشغيلية أخرى
(١٦,٠٥٩)	(١٦,٨٤٠)	١٥	استهلاك وشطب
(١,٤٨٦)	(٢,٦٣٧)	١٦	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٩١٤)	(١٢١)		مصروفات بيع وتسويق
(٢٠,٠٠٧)	(٢٠,٢٢٩)		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
٢٤,٨٢٦	٢٤,٠٧٢		ربح الفترة
٢٠,٢٧	٢٠,٢٧		الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالريال السعودي)

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١
مارس

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٢٤,٨٢٦	٢٤,٠٧٢	ربح الفترة
		الدخل/ (الخسارة) الشامل الآخر
		يُود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
٤٦٧	(١٦٨)	صافي الحركة في تغطية تدفق نقدي
		يُود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(١,٦٨٠)	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١,٢١٣)	(١٦٨)	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل الآخر
٢٣,٦١٣	٢٣,٩٠٤	إجمالي الدخل الشامل

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بآلاف الريالات السعودية)

احتياطي تغطية مخاطر	احتياطي استثمارات متاحة للبيع	احتياطي القيمة التدفقات النقدية	احتياطي العادلة	احتياطي نظامي	رأس المال	
الأرباح المبقة الإجمالي						
١,١٢٦,٣٩٤	١٥٨,٣٠١	١,٠٨٧	(٤٠٩)	--	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
--	(٤٠٩)	--	٤٠٩	--	--	--
١,١٢٦,٣٩٤	١٥٧,٨٩٢	١,٠٨٧	--	--	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
٢٤,٠٧٢	٢٤,٠٧٢	--	--	--	--	--
(١٦٨)	--	(١٦٨)	--	--	--	--
٢٣,٩٠٤	٢٤,٠٧٢	(١٦٨)	--	--	--	--
(٣,٨٢٤)	(٣,٨٢٤)	--	--	--	--	--
(٤٥)	(٤٥)	--	--	--	--	--
(١٦,٦٠٨)	(١٦,٦٠٨)	--	--	--	--	--
١,١٢٩,٨٢١	١٦١,٤٨٧	٩١٩	--	--	٦١,٤١٥	٩٠٦,٠٠٠
١,١٣١,٤٩٠	١٧٥,٥٦٩	٣٨٠	٨٨٧	--	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠
٢٤,٨٢٦	٢٤,٨٢٦	--	--	--	--	--
(١,٢١٣)	--	٤٦٧	(١,٦٨٠)	--	--	--
٢٣,٦١٣	٢٤,٨٢٦	٤٦٧	(١,٦٨٠)	--	--	--
(٧٢٥)	(٧٢٥)	--	--	--	--	--
(١٩٣)	(١٩٣)	--	--	--	--	--
١,١٥٤,١٨٥	١٩٩,٤٧٧	٨٤٧	(٧٩٣)	--	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م - كما
تم إدراجه سابقاً (مراجع)
أثر تطبيق المعيار الجديد والتعديلات
الأخرى في ١ يناير ٢٠١٩ م (إيضاح
٣)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م -
معدل

ربح الفترة
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل
الزكاة للفترة
ضريبة الدخل للفترة
زكاة عن فترات سابقة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٩ م

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
ربح الفترة
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل
الزكاة للفترة
ضريبة الدخل للفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٨ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	إيضاحات
٢٤,٨٢٦	٢٤,٠٧٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: ربح الفترة تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: الاستهلاك
٥٤٨	٦٣١	تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢١,٥٥٧	٢٤,١٤٠	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٦٢٤	٧٢٨	إيرادات أخرى
١,٩١٤	١٢١	
--	(٧٦٢)	
٤٩,٤٦٩	٤٨,٩٣٠	
١٨,٢٧٥	١٦,٨٩١	النقص / (الزيادة) في الموجودات التشغيلية عقود مرابحة مستحقة
٢٧,٦٩٦	٣٢,٧٤٤	ذمم مديني عقود إجارة
٤,٧٩٩	١٩,١٠٩	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
٧,٤٢١	١,٧٤٢	الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية: مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢٧,١٥٤)	١,٨٥٢	النقد الناتج من العمليات
٨٠,٥٠٦	١٢١,٢٦٨	
(٢١,٢٣٢)	(٢٣,٦٥٣)	تكلفة اقتراض مدفوعة خلال الفترة
(٤٤٣)	(٢٧٧)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين خلال الفترة
--	(٦,٧٣٦)	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
٥٨,٨٣١	٩٠,٦٠٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١,٣٢٤)	(٤,٠٩٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية شراء ممتلكات ومعدات
٧,٩٢٦	١,٦٠٠	متحصلات من استثمارات في مشروعات مشتركة
٦,٦٠٢	(٢,٤٩٥)	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
(٢٤٠,٠٩٣)	(٢٧٣,٥٠٣)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية سداد مقابل قروض
١٥٢,٨٢١	١٨٥,٠٠٠	المتحصل من القروض
(٨٧,٢٧٢)	(٨٨,٥٠٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢١,٨٣٩)	(٣٩٦)	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٢٩,٦٣٤	١٥,٩٦٥	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٧,٧٩٥	١٥,٥٦٩	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
٤٦٧	(١٦٨)	معلومات اضافية غير نقدية: صافي التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
(١,٦٨٠)	--	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
--	٤٠,٠٣١	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - حق استخدام موجودات
--	٣٧,٠١٠	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - التزام إيجار

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م

الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك" أو "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مغلقة 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 لشهادة السجل التجاري المعدل بتاريخ ١١ رمضان ١٤٣٥هـ (الموافق ٨ يوليو ٢٠١٤م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢١ صفر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣م). وكجزء من نظام الرهن العقاري الجديد، فإن الشركة بصدد التوقف عن الأعمال المتعلقة بالاستثمار.

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

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

أسس الإعداد -٢

المعايير المحاسبية المطبقة ٢,١

تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في مارس ٢٠١٩م 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.

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 واللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م، وتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذا المعيار الجديد في إيضاح ٣.

أسس القياس ٢,٢

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

عملة العرض والنشاط ٢,٣

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)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

أثر التغيير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة

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

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

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

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

السياسة المطبقة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م:

تجري الشركة عند الإثبات الأولى في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل مبلغ معين. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

حق استخدام الموجودات

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

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

التزام عقد الإيجار

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

تقيس الشركة التزامات الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

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

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

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

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

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

مطابقة التزامات الإيجار

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

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

- إدراج حق استخدام موجودات بمبلغ ٣,٢٦٢ مليون ريال سعودي ضمن "ممتلكات ومعدات".
- إدراج التزام عقود إيجار بمبلغ ٣,٢٦٢ مليون ريال سعودي ضمن "مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى".

٤. السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات والتقديرات والافتراضات المحاسبية والمستخدم عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المثبتة عند إعداد القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م باستثناء السياسات المحاسبية المبينة في إيضاح ٣.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٥ ذمم مديني عقود مرابحة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	
١١٣,٤٦٦	٩٦,٥٧٥	إجمالي ذمم مديني عقود مرابحة
(٥,٢١٠)	(٤,٢٧٨)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١٠٨,٢٥٦	٩٢,٢٩٧	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي

٦ ذمم مديني عقود إجارة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	
٣,٩٤٨,٠٩٢	٣,٩٣٢,٨٣٤	إجمالي عقود الإجارة المستحقة
(٩٦٢,٨٠٣)	(٩٨٠,٢٨٩)	يخصم: العائد غير المكتسب
٢,٩٨٥,٢٨٩	٢,٩٥٢,٥٤٥	إجمالي عقود الإجارة المستحقة
(٨٢,٤٦٧)	(٨٣,٦٠١)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢,٩٠٢,٨٢٢	٢,٨٦٨,٩٤٤	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

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

٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)			
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
٩٤١,٩٦٦	٢,٠٩٤,٢٤٦	٨٩٦,٦٢٢	٣,٩٣٢,٨٣٤
(٢٣٢,٤٠٥)	(٤٩٦,٤٢٨)	(٢٥١,٤٥٦)	(٩٨٠,٢٨٩)
٧٠٩,٥٦١	١,٥٩٧,٨١٨	٦٤٥,١٦٦	٢,٩٥٢,٥٤٥
		(٨٣,٦٠١)	(٨٣,٦٠١)
		٢,٨٦٨,٩٤٤	٢,٨٦٨,٩٤٤

ذمم مديني عقود إجارة
عائد غير مكتسب
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
ذمم مديني عقود إجارة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)			
بحد أقصى سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١,٠١١,٣٦	٢,٠٤٨,٧٩٦	٨٨٧,٩٣٠	٣,٩٤٨,٠٩٢
٦	(٤٨١,٠٦٦)	(٢٤٧,٢٣٧)	(٩٦٢,٨٠٣)
	١,٥٦٧,٧٣٠	٦٤٠,٦٩٣	٢,٩٨٥,٢٨٩
		(٨٢,٤٦٧)	(٨٢,٤٦٧)
		٢,٩٠٢,٨٢٢	٢,٩٠٢,٨٢٢

ذمم مديني عقود إجارة
عائد غير مكتسب
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
ذمم مديني عقود إجارة، صافي

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

٧ ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)	٣ مارس ٢٠١٩ (غير مراجعة)	
١٣١,٨٦٤	١١٦,٥٧٥	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة
(٥١,٩٧٣)	(٥٥,٧٩٣)	يخصم: العائد غير المكتسب
٧٩,٨٩١	٦٠,٧٨٢	
(٢٢٩)	(١٤٧)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٧٩,٦٦٢	٦٠,٦٣٥	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

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

٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)				
بحد أقصى سنة	أكثر من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
١٠,٨٧٧	٣٥,٨١٢	٦٩,٨٨٦	١١٦,٥٧٥	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(٤,٩٩٩)	(١٨,٦٨٨)	(٣٢,١٠٦)	(٥٥,٧٩٣)	عائد غير مكتسب
٥,٨٧٨	١٧,١٢٤	٣٧,٧٨٠	٦٠,٧٨٢	
		(١٤٧)	(١٤٧)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
		٦٠,٦٣٥	٦٠,٦٣٥	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)				
بحد أقصى سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي	
١٢,٦٠٨	٤٣,٧٨٠	٧٥,٤٧٦	١٣١,٨٦٤	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
(٥,٦٧٤)	(١٩,٥١٥)	(٢٦,٧٨٤)	(٥١,٩٧٣)	عائد غير مكتسب
٦,٩٣٤	٢٤,٢٦٥	٤٨,٦٩٢	٧٩,٨٩١	
		(٢٢٩)	(٢٢٩)	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
		٧٩,٦٦٢	٧٩,٦٦٢	

٨ استثمارات في مشروعات مشتركة

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

لم تقم الشركة باستثمارات جديدة زيادة عن الالتزامات الأصلية بعد ٧ نوفمبر 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 (المفصّل عنها في إيضاح ٢٠).

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

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودي مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م
(بالآلاف الريالات السعودية)

استثمارات في مشروعات مشتركة (يتبع)

وفقاً للرتيبات التي بموجبها تم تأسيس المشروعات المشتركة، وافقت الشركة والشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة على القيام بمساهمة إضافية لمليتها لمقابلة أي خسائر إذا لزم الأمر. كانت حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة على النحو التالي:

الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح	الإضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية %	موقع الفرع	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م (غير مراجعة)
٥,٠٥٠	--	--	--	٥,٠٥٠	٪٩٠	الرجبه - الخير	أ) دار وإصغر - رجه
١,٢٧٢	(١,٦٠٠)	--	--	٢,٨٧٢	٪٤٠	المثاق - الرياض	ب) صيد العزير القاسم، المثاق ٣
٦,٣٢٢	(١,٦٠٠)	--	--	٧,٩٢٢			
الرصيد الختامي	توزيعات	الحصة في صافي الربح	الإضافات	الرصيد الافتتاحي	نسبة الملكية	الموقع	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)
--	(١١,٢١٨)	--	--	١١,٢١٨	٪٥٠	الطيا - الخير	أ) دار وإصغر - الطيا
٥,٠٥٠	(٣,٩٩٠)	(٢٤٠)	--	٩,٢٨٠	٪٩٠	الرجبه - الخير	ب) دار وإصغر - رجه
٢,٨٧٢	(٧,٣٩٥)	--	١,٢٣٥	٩,٠٣٢	٪٤٠	المثاق - الرياض	ج) صيد العزير القاسم، المثاق ٣
٧,٩٢٢	(٢٢,٦٠٣)	(٢٤٠)	١,٢٣٥	٢٩,٥٣٠			

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	
٢٦,٢٧٨	٣٠,٠٩٥	مستحق لوزارة الإسكان
--	٢٣,٩٢٣	التزامات عقود إيجار (إيضاح ٣)
٨,٨٥٧	١٥,٤٣١	مبلغ مستلم من عملاء عقود المرابحة والإجارة (إيضاح ٩-١)
٢١,١٦٣	١١,١٧١	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ٩-٢)
١٠,٢٠٥	٨,٢٦٠	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٦,٣٣٠	٥,٥٣٣	مصروفات مستحقة
١٩,٢٥٣	٢٣,٤٤٨	أخرى
<u>٩٢,٠٨٦</u>	<u>١١٧,٨٦١</u>	

٩,١ يمثل هذا البند بشكل رئيسي المقدم المستلم من العملاء، والذي لا يتم دفعه إلى بائع العقار.

٩,٢ 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

تحديث موقف الربط الزكوي والضريبي

تم تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات حتى ٢٠١٧ م إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") وتم الحصول على شهادات إقرارات.

من ٢٠٠٧ م إلى ٢٠١٢ م
بعد فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م تلقت الشركة خطاباً من الهيئة العامة للزكاة والدخل لتسوية التزامات الزكاة وضريبة الدخل لهذه السنوات، والذي تم قبوله من قبل الشركة وبناءً على ذلك سجلت الشركة ودفعت التزامات الزكاة والضريبة بمبلغ ١٢,٦ مليون ريال سعودي.

من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٧ م
خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م، وقعت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل فيما يتعلق بسنوات الربط الزكوي من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٧ م. بموجب اتفاقية التسوية هذه تكون الشركة مسؤولة عن دفع ٣٣,٦ مليون ريال سعودي على ستة أقساط خلال خمس سنوات كتسوية نهائية للربط الزكوي لها. خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م، دفعت الشركة القسط الأول بمبلغ ٦,٧ مليون ريال سعودي إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل وسجلت التزاماً بمبلغ الأقساط المتبقية. وبصرف النظر عن ذلك، لم يكن هناك أي تغيير في الموقف الضريبي للشركة كما هو مبين في القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

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

٢٠١٩ م
سجلت الشركة مخصص زكاة للربع الأول من سنة ٢٠١٩ م وفقاً للائحة الزكاة الجديدة الصادرة في ١٧ مارس ٢٠١٩ م.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١١. القروض

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

٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	
٩,٦٠٠	٩,٥٧٢	ربح مستحق
٧٦٥,٩٩٢	٨٠٠,١٦٤	- متداولة
١,١٣٠,٠٦٥	١,١٨٤,٣٩٦	- غير متداولة
<u>١,٩٠٥,٦٥٧</u>	<u>١,٩٩٤,١٣٢</u>	

١٢. توزيعات الأرباح

خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م، قام المساهمون باعتماد وإعلان ودفع توزيعات أرباح بمبلغ لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٨ م: ٦٧,٧ مليون ريال سعودي).

١٣. رأس المال

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

١٤. ربحية السهم

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

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية		
في ٣١ مارس		
٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
(غير مراجعة)		
٢٤,٠٧٢	٢٤,٨٢٦	ربح الفترة
٩٠,٦٠٠	٩٠,٣٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية (بالآلاف)
٠,٢٧	٠,٢٧	الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالريال السعودي)

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٥. المصروفات العمومية والإدارية

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م
(غير مراجعة)	
١٢,٢٢١	١٢,٧٣٤
٥٢٩	١,١٧٩
٧٣٤	٦٨٢
٨٩٣	٦١٦
٢٢٠	٢٥١
١٤٣	١٣٩
١١١	١١٢
٦٧٠	٦٩
٥٣٨	١,٠٥٨
<u>١٦,٠٥٩</u>	<u>١٦,٨٤٠</u>

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

١٦. مصروفات البيع والتسويق

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م
(غير مراجعة)	
٦٢٥	٨٣٤
٥٦٩	١,٣٥٤
٢٩٢	٤٤٩
<u>١,٤٨٦</u>	<u>٢,٦٣٧</u>

مصروفات تسويق
تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية
تأمين

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:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

طبيعة المعاملة	اسم الطرف ذو العلاقة وطبيعة العلاقة	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس (غير مراجعة) ٢٠١٨ م	٢٠١٩ م
تكلفة تسهيلات اقتراض وأعباء	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	٦,٧٣٧	٦,٠٨٧
مصرفات إيجار	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	٣٩٨	٣٩٨
مصرفات أمن وأخرى	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	١٢	٢٢
تكاليف مقايضات معدلات أرباح (أرباح)	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	٤٨	--
مستلمة/ مدفوعة	موظفي الإدارة العليا*	٥,٣٢٩	٤,٧٤٠
رواتب ومزايا	أعضاء مجلس الإدارة	٥٢٩	١,١٧٩
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصرفات أخرى			

*تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.

طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة	العلاقة	٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (راجعة)
أرصدة لدى البنوك:	شريك	٧,٤٦٩	٧,٨٠٩
البنك السعودي للاستثمار	مشروع مشترك	١,٧٧٤	١٧٧٥
مستحق من أطراف ذات علاقة:	شركة شقيقة	٣,٠٠٩	٣,٠٠٩
شركة الاستثمار كابيتال	شريك	٤٥٤,٥١٠	٤٤١,٧٤٠
ثراء للاستثمار العقاري	شريك	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
قروض بنكية:	الإدارة العليا	٣,٨٩٠	٤,٠٠٥
البنك السعودي للاستثمار	شركة شقيقة	١١,٩٣٤	١١,٥٩١
القيمة الاسمية لمقايضات معدلات الأرباح:	شركة تابعة	٣٠٥	٣٠٥
البنك السعودي للاستثمار	مساهمون	٣,٦٥٣	٣,٢٨١
التمويل والسلف:	شركة شقيقة	--	٣٩٨
موظفي الإدارة العليا	أعضاء مجلس الإدارة	٢,٤٥٤	١,٢٧٦
الاستثمارات:	شركة تابعة	٣٠٥	٣٠٥
صندوق برج السرايا للتطوير العقاري			
ذمم مدينة أخرى:			
شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري			
ذمم مدينة مقابل طرح عام أولي			
إيجار مدفوع مقدماً:			
شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي			
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة ومصرفات أخرى مستحقة			

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بالآلاف 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 البنوك والاستثمارات ومقايضات معدلات الأرباح المتعلقة بالمشتقات، وذمم مديني عقود المرابحة والإجارة والموصوفة في الذمة والمبالغ المستحقة من المشروعات المشتركة. بينما تتكون المطلوبات المالية من القروض 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.

القيمة العادلة					
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
					٣١ مارس ٢٠١٩ م
					لموجودات المالية:
٩٢,٢٩٧	--	--	٨٠,٦٠٧	٨٠,٦٠٧	عقود مرابحة مستحقة، صافي
١١,٩٣٤	--	--	١١,٩٣٤	١١,٩٣٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صندوق
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٨٩٣	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - حقوق الملكية
٩١٩	--	٩١٩	--	٩١٩	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
					٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
					لموجودات المالية:
١١٣,٤٦٦	--	--	٩٣,٩١٧	٩٣,٩١٧	عقود مرابحة مستحقة، صافي
١١,٥٩١	--	--	١١,٥٩١	١١,٥٩١	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - صندوق
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٨٩٣	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - حقوق الملكية
١,٠٨٧	--	١,٠٨٧	--	١,٠٨٧	القيمة العادلة الموجبة للمشتقات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م
(بالآلاف 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 أساليب 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 متغيرة.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى ٣ خلال الفترة.

١٩. كفاية رأس المال

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)		٣١ مارس ٢٠١٩م (غير مراجعة)		نسبة كفاية رأس المال
نسبة الشريحة الأولى لرأس المال	إجمالي نسبة رأس المال %	إجمالي نسبة رأس سبة الشريحة الأولى لرأس المال %	إجمالي نسبة رأس المال %	
٤٤,٤٣	٤٤,٤٦	٤٧,٤	٤٧,٤٤	

٢٠. الارتباطات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيود الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ بتاريخ التقرير حيث يمكن تحويلها إلى تمويل قدره ٩٩,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٦ مليون ريال سعودي).

لدى الشركة ضمان قائم بمبلغ ٨٢,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٨٢,٩ مليون ريال سعودي) تم تقديمه لصالح الهيئة للطعن من قبل الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢١. معلومات القطاعات

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 ٣١ مارس ٢٠١٨ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي ربح فترتي الثلاثة أشهر المنتهيتين في ٣١ مارس ٢٠١٩ م و ٢٠١٨ م كما يلي:

	<u>قطاع الأفراد</u>	<u>قطاع الشركات</u>	<u>الإدارة العامة</u>	<u>الإجمالي</u>
<u>للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)</u>				
الإيرادات	٢٢,٢٨٠	٤٦,٧٣٣	-	٦٩,٠١٣
المصروفات	١٤,٥٠٠	٣٠,٤٤١	-	٤٤,٩٤١
الربح/(الخسارة)	٧,٧٨٠	١٦,٢٩٢	-	٢٤,٠٧٢
<u>للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م (غير مراجعة)</u>				
الإيرادات	٢٠,٧٥٦	٤٦,٠٤٨	--	٦٦,٨٠٤
المصروفات	١٣,٢٨٧	٢٨,٦٩١	--	٤١,٩٧٨
الربح/(الخسارة)	٧,٤٦٩	١٧,٣٥٧	--	٢٤,٨٢٦
<u>كما في ٣١ مارس ٢٠١٩ م (غير مراجعة)</u>				
إجمالي الموجودات	٩٢٩,٤٢٩	٢,٢١٦,٦٦١	٧١,٨٤٨	٣,٢١٧,٩٣٨
إجمالي المطلوبات	٥٥٤,٥٠٠	١,٣٧٧,٧٥٩	١٥٥,٨٥٨	٢,٠٨٨,١١٧
<u>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)</u>				
إجمالي الموجودات	٩٩٠,٨٩٥	٢,٢٢٧,٢٣٦	٤٤,٨٨٩	٣,٢٦٣,٠٢٠
إجمالي المطلوبات	٦١٨,٥٨٣	١,٤٠٤,٣٧٧	١١٣,٦٦٦	٢,١٣٦,٦٢٦

٢٢. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٥ أبريل ٢٠١٩ م).