

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (بتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (بتبع)

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكلي ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري ("الشركة").

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



خليل إبراهيم السديس
رقم الترخيص: ٣٧١

الرياض في ٢٢ رجب ١٤٤١ هـ
الموافق ١٧ مارس ٢٠٢٠ م

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

<u>الموجودات</u>	<u>إيضاحات</u>	<u>٢٠١٩م</u>	<u>٢٠١٨م</u>
نقد وما في حكمه	٤	٧١,٧٠٢,١٩٠	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	٥	٧٧٧,٧٧٦,٢١٢	٢٢١,١٥٦,٧٥٥
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	٦	١,٣٨٣,٠٠٠,٣٧٢	٦٣٢,٤٠٥,٦٢٨
مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	٧	١,٨٥٠,٥٢٧	١٤,٢٩١,١٩٧
ممتلكات ومعدات	٨	٥,٤٥٢,٨٥٥	٢,٩٢٠,٥٢١
موجودات غير ملموسة	٩	٦,١٤٢,٥٩٥	٩,٦٥٨,٦٨٥
موجودات حق الاستخدام	١٠	٤,٣١٧,٣٢٣	--
إجمالي الموجودات		٢,٢٥٠,٢٤٢,٠٧٤	١,٧٦١,٠٦٥,٢٦٣
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١١	٢٠,٣٥٥,٩٦٠	٢٣,٢٥١,٧٤٨
سندات دين مصدرة	١٢	٧٥٨,٣٠٣,٥٥٩	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠
التزام عقد الإيجار	١٠	٣,٩٢٢,٢٠٣	--
إجمالي المطلوبات		٧٨٢,٥٨١,٧٢٢	٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨
رأس المال	١٣	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة		(٣٢,٣٣٩,٦٤٨)	(١٢,٨٧١,٣٠٥)
إجمالي حقوق الملكية		١,٤٦٧,٦٦٠,٣٥٢	١,٤٨٧,١٢٨,٦٩٥
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٢,٢٥٠,٢٤٢,٠٧٤	١,٧٦١,٠٦٥,٢٦٣

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

<u>٢٠١٨ م</u>	<u>٢٠١٩ م</u>	<u>إيضاحات</u>
الإيرادات		
٢٢,٣٩٩,٦٨٥	١٢,٢٨٩,٨٥٦	إيرادات ذمم مديني عقود مرابحة
١٤,٩٨٣,٠٤٥	٦٨,٧٩٩,٣٦٨	إيرادات من ذمم مديني عقود إجارة
(٦٨٤,٨٢٠)	(٢٨,٥٣٢,٥٠١)	مصروفات عمولة خاصة من سندات دين مصدرة
<u>٣٦,٦٩٧,٩١٠</u>	<u>٥٢,٥٥٦,٧٢٣</u>	صافي الإيرادات للسنة
المصروفات التشغيلية		
(٣٩,٤٣٩,٨٢٢)	(٧٥,٢١٣,٩٥٣)	١٤ مصروفات عمومية وإدارية
(٣,١١٣,٥٧١)	(٩,٤٦٠,٠٣٠)	أتعاب تقديم الخدمة
(٨٤٦,٩٤٠)	(٣,٥٤٥,٢٨٨)	مصروفات إعلان وتسويق
(٤,٠٤٦,٧٠٨)	(٤,١٣٤,٧٩٦)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>(٤٧,٤٤٧,٠٤١)</u>	<u>(٩٢,٣٥٤,٠٦٧)</u>	إجمالي المصروفات التشغيلية للسنة
<u>(١٠,٧٤٩,١٣١)</u>	<u>(٣٩,٧٩٧,٣٤٤)</u>	الخسارة التشغيلية للسنة
الدخل غير التشغيلي		
١١,٢٢٤,٨٧١	٢٠,٣٢٩,٠٠١	دخل من ودائع بنكية
<u>٤٧٥,٧٤٠</u>	<u>(١٩,٤٦٨,٣٤٣)</u>	(خسارة) / ربح السنة
الدخل الشامل الآخر		
--	--	الدخل الشامل الآخر للسنة
<u>٤٧٥,٧٤٠</u>	<u>(١٩,٤٦٨,٣٤٣)</u>	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

<u>الإجمالي</u>	<u>خسائر متراكمة</u>	<u>رأس المال</u>	<u>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>
١,٤٨٧,١٢٨,٦٩٥	(١٢,٨٧١,٣٠٥)	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م
(١٩,٤٦٨,٣٤٣)	(١٩,٤٦٨,٣٤٣)	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
<u>١,٤٦٧,٦٦٠,٣٥٢</u>	<u>(٣٢,٣٣٩,٦٤٨)</u>	<u>١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
<u>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م</u>			
١,٤٨٦,٦٥٢,٩٥٥	(١٣,٣٤٧,٠٤٥)	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
٤٧٥,٧٤٠	٤٧٥,٧٤٠	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
<u>١,٤٨٧,١٢٨,٦٩٥</u>	<u>(١٢,٨٧١,٣٠٥)</u>	<u>١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	إيضاحات	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:			
٤٧٥,٧٤٠	(١٩,٤٦٨,٣٤٣)		صافي (الخسارة)/ الربح للسنة
تسويات لـ:			
٥١٦,٢٣٨	١,٧٠٧,٦٠٥	١٤	استهلاك
٧٣٨,٦٥٧	٣,٥١٦,٠٩٠	١٤	إطفاء
٦٨٤,٨٢٠	٢٨,٥٣٢,٥٠١		مصرفات عمولة خاصة من سندات دين مصدرة
٤,٠٤٦,٧٠٨	٤,١٣٤,٧٩٦	٢-٦	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦,٤٦٢,١٦٣	١٨,٤٢٢,٦٤٩		
التغيرات في:			
(١٢١,٠٨٨,٧٢٥)	(٥٥٦,٦١٩,٤٥٧)		ذمم مديني عقود مرابحة
(٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦)	(٧٥٤,٧٢٩,٥٤٠)		ذمم مديني عقود إجارة
(١٣,٩٠٢,٦٦٢)	١٢,٤٤٠,٦٧٠		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
(٤٨,٠٠٥)	(٢,٨٩٥,٧٨٨)		ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٧٦٥,٠٢٩,٥٦٥)	(١,٢٨٣,٣٨١,٤٦٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
(٦٢٤,٧٠٦)	(٣,٤٧٨,٠٥٩)	١	الاستحواذ على ممتلكات ومعدات
(١,٤٠٠,٠٢٣)	--	٩	الاستحواذ على موجودات غير ملموسة
(٢,٠٢٤,٧٢٩)	(٣,٤٧٨,٠٥٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	متحصلات من إصدار سندات دين
--	(٢٠,٩١٠,٧٦٢)		عمولات خاصة مدفوعة على سندات الدين
--	(١,١٦٠,٠٠٠)		التزام عقد إيجار مدفوع
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٧,٩٢٩,٢٣٨		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٥١٧,٠٥٤,٢٩٤)	(٨٠٨,٩٣٠,٢٨٧)		صافي النقص في النقد وما في حكمه
١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧		نقد وما في حكمه في بداية السنة
٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	٧١,٧٠٢,١٩٠	٤	نقد وما في حكمه في نهاية السنة

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١. الشركة وطبيعة أنشطتها

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بالمملكة العربية السعودية وفقاً لنظام الشركات وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٣٩١ الصادر في مدينة الرياض بتاريخ ٢٨ جمادى الآخرة ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠١٧ م). تم منح الشركة ترخيصاً كاملاً من مؤسسة النقد العربي السعودي للعمل كشركة تمويل رهن عقاري بموجب الترخيص رقم ٤٨/ع ش/٢٠١٧٠٩، بتاريخ ١ محرم ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠١٧ م).

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تطوير سوق التمويل السكني بالمملكة العربية السعودية لتمكين المؤسسات المالية من تقديم حلول طويلة الأجل وقصيرة الأجل لمشتري المنازل.

إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو كما يلي:

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
الدور الأرضي، الوحدة ٠٩، واجهة الرياض
الرياض ١٣٤١٣ - ٣٧٢٧
المملكة العربية السعودية

٢. أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية للشركة:

أ) وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين؛ و

ب) تماشياً مع نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة.

تم إعداد القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي على التوالي، المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل (التي تتعلق بتطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) - "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢١) - "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل) ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية.

بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٩ م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعليمات لشركات التمويل في المملكة العربية السعودية لحساب الزكاة وضرائب الدخل في قائمة الربح أو الخسارة. يتماشى ذلك مع المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وعليه، قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية بما يتماشى مع معيار المحاسبة الدولي ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية" كما هو مبين في إيضاح ١-٣ (أ). لا يوجد لهذا التغيير أي أثر على ربح الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

بالإضافة إلى ذلك، أجرت إدارة الشركة تقييماً لقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمفهوم الاستمرارية حيث توصلت إلى قناعة بوجود الموارد الكافية لدى الشركة والتي تمكنها من الاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. بالإضافة إلى أن الإدارة ليست على علم بوجود أي أمور هامة يمكن أن تثير شكوكاً هامة حول مقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمفهوم الاستمرارية. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مفهوم الاستمرارية.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

ب) أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

ج) عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل أيضاً عملة النشاط للشركة. تم عرض المعلومات المالية بالمبالغ الكاملة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك.

د) ترتيب السيولة

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي وفقاً لسيولتها.

هـ) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند القيام بتطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل مستمر والتي تعتمد على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة ضمن الظروف. أهم المجالات التي قامت فيها الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات هي انخفاض قيمة ذمم مديني عقود إجارة (راجع إيضاح ٣ (ب)).

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٣ تتماشى السياسات والتقديرات والافتراضات المحاسبية والمستخدم عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية النظامية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م باستثناء السياسات المبينة في إيضاح ١-٣ (أ).

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

أ) التغيير في السياسات المحاسبية

(١) التغيير في احتساب الزكاة

تم تغيير أساس الإعداد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وذلك نظراً لإصدار التعليمات من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٩م. سابقاً كان يتعين إثبات الزكاة وضريبة الدخل في قائمة التغييرات في حقوق الملكية وفقاً لتعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٥١٩ بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧م. ووفقاً لأحدث التعليمات الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٩م يتم إثبات الزكاة وضريبة الدخل في قائمة الدخل. لا يوجد لهذا التغيير أي أثر على القوائم المالية للشركة لأن الشركة لا تخضع للزكاة وفقاً لنظام الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") المطبقة في المملكة العربية السعودية لأنها مملوكة بالكامل بواسطة صندوق الاستثمارات العامة ("المساهم").

(٢) المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"

طبقت الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م. كما توجد تعديلات على معايير المحاسبة أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م. لا يتطلب تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ والتعديلات الأخرى إجراء تعديلات بأثر رجعي.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(أ) **التغير في السياسات المحاسبية (يتبع)**

(٢) **المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار (يتبع)**

ومع ذلك، توجد تغييرات في السياسات المحاسبية نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مذكورة أدناه:

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

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للمستأجرين نموذجاً واحداً للاحتساب في المركز المالي. يقوم المستأجر بتسجيل موجودات حق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. تبقى طريقة الاحتساب المتبعة من المؤجر دون تعديل - يستمر المؤجرون بتصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي.

الإثبات الأولى

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناتجة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية.

(١) يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة التي تتألف مما يلي:

- مبلغ القياس الأولي للالتزامات عقد الإيجار؛
- أي دفعات إيجار تتم في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة؛
- أي تكاليف أولية مباشرة، و
- تكاليف ترميم.

(٢) تشمل التزامات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في مضمونها)، ناقصاً أي حوافز عقود إيجار مدينة؛
- دفعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل؛
- المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لهذا الخيار.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل فائدة الاقتراض المتزايد، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

القياس اللاحق

موجودات حق الاستخدام

تطبق الشركة نموذج التكلفة وتقيس موجودات حق الاستخدام بالقيمة عند الاعتراف الأولي:

- (أ) ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة؛ و
(ب) المعدل لأي إعادة قياس للالتزام عقد الإيجار لتعديلات عقد الإيجار.

الالتزام عقد الإيجار

تقيس الشركة التزامات عقود الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

- (أ) زيادة المبلغ الدفترية ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛
(ب) تخفيض المبلغ الدفترية ليعكس دفعات الإيجار؛ و
(ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل لعقد الإيجار.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) الأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

الإثبات

تقوم الشركة بإثبات أصل مالي أو التزام مالي عندما تصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة في تاريخ التداول.

الموجودات المالية

إن مشتريات ومبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية تنص عليها الأنظمة أو الأعراف السائدة في السوق (الطريقة الاعتيادية للتداول) يتم إثباتها في تاريخ التداول، الذي يمثل التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل.

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

سندات الدين: يتم قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا تصنف 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 والربح على أصل المبلغ القائم.

عند الإثبات الأولى للاستثمارات في حقوق الملكية 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.

ليس لدى الشركة أي دين أو أداة حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالتالي لا ينطبق ذلك على الشركة

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى على أنها 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.

ليس لدى الشركة أي دين أو أداة حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبالتالي لا ينطبق ذلك على الشركة

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) الأدوات المالية (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال

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

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقدة عليها، أو الاحتفاظ بمعلومات أسعار فائدة محددة، أو مطابقة فترة الموجودات المالية مع فترة المطلوبات التي تمول هذه الموجودات أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع هذه الموجودات؛
- تقييم كيفية أداء المحفظة ورفع تقرير بذلك لإدارة 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 حول نشاط المبيعات لا تؤخذ بالاعتبار عند عزلها، ولكن كجزء من التقييم الكلي لكيفية تحقيق أهداف الشركة المذكورة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى مدى معقولية السيناريوهات المتوقعة دون الأخذ بالاعتبار سيناريوهات "الحالة الأسوأ" أو "حالة الضائقة". إذا تحققت التدفقات النقدية بعد الإثبات الأولي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية 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 شراءها حديثاً.

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

لغرض هذا التقييم، يعرف "المبلغ الأصلي" على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. وتعد "الفائدة" ثمن القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان والإقراض الأساسية الأخرى المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة محددة وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (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 فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدية قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط.

وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية؛
- شروط السداد والتمديد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (بدون حق الرجوع لترتيبات الموجودات)؛ و
- الخصائص التي تعدل مقابل القيمة الزمنية للنقود - إعادة الضبط الدوري لأسعار الفائدة.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب) الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بقياس مطلوباتها المالية بالتكلفة المطفأة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار التمويلات، والتكاليف التي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

التوقف عن الإثبات

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 ومنافع ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

عند التوقف عن إثبات الأصل المالي (سندات الدين)، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للأصل (أو القيمة الدفترية المخصصة لجزء من الأصل الذي تم التوقف عن إثباته) ومجموع (١) المقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه ناقصاً أي التزام جديدة تم تحمله) و (٢) أي ربح أو خسارة متراكمة كان قد تم إثباتها ضمن الدخل الشامل الآخر، يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

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

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بالتوقف عن إثبات الالتزام المالي عند تسوية الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضائها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

ليس لدى الشركة أي موجودات مالية معدلة خلال الفترة وبالتالي لا ينطبق ذلك على الشركة.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب) الأدوات المالية (يتبع)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

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 في قائمة الربح أو الخسارة.

الانخفاض في القيمة

تسجل الشركة مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على ذمم مديني عقود المرابحة وذمم مديني عقود إجارة.

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 الأولي لها.

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

إن 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.

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

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

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

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

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

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) الأدوات المالية (يتبع)

الانخفاض في القيمة (يتبع)

ليس لدى الشركة أي موجودات مالية معاد هيكلتها خلال الفترة وبالتالي لا ينطبق ذلك على الشركة.

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 سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية.

إن الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقرض أو المصدر؛
- الإخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد؛
- إعادة هيكلة ذمم مديني عقود الإجارة أو المربحة بواسطة الشركة بشروط لا تأخذها الشركة بالاعتبار؛
- يصبح من المرجح دخول المقرض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو
- غياب سوق نشط للأوراق المالية بسبب وجود صعوبات مالية.

إن عقود الإجارة أو المربحة المستحقة التي تم إعادة التفاوض بشأنها بسبب التدهور في وضع المقرض يتم اعتبارها في العادة على أنها منخفضة القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم استلام تدفقات نقدية تعاقدية قد انخفضت بشكل كبير وأنه لا توجد أي مؤشرات أخرى للانخفاض في القيمة. إضافة لذلك، فإن ذمم مديني عقود الإجارة 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 بالخسارة الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة تعرض في قائمة المركز المالي كخصم من القيمة الدفترية الإجمالي للموجودات.

الشطب

يتم شطب الموجودات المالية (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 المبالغ المستحقة.

(ج) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والنقد في الحسابات الجارية والادخارية لدى البنوك تستحق خلال أقل من ٣ أشهر.

(د) ذمم مديني عقود مربحة

تدخل الشركة في عقود تمويل مربحة مع عملاء وتسجلها كذمم مديني عقود مربحة في قائمة المركز المالي. تقاس ذمم مديني عقود مربحة بالتكلفة المطفأة.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(د) ذمم مديني عقود مرابحة (يتبع)

إن المrabحة هي اتفاقية تباع الشركة بموجبها أصلاً للعميل فد اشترته الشركة واستحوذت عليه بناء على وعد تلقته من العميل بشراء هذا الأصل. يشمل سعر البيع التكلفة زائد هامش ربح متفق عليه. يشمل إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقود بيع المrabحة إجمالي مدفوعات البيع المستقبلية المتعلقة باتفاقية المrabحة (عقد بيع المrabحة المستحق). يتم تسجيل الفرق بين عقود بيع المrabحة المستحقة وتكلفة الأصل المباع كأرباح مرابحة غير مكتسبة ولأغراض العرض، يتم خصمها من إجمالي المبالغ المستحقة ضمن ذمم مديني عقود مرابحة.

إن تمويل المrabحة عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة نشأت من قبل الشركة بدفعات ثابتة أو يمكن تحديدها. ويتم إثباتها عندهم تقديم النقد للمقترضين. يتم إلغاء إثباتها عندما يسدد المقرض التزاماته أو عند بيع تمويل المrabحة أو شطبها أو تحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري.

(هـ) ذمم مديني عقود إجارة

تمثل ذمم مديني عقود إجارة الموجودات المحولة بموجب عقد تأجير تمويلي بموجب اتفاقية تأجير إسلامي وتثبت القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير كذمم مدينة وتسجل ضمن "ذمم مديني عقود إجارة". يتم إثبات الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات إجارة غير مكتسبة.

(و) الموجودات غير الملموسة

يتم الاعتراف بالموجودات غير الملموسة مبدئياً بالتكلفة بعد خصم الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. التكاليف التي تكون مرتبطة بمنتجات البرامج المحددة بصورة مباشرة والتي تسيطر عليها الشركة ولها منافع اقتصادية محتملة تتجاوز سنة واحدة يتم تسجيلها كموجودات غير ملموسة. التكاليف التي تكون مرتبطة بصيانة برامج الحاسب الآلي يتم تسجيلها كمصروفات عند تكبدها.

يتم تحميل الإطفاء على قائمة الربح أو الخسارة ويحتسب بتطبيق طريقة القسط الثابت التي بموجبها يتم إطفاء القيمة الدفترية للموجودات على عمرها الإنتاجي ما لم يكن العمر الإنتاجي غير محدد. إن العمر الإنتاجي المقدر للموجودات غير الملموسة هو ٣ سنوات. تتم مراجعة العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإطفاء في نهاية فترة التقرير والمحاسبة عن تأثير أي تغيير في التقدير على أساس مستقبلي.

(ز) الممتلكات والمعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد لها، عندئذ تخفض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد لها والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام. تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الربح أو الخسارة. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة عمر الموجودات ذات الصلة أو تعمل على تمديد صورته جوهرياً.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات

٥

٣ - ٥

٣

تحسينات على عقارات مستأجرة

معدات وأثاث مكتبي

حاسب آلي وملحقاته

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ج) الذمم الدائنة التجارية والأخرى

يتم إثبات المطلوبات بالمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا.

(ط) المخصصات

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

(ي) الزكاة

لا تخضع الشركة للزكاة وفق لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") المطبقة في المملكة العربية السعودية لأنها مملوكة بالكامل بواسطة صندوق الاستثمارات العامة (المساهم). كما حصلت الشركة على إعفاء محدد من الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") بهذا الخصوص بموجب خطاب رقم ١٤٣٩/١٥/٢٠٥٠١ بتاريخ ٩ جمادى الآخرة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠١٨ م). إلا أنه يتعين على الشركة تقديم إقراراتها الزكوية للهيئة سنوياً.

(ك) الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يتعين على الشركة تحويل ١٠٪ من دخلها للسنة (بعد الزكاة وخصم الخسائر المرحلة) إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي النظامي بسبب الخسائر المتراكمة كما في نهاية فترة التقرير.

(ل) إثبات الإيرادات

إيرادات مربحة

يتم إثبات الإيرادات من المربحة في قائمة الربح أو الخسارة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن "معدل الربح 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 الربح 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 الربح الفعلي المعدل ائتمانياً باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة.

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

إيرادات (عقود) إجارة

يتم إثبات الدخل من ذمم مديني عقود إجارة خلال مدة الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار، والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

الدخل غير التشغيلي

يتم تسجيل إيرادات الفوائد من الودائع البنكية على أساس الاستحقاق.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(م) **المصرفات**
مصرفات البيع والتسويق هي تلك التي تتعلق على وجه التحديد بالمبيعات والتسويق. تُصنف المصرفات الأخرى كافة باعتبارها مصرفات عمومية وإدارية.

(ن) **العملات الأجنبية**
يتم تسجيل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية بالريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث تلك المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي. تدرج جميع الفروق في قائمة الربح أو الخسارة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة خلال الفترة.

٢-٣ توجد بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير تسري على الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ م. إلا أنه لم يتم تطبيقها بشكل مبكر عند إعداد القوائم المالية للشركة.

تتوقع إدارة الشركة أن تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات في المستقبل لن يكون له تأثير هام على المبالغ المدرجة.

٤. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٣٠٣	١,٥٠٠	نقد في الصندوق
		نقد لدى البنوك:
٣٧,٨١١,٥٥٤	٢,١٤٤,٧٣٩	- حسابات جارية
٥٩٢,٨٢٠,٦٢٠	٦٩,٥٥٥,٩٥١	- ودائع تحت الطلب (إيضاح ٤-١)
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	--	- ودیعة قصيرة الأجل (إيضاح ٤-٢)
٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	٧١,٧٠٢,١٩٠	

١-٤ يمثل هذا البند ودیعة لدى بنك محلي وتحمل معدل عائد يتراوح من ١٪ - ٢٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ١٪ - ٢٪).

٢-٤ يمثل هذا البند ودیعة قصيرة الأجل لدى بنك محلي وتحمل معدل عائد يتراوح من ٢٪ - ٣٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٢٪ - ٣٪).

٥. ذمم مديني عقود المراجعة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٢٢٢,٢٥٣,٢١٤	٧٨٢,١١٢,٣١٦	إجمالي ذمم مديني عقود مراجعة
(١,٠٩٦,٤٥٩)	(٤,٣٣٦,١٠٤)	يخصم: دخل غير مكتسب
٢٢١,١٥٦,٧٥٥	٧٧٧,٧٧٦,٢١٢	ذمم مديني عقود مراجعة، صافي

١-٥ أبرمت الشركة اتفاقيات تسهيلات مع العديد من شركات التمويل لتسهيلات تمويل مرابحة قصيرة الأجل. وبموجب هذه الاتفاقيات، قامت الشركة بصرف مبالغ متنوعة بقيمة إجمالية تصل إلى ٧٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٢٢٠ مليون ريال سعودي) بفترات أقصاها ٦ أشهر. بالإضافة إلى ذلك، تحمل هذه السحوبات عمولة بمعدلات ثابتة متفق عليها. كما في نهاية السنة، فإن إجمالي مستحقات ذمم مديني المراجعة لم تتجاوز تاريخ الاستحقاق ولم تنخفض قيمتها.

٢-٥ تحتفظ الشركة خلال السياق الاعتيادي لتمويل المراجعة بضمانات كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان التي تتضمن بشكل رئيسي سندات لأمر.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٦. ذمم مديني عقود إجارة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح
٩٥٨,٩٢٩,٤٦٤ (٣٢٢,٤٧٧,١٢٨)	٢,٢٣٢,٧٢٧,٧٤١ (٨٤١,٥٤٥,٨٦٥)	إجمالي ذمم مديني عقود إجارة يخصم: دخل غير مكتسب
٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦ (٤,٠٤٦,٧٠٨)	١,٣٩١,١٨١,٨٧٦ (٨,١٨١,٥٠٤)	٣-٦ و ٤-٦
٦٣٢,٤٠٥,٦٢٨	١,٣٨٣,٠٠٠,٣٧٢	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة ذمم مديني عقود إجارة، صافي

١-٦ خلال السنة، قامت الشركة بشراء محافظ ذمم مديني عقود إجارة من بعض البنوك المحلية وشركات التمويل بمبلغ ٨٦٣,٥٨١,٠١١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٦٥٢,٥١٢,٦٨٠ ريال سعودي).

بموجب شروط الشراء، اشترت الشركة الحقوق والملكية والفوائد والمنافع المتعلقة بمحافظ ذمم مديني عقود إجارة. ونتيجة لذلك، انتقلت أيضاً المخاطر والمنافع المرتبطة بها علاوة على السيطرة على المحافظ إلى الشركة.

٢-٦ يعرض الجدول التالي تسويات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود إجارة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الرصيد في ١ يناير صافي الحركة الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٤,٠٤٦,٧٠٨	٦٦١,٥٨١	٦٨٦,٥٠٨	٢,٦٩٨,٦١٩
٤,١٣٤,٧٩٦	(٨٧,٥٦٦)	١,٧٤٠,٧٤١	٢,٤٨١,٦٢١
٨,١٨١,٥٠٤	٥٧٤,٠١٥	٢,٤٢٧,٢٤٩	٥,١٨٠,٢٤٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الرصيد في ١ يناير صافي الحركة الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
-	-	-	-
٤,٠٤٦,٧٠٨	٦٦١,٥٨١	٦٨٦,٥٠٨	٢,٦٩٨,٦١٩
٤,٠٤٦,٧٠٨	٦٦١,٥٨١	٦٨٦,٥٠٨	٢,٦٩٨,٦١٩

٣-٦ فيما يلي جودة الائتمان لذمم مديني عقود إجارة قبل مصروف الانخفاض في القيمة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة متأخرة السداد لكن ليست منخفضة القيمة ٣١ - ٦٠ يوماً ٦١ - ٩٠ يوماً منخفضة القيمة
٦١٥,٦٥٤,٠٠٠	١,٣٥٤,٩٧٢,٣١٥	
١٣,٦٨٣,٨٩٧	٢١,٤٣٥,٠٩٨	
١,٤١٢,١٣٥	١٢,٣١٩,٢٧٥	
٥,٧٠٢,٣٠٤	٢,٤٥٥,١٨٨	
٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦	١,٣٩١,١٨١,٨٧٦	

يتم تأمين ذمم مديني عقود إجارة مقابل رهن عقارات إجارة ممولة بمبلغ ٢,٢٥٣,٦٩٩,٢١٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٩٩٩,٧٨٥,٧٢٠ ريال سعودي). تضمنت طريقة التقييم المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للضمانات مجموعة من طرق التكلفة والسوق ويتم تنفيذها من قبل مقيمين خارجيين مستقلين بموافقة مجلس الشركة. يتم تسجيل سندات ملكية العقارات التي تمولها الشركة باسم الشركة.

٤-٦ يشمل ذلك مبلغ ١٢,٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٥,٧٦ مليون ريال سعودي) مدفوع كقسط لشراء ذمم مديني عقود إجارة.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٦. ذمم مديني عقود إجارة، صافي (يتبع)

٥-٦ فيما يلي استحقاق ذمم مديني عقود إجارة المحتفظ بها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	بحد أقصى سنة	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
إجمالي ذمم مديني عقود إجارة دخل غير محقق	١٧٢,٨٧٩,٨٠٩	٨٠١,٩٠٥,٢٤٤	١,٢٥٧,٩٤٢,٦٨٨	٢,٢٣٢,٧٢٧,٧٤١ (٨٤١,٥٤٥,٨٦٥) ١,٣٩١,١٨١,٨٧٦
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان				(٨,١٨١,٥٠٤) ١,٣٨٣,٠٠٠,٣٧٢

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	بحد أقصى سنة	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
إجمالي ذمم مديني عقود إجارة دخل غير محقق	٨٤,٩٣٨,٤٨٣	٣٢٤,٦٩٢,٤١٥	٥٤٩,٢٩٨,٥٦٦	٩٥٨,٩٢٩,٤٦٤ (٣٢٢,٤٧٧,١٢٨) ٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان				(٤,٠٤٦,٧٠٨) ٦٣٢,٤٠٥,٦٢٨

٧. مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	مدفوعات مقدماً موجودات أخرى
١,٣١٦,٥٣٨	١٢,٤١٠,٠٣٤	
٥٣٣,٩٨٩	١,٨٨١,١٦٣	
١,٨٥٠,٥٢٧	١٤,٢٩١,١٩٧	

٨. الممتلكات والمعدات

التكلفة:	تحسينات على عقارات مستأجرة	معدات وأثاث مكتبي	سيارات	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م	٣٦٨,٣٥٠	٣٤٨,١١٩	٤٧٨,٥١٠	٢,٤٠٩,٢١٦	٣,٦٠٤,١٩٥
إضافات	٢,٩١٢,٨٩٢	٢٤٢,٦٧٨	--	٣٢٢,٤٨٩	٣,٤٧٨,٠٥٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣,٢٨١,٢٤٢	٥٩٠,٧٩٧	٤٧٨,٥١٠	٢,٧٣١,٧٠٥	٧,٠٨٢,٢٥٤
الاستهلاك المتراكم:					
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م	١٠٦,١٤٨	٧١,٥٩١	٣٤,٤٧٥	٤٧١,٤٦٠	٦٨٣,٦٧٤
المحمل للسنة	٢٧١,٨٦٧	٧٩,٠١٩	٩٥,٧٠٢	٤٩٩,١٣٧	٩٤٥,٧٢٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٧٨,٠١٥	١٥٠,٦١٠	١٣٠,١٧٧	٩٧٠,٥٩٧	١,٦٢٩,٣٩٩
صافي القيمة الدفترية:					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٢,٩٠٣,٢٢٧	٤٤٠,١٨٧	٣٤٨,٣٣٣	١,٧٦١,١٠٨	٥,٤٥٢,٨٥٥

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٨. الممتلكات والمعدات (يتبع)

التكلفة:	تحسينات على عقارات مستأجرة	معدات وأثاث مكتبي	سيارات	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٣٦٨,٣٥٠	٣٣٦,٦٧٢	--	٢,٢٧٤,٤٦٧	٢,٩٧٩,٤٨٩
إضافات	--	١١,٤٤٧	٤٧٨,٥١٠	١٣٤,٧٤٩	٦٢٤,٧٠٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٦٨,٣٥٠	٣٤٨,١١٩	٤٧٨,٥١٠	٢,٤٠٩,٢١٦	٣,٦٠٤,١٩٥
الاستهلاك المتراكم:					
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٣٦,٨٣٥	٢٢,٨٣٩	--	١٠٧,٧٦٢	١٦٧,٤٣٦
إضافات	٦٩,٣١٣	٤٨,٧٥٢	٣٤,٤٧٥	٣٦٣,٦٩٨	٥١٦,٢٣٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	١٠٦,١٤٨	٧١,٥٩١	٣٤,٤٧٥	٤٧١,٤٦٠	٦٨٣,٦٧٤
صافي القيمة الدفترية:					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٢٦٢,٢٠٢	٢٧٦,٥٢٨	٤٤٤,٠٣٥	١,٩٣٧,٧٥٦	٢,٩٢٠,٥٢١

٩. موجودات غير ملموسة

التكلفة:	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م
في بداية السنة	١٠,٥٤٨,٢٧٠	٩,١٤٨,٢٤٧
إضافات خلال السنة	--	١,٤٠٠,٠٢٣
في نهاية السنة	١٠,٥٤٨,٢٧٠	١٠,٥٤٨,٢٧٠
الإطفاء المتراكم:		
في بداية السنة	٨٨٩,٥٨٥	١٥٠,٩٢٨
المحمل للسنة	٣,٥١٦,٠٩٠	٧٣٨,٦٥٧
في نهاية السنة	٤,٤٠٥,٦٧٥	٨٨٩,٥٨٥
صافي القيمة الدفترية:	٦,١٤٢,٥٩٥	٩,٦٥٨,٦٨٥

١٠. موجودات حق الاستخدام

أبرمت الشركة خلال السنة عقد إيجار لمقر مبنى المكتب الجديد لمدة ٥ سنوات وقامت بإثبات موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٥,٠٨ مليون ريال سعودي. تبلغ القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام كما في نهاية السنة ٤,٣٢ مليون ريال سعودي.

تبلغ التزامات عقد الإيجار المقابلة كما في تاريخ التقرير ٣,٩٢ مليون ريال سعودي، وقد تم سداد مبلغ ١,١٦ مليون ريال سعودي مقدماً في بداية العقد. معدل فائدة الاقتراض المتزايد المطبق هو ٤,٥٪.

١١. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
٨,٤٥٥,١٣٦	٨,٤٥٥,١٣٦	مستحق للمساهم (إيضاح ١-١١)
٤,٨١٢,٥٩٠	١٠,٧٢٦,١٣٢	مستحق لموردين آخرين (إيضاح ٢-١١)
		مستحقات لـ:
٧٦١,٦٦٠	٢,١٣٨,٨٤٩	- رسوم خدمات
١,٧٣٠,٣٢٩	٤٠٠,٠٠٠	- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
--	٦٦١,٠٩٣	- إيجار
١,٧١٢,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	- خدمات قانونية ومهنية
٢,٠٩٩,٣١٢	١٥٧,٣١٤	- مستحقات متعلقة بتكاليف الموظفين
٧٨٤,٩٣٣	٤٣٣,٢٢٤	- أخرى
٢٠,٣٥٥,٩٦٠	٢٣,٢٥١,٧٤٨	

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

١١. الذمم الدائنة التجارية والأخرى (يتبع)

١١-١ يمثل المبلغ المستحق المتعلق بمصروفات ما قبل التشغيل المتكيدة بواسطة المساهم نيابة عن الشركة. يتضمن المبلغ النفقات للخدمات الاستشارية المقدمة للشركة بمبلغ ٧,٦ مليون ريال سعودي.

١١-٢ يتضمن مستحق لشركات التمويل العقاري بمبلغ ١,٩٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: لا شيء) مقابل بعض حالات العجز في النقدية التي تم دفعها بواسطتهم نيابة عن العملاء وفقاً لاتفاقيات تقديم خدمة الإجارة.

١٢. سندات دين مصدرة

أصدرت الشركة في ٢١ فبراير ٢٠١٩م صكوكاً غير مدرجة وغير مضمونة وغير قابلة للتحويل بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي.

كما في تاريخ التقرير، قامت الشركة بإصدار صكوكاً متنوعة بقيمة قدرها ٧٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) بفترات تتراوح من ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات. تحمل سندات الدين هذه معدلات ربح متفق عليها بأسعار ثابتة وتستحق بشكل نصف سنوي.

يشمل الرصيد مصروف عمولة خاصة مستحقة بمبلغ ٨,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٠,٦٨ مليون ريال سعودي).

١٣. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بمبلغ ١٠ ريال سعودي لكل سهم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وهو مملوك بالكامل من قبل صندوق الاستثمارات العامة ("المساهم").

١٤. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١٧,٩٢٩,٢٣٦	٣٥,٤٧٩,٧٥٥	رواتب ومنافع أخرى
١١,٢٠٤,٢٨٤	١٩,٥٦٦,٢٣٨	أنعاب قانونية ومهنية
٢,١٤٥,٩٩٥	٢,٨١٩,٣٣٥	مصروفات سفر
١,٩٢٩,٥٤٣	٦٤٠,٥٩٨	إيجار
١,٨٤٧,٤٩١	٢,١٠٠,٤٣٣	اشتراكات
١,٣٦٠,١٣٣	٣,٢٠٩,٥٣٢	استشارات تقنية المعلومات
٨٩٦,٠٠٠	٣,٤٧٨,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٧٣٨,٦٥٧	٣,٥١٦,٠٩٠	إطفاء
٥١٦,٢٣٨	١,٧٠٧,٦٠٥	استهلاك (إيضاح ١٤-١)
٢٨٧,٨٦٣	١,١٣٧,٧٦٠	مرافق
٥٨٤,٣٨٢	١,٥٥٨,٦٠٧	أخرى
٣٩,٤٣٩,٨٢٢	٧٥,٢١٣,٩٥٣	

١٤-١ يتضمن هذا البند مصروف الاستهلاك لموجودات حق الاستخدام بمبلغ ٠,٧٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: لا شيء).

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهم وشركاته الشقيقة وبعض موظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطتها مع الأطراف ذات العلاقة على أساس شروط متفق عليها بين الطرفين. موظفو الإدارة العليا هم الأشخاص الذين يتمتعون بالسلطة ويتحملون مسؤولية التخطيط والتوجيه والرقابة على أنشطة الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

خلال السياق الاعتيادي للأعمال، أبرمت الشركة المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

<u>الأطراف ذات العلاقة</u>	<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>٢٠١٩ م</u>	<u>٢٠١٨ م</u>
أعضاء مجلس إدارة	مصروفات اجتماع مجلس الإدارة (إيضاح ١٤)	٣,٤٧٨,٠٠٠	٨٩٦,٠٠٠
موظفي الإدارة العليا	رواتب ومنافع مكافأة نهاية الخدمة	٦,٠٠١,٠٤٤ ٥٠٠,٠٨٧	٧,٢٩٤,٠٠٠ ٢٤٥,٧٠٩
شركة شقيقة	شراء محفظة إجارة رسوم خدمات مدفوعة ذمم مديني عقود مرابحة مشتراة ذمم مديني عقود مرابحة مسددة ربح من ودائع مرابحة سندات دين مصدرة مصروفات عمولات خاصة	٣٦٤,٠٥٣,١٤٦ ١,٢٢٠,٧٠٠ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ٤,٧٥٥,٠٢٦ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ١٤,٠٧٤,٦٩٩	٩٨,١٨٣,١٢٠ ٢٧٨,٩٠٠ ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ٣٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ٣,٢٨٨,٠٢٤ ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ٦٨٤,٨٢٠
<u>الأطراف ذات العلاقة</u>	<u>طبيعة الأرصدة</u>	<u>٢٠١٩ م</u>	<u>٢٠١٨ م</u>
صندوق الاستثمارات العامة	ذمم دائنة تجارية وأخرى	٨,٤٥٥,١٣٦	٨,٤٥٥,١٣٦
شركة شقيقة	سندات الدين محتفظ بها ذمم مديني عقود مرابحة أتعاب خدمات مستحقة	٣٥٢,٢١٨,٠٢٧ ٤٠٢,٨٩٧,٦١٦ ٢١٨,١٢٣	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠ ٧٠,٣٦١,٧٧٢ ٣٨,٨٧٠

١٦. إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الشركة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر معدل الربح ومخاطر أسعار حقوق الملكية ومخاطر العملات). يركز برنامج إدارة مخاطر الائتمان الكلي للشركة على الأسواق المالية التي لا يمكن التنبؤ بها والسعي لتقليل التأثيرات السالبة المحتملة على الأداء المالي للشركة.

تتم إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل الإدارة. تقوم الإدارة بالتحديد والتقييم ولديها مبادئ مكتوبة لإدارة المخاطر الشاملة التي تغطي مجالات محددة، مثل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الأرباح ومخاطر الائتمان واستثمار السيولة الفائضة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. قامت الشركة بتحديد إجراءات لإدارة مخاطر الائتمان تشمل تقييم الجودة الائتمانية للمستأجرين وموافقات ائتمان رسمية والحصول على ضمانات.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١٦. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

تتبع الشركة آلية تصنيف ائتمان كأداة لإدارة جودة مخاطر الائتمان. يفرق تصنيف الائتمان بين المحافظ المنتظمة والمتعسرة ويوزع المخصصات وفقاً لذلك.

إن مخاطر الائتمان على ذمم مديني عقود إجارة يتم تخفيفها من خلال الاحتفاظ بحق الملكية على الموجودات المؤجرة حيث يتم تخفيضها من خلال الدفعات المقدمة من قبل المدينين من خلال المنشئين.

يعكس الجدول أدناه الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية في تاريخ التقرير:

	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
نقد لدى البنك	٧١,٧٠٠,٦٩٠	٨٨٠,٦٣٢,١٧٤	
ذمم مديني عقود مرابحة	٧٧٧,٧٧٦,٢١٢	٢٢١,١٥٦,٧٥٥	
ذمم مديني عقود إجارة	١,٣٩١,١٨١,٨٧٦	٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦	
موجودات متداولة أخرى	٥٣٣,٩٨٩	١,٨٨١,١٦٣	
	٢,٢٤١,١٩٢,٧٦٧	١,٧٤٠,١٢٢,٤٢٨	

مخاطر الائتمان على نقد لدى البنك وذمم مديني عقود مرابحة محدودة حيث يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى بنوك وشركات التمويل ذات تصنيف ائتماني جيد.

الخسائر الائتمانية المتوقعة - الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية

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

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

- العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ قائمة المركز المالي، مع
- العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد لهذا الوقت والتي تم تقديرها عند الإثبات الأولي للتعرض (تم تعديلها متى ما كان ذلك ملائماً للتغيرات في توقعات السداد).

إنشاء هيكل مصطلح "احتمال التعثر في السداد"

وحيث أن الشركة في المرحلة الأولى للعمليات، لذلك ليس لديها بيانات تاريخية، وبالتالي فإن الشركة قد استخدمت احتمالية التعثر في السداد استناداً إلى البيانات التاريخية التي تم الحصول عليها من المصادر الخارجية.

تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري

تأخذ الشركة باعتبارها أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث في موعد لا يتجاوز عندما يكون الأصل متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً إلا في حالة النقص. يتم تحديد أيام التأخر في السداد من خلال حساب عدد الأيام منذ أقدم تاريخ استحقاق انقضى فيما يتعلق بالسداد الكامل الذي لم يتم استلامه. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق دون الأخذ بالاعتبار أي فترة سماح قد تكون متاحة للمقترض.

تقوم الشركة بمراقبة مدى كفاءة المعايير المستخدمة لتحديد الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان عن طريق المراجعات الدورية لتأكيد أن المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل التعرض للتعثر في السداد.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

١٦. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية إلى المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمرحلة ٣ استناداً إلى منهجية الانخفاض في القيمة المطبقة، كما هو مبين أدناه:

المرحلة ١: بالنسبة للأدوات المالية التي لم تتعرض لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ إثباتها الأولي ولم تنخفض جودتها الائتمانية عند نشأتها، تقوم الشركة بإثبات مخصص استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً، ويتم احتساب الفائدة بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصل (دون خصم مخصصات الائتمان). سيتم تصنيف جميع الحسابات عند نشأتها كمرحلة ١.

المرحلة ٢: بالنسبة للأدوات المالية التي تعرضت لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ إثباتها الأولي إلا أنها لم تنخفض جودتها الائتمانية (لا يوجد دليل موضوعي للانخفاض في القيمة)، تقوم الشركة بإثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

بالنسبة للمحفظة المملوكة من قبل الشركة، يتم نقل جميع التعرضات إلى المرحلة ٢ التي يكون فيها العميل متأخر السداد لمدة ٣٠ يوم أو أكثر (أصل المبلغ أو مدفوعات الفائدة) خلال السنة.

المرحلة ٣: بالنسبة للأدوات المالية التي تعرضت للانخفاض في قيمتها الائتمانية (يوجد دليل موضوعي للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير)، تقوم الشركة بإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. إن عملية تحديد التعثر في السداد الذي يمثل تجاوز الاستحقاق لمدة ٩٠ يوماً أو أكثر (تعثر الملتزمين فعلياً) يتم استخدامها كمرحلة ٣.

الموجودات المالية المعدلة

قد يتم تعديل الشروط التعاقدية لعقود الإجارة أو ذمم مديني عقود مرابحة (القرض) لعدد من الأسباب تشمل التغيير في ظروف السوق، واستمرار العميل، وعوامل أخرى لا تتعلق بالتدني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن القرض الحالي الذي تم تعديل شروطه قد يتم التوقف عن إثباته ويتم إثبات القرض الذي تم إعادة التفاوض بشأنه كقرض جديد بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية.

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

- إن العمر المتبقي للتعثر في السداد في تاريخ التقرير يستند إلى الشروط المعدلة، و
- إن العمر المتبقي للتعثر في السداد يتم تقديره استناداً على المعطيات عند الإثبات الأولي استناداً إلى الشروط التعاقدية الأصلية.

عادةً ما تتضمن الشروط المعدلة تمديد فترة الاستحقاق أو تغيير توقيت مدفوعات الأرباح.

تعريف "التعثر في السداد"

- تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة السداد عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون قيام الشركة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان، أو
 - عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

١٦. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل
تقوم الشركة بدمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقديرين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها وقيامها بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. واستناداً إلى المشورة التي تم الحصول عليها من رئيس إدارة المخاطر وخبراء الاقتصاد والأخذ في الاعتبار بعض المعلومات الخارجية الفعلية والمتوقعة، قامت الشركة ببعض التعديلات على نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لدمج معلومات النظرة المستقبلية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على نماذج إحصائية (طريقة تقدير معدل الخسارة) وتقييمها مقابل مختلف الفئات الأخرى للأطراف المقابلة والمصروفات. تستند هذه النماذج الإحصائية إلى بيانات منشئ محفظة تمويل الإجارة التي تتألف من عوامل كمية ونوعية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض يتنقل بين فئات التصنيف، عندئذٍ يؤدي ذلك إلى تغير في التقدير المرتبط باحتمالية التعثر في السداد. كما يتم تقدير هيكل احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بالاعتبار الاستحقاقات التعاقدية للتعرضات.

الخسارة بافتراض التعثر في السداد تمثل حجم الخسارة المرجحة إذا كان هناك تعثر في السداد. وبسبب حجم محفظة الشركة، هناك بيانات تاريخية غير كافية للخسارة بافتراض التعثر في السداد لاستخلاص تقديرات الخسارة بافتراض التعثر في السداد موثوقة إحصائياً. لذلك، تقوم الشركة بقياس الخسارة بافتراض التعثر في السداد إلى الخسارة بافتراض التعثر في السداد لشركات تمويل الرهن العقاري في المملكة العربية السعودية.

وبعد ذلك، ورهنا بتوفر معلومات كافية، تقوم الشركة باستخراج احتمالية التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد بناءً على البيانات المجمعة داخلياً وتعديل منهجية تقدير احتمالية التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد تماشيًا مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

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

مخاطر الائتمان (يتبع)

ورهنًا باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهراً للموجودات المالية التي من خلالها لم تزيد مخاطر الائتمان جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بالأخذ بالاعتبار مخاطر التعثر في السداد للحد الأقصى للفترة التعاقدية (بما في ذلك أي خيارات تمديد للمقترض) والتي من خلالها تعرضت لمخاطر الائتمان، حتى إذا اعتبرتها الشركة لفترة أطول، لأغراض إدارة المخاطر. الحد الأقصى للفترة التعاقدية يمنح للتاريخ الذي تكون فيه الشركة لديها الحق لطلب سداد القرض.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

١٦. إدارة المخاطر (يتبع)

الضمانات

تحتفظ الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطة الإقراض الخاصة بها بضمانات وذلك كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان في ذمم مديني عقود إجارة. تتضمن هذه الضمانات على الأغلب سندات لأمر و صكوك ملكية عقارات. يتم الاحتفاظ بهذه الضمانات بشكل رئيسي مقابل ذمم مديني عقود إجارة ويتم إدارتها مقابل التعرضات الملائمة بصافي قيمتها القابلة للتحقق. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير، من الضروري الاحتفاظ بمعلومات كمية عن الضمانات المحتفظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة الشركة لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها عن طريق السداد نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. تراقب الشركة وتدير بنية السيولة لموجوداتها ومطلوباتها للتأكد من توفر النقدية المتوازنة والتمويل الكافي للوفاء بمتطلبات السيولة. يعرض الجدول أدناه تحليلاً للتدفقات النقدية التعاقدية للموجودات والمطلوبات:

التدفقات النقدية التعاقدية					
القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أقصى سنة	أكثر من سنة	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م					
الموجودات					
٧١,٧٠٢,١٩٠	--	--	--	٧١,٧٠٢,١٩٠	٧١,٧٠٢,١٩٠
٧٧٧,٧٧٦,٢١٢	٧٧٧,٧٧٦,٢١٢	--	--	--	٧٧٧,٧٧٦,٢١٢
١,٣٩١,١٨١,٨٧٦	٣٠,٩١٥,١٧٤	٨٤,٣٥١,٨٦٣	١,٢٧٣,٤٥٩,٦٥١	٢,٤٥٥,١٨٨	١,٣٩١,١٨١,٨٧٦
٢,٢٤٠,٦٦٠,٢٧٨	٨٠٨,٦٩١,٣٨٦	٨٤,٣٥١,٨٦٣	١,٢٧٣,٤٥٩,٦٥١	٧٤,١٥٧,٣٧٨	٢,٢٤٠,٦٦٠,٢٧٨
المطلوبات					
٢٠,٣٥٥,٩٦٠	--	--	--	٢٠,٣٥٥,٩٦٠	٢٠,٣٥٥,٩٦٠
٧٥٨,٣٠٣,٥٥٩	٧,٣٠٥,٨٩٠	٩٩٧,٦٦٩	٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠	--	٧٥٨,٣٠٣,٥٥٩
٣,٩٢٢,٢٠٣	١,١٥٧,٠٠٠	--	٢,٧٦٥,٢٠٣	--	٣,٩٢٢,٢٠٣
٧٨٢,٥٨١,٧٢٢	٨,٤٦٢,٨٩٠	٩٩٧,٦٦٩	٧٥٢,٧٦٥,٢٠٣	٢٠,٣٥٥,٩٦٠	٧٨٢,٥٨١,٧٢٢
١,٤٥٨,٠٧٨,٥٥٦	٨٠٠,٢٢٨,٤٩٦	٨٣,٣٥٤,١٩٤	٥٢٠,٦٩٤,٤٤٨	٥٣,٨٠١,٤١٨	١,٤٥٨,٠٧٨,٥٥٦

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١٦. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

التدفقات النقدية التعاقدية						القيمة الدفترية	
أكثر من ثلاثة أشهر بحد أقصى سنة	أكثر من سنة	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر بحد أقصى سنة		
						٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
						الموجودات	
--	--	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	--	--	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	نقد وما في حكمه
--	--	--	--	٢٢١,١٥٦,٧٥٥	--	٢٢١,١٥٦,٧٥٥	ذمم مديني عقود مرابحة
٦٣,٥٠٧,٥٣٨	٥٥١,٥١٣,٨٥٣	--	--	٢١,٤٣٠,٩٤٥	--	٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦	ذمم مديني عقود إجارة
--	--	١,٨٨١,١٦٣	١,٨٨١,١٦٣	--	--	١,٨٨١,١٦٣	موجودات متداولة أخرى
٢٤٢,٥٨٧,٧٠٠	٥٧٦,٣٨٩,٤٣٨	٨٨٢,٥١٣,٦٤٠	١,٧٤٠,١٢٢,٧٣١	٦٣,٥٠٧,٥٣٨	١,٧٤٠,١٢٢,٧٣١		
						المطلوبات	
--	--	٢٣,٢٥١,٧٤٨	٢٣,٢٥١,٧٤٨	--	--	٢٣,٢٥١,٧٤٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
--	٦٨٤,٨٢٠	--	--	--	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠	سندات دين مصدرة
--	٦٨٤,٨٢٠	٢٣,٢٥١,٧٤٨	٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨	--	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨	
٢٤٢,٥٨٧,٧٠٠	٦٢,٨٢٢,٧١٨	٨٥٩,٢٦١,٨٩٢	١,٤٦٦,١٨٦,١٦٣	٦٢,٨٢٢,٧١٨	٣٠١,٥١٣,٨٥٣	١,٤٦٦,١٨٦,١٦٣	الفجوة

بالإضافة إلى ذلك، تحتفظ الشركة بتسهيل قرض غير مسحوب، يمنحه بنك محلي بمبلغ ١ مليار ريال سعودي وهو قرض متاح بسهولة لتلبية احتياجاتها التمويلية.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في المتغيرات في السوق مثل أسعار العمولة الخاصة وأسعار صرف العملات الأجنبية. يمكن تصنيف مخاطر السوق إلى مخاطر العملات ومخاطر معدلات الأرباح ومخاطر أسعار الأسهم كما يلي:

مخاطر العملة

مخاطر العملة وهي المخاطر المتمثلة في احتمالية تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض الشركة للتذبذبات في أسعار صرف العملات الأجنبية خلال السياق الاعتيادي لأعمالها. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات هامة بعملات بخلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي، وعليه فهي غير معرضة بشكل جوهري لمخاطر العملات.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

١٦. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر معدلات الأرباح

مخاطر معدلات الأرباح هي عدم التأكد من الأرباح المستقبلية الناتجة عن التقلبات في معدلات الأرباح. تنشأ المخاطر عندما يكون هناك عدم تطابق في الموجودات والمطلوبات الخاضعة لتسويات معدل الأرباح خلال فترة زمنية محددة. إن أهم مصدر لمخاطر معدلات الأرباح كما في تاريخ قائمة المركز المالي هو ذمم مديني عقود إجارة، حيث يتم عكس تقلبات معدلات الأرباح، إن وجدت، في نتائج العمليات. إن ذمم مديني عقود مربحة للشركة ذات طبيعة قصيرة الأجل وتقوم الشركة بمراقبة التغيرات في الأسعار بشكل دوري وتحدد مخاطر الاحتفاظ بها على أساس التغيرات في أسعار السوق. تظهر التقلبات في معدلات التمويل لذمم مديني عقود إجارة، إن وجدت، في قائمة الربح أو الخسارة.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيير المحتمل المعقول في معدلات الأرباح، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، في قائمة الربح أو الخسارة للشركة. إن حساسية الدخل هي تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الأرباح على إيرادات الإجارة.

التأثير على الدخل	التغير في المتغيرات	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٢,٥١٤,٦٧٥	١٥-/+	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
٧٩٠,٥٠٧	١٥-/+	

مخاطر أسعار الأسهم

مخاطر أسعار حقوق الملكية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق (بخلاف تلك الناتجة عن مخاطر العملات أو مخاطر أسعار الفائدة)، سواء الناتجة عن عوامل خاصة بمصدر أداة مالية فردية أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، لا توجد استثمارات حقوق ملكية للشركة وبالتالي فإن الشركة غير معرضة لمخاطر أسعار حقوق الملكية.

١٧. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه ومديني مربحة وذمم مديني عقود إجارة وموجودات متداولة أخرى. تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى وسندات دين مصدرة.

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.

بلغت القيم العادلة لمحفظه مديني عقود إجارة ضمن المستوى ٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ١,٤٣٨,٣٣٦,٨٨٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٦٣٢,٤٠٥,٦٢٨ ريال سعودي).

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

إن تقييم ذمم مديني عقود إجارة يتم تقديره باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصصة بآخر عائد متغير، والذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه لآخر معاملات. تتضمن المدخلات في أساليب التدفقات النقدية المخصصة معدل الاقتراض الداخلي بين البنوك السعودية ("سايبور") والتدفقات النقدية التعاقدية والهوامش الأساسية عند الإصدار.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى أي المستويات خلال السنة.

قامت الإدارة بتقدير أن القيمة الدفترية للأدوات المالية الأخرى تقارب بصورة كبيرة القيمة العادلة.

١٨. إدارة 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 تقيس مدى كفاية رأس المال وذلك بمقارنة بنود رأس المال المؤهل مع الموجودات والالتزامات المحتملة، إن وجدت، في قائمة المركز المالي، باستخدام الأرصة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

١٩. الأحداث اللاحقة واعتماد القوائم المالية

تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠ م وقد انتشر على مستوى العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية، مما تسبب في تعطل الأعمال والنشاط الاقتصادي وقد يؤثر في نهاية الأمر على قدرة السداد لعملاء الإجارة والمرابحة بالشركة. علاوة على ذلك، أعلنت حكومة المملكة العربية السعودية من خلال مؤسسة النقد العربي السعودي عن عدة مبادرات لتوفير الإغاثة اللازمة لقطاع الخدمات المالية بما في ذلك المستهلكين الأساسيين. تعتبر الشركة أن تفشي هذا الفيروس يُعد حدثاً لاحقاً لتاريخ قائمة المركز المالي ولا يستدعي التعديل. نظراً لأن الوضع غير مستقر وسريع التطور، فإننا لا نعتبر أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتأثير المحتمل لتفشي هذا الفيروس على الشركة. سيتم النظر في تأثير هذا التفشي على القوائم المالية للشركة بما في ذلك خسائر الائتمان المتوقعة في القوائم المالية للشركة للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

تم اعتماد القوائم المالية والإيضاحات المرفقة للإصدار من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ رجب ١٤٤١ هـ (الموافق ١٧ مارس ٢٠٢٠ م).