

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

لمساهمي 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 ٢٠١٨م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل.

### 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 وأداب 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 المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل 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 هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

لمساهمي الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (يتبع)

## 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.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة 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. وبعد 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 تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد 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، وهيكل 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

عبدالله حمد الفوزان  
ترخيص رقم ٣٤٨



الرياض في: ٢٣ جمادى الآخر ١٤٤٠ هـ  
الموافق: ٢٨ فبراير ٢٠١٩ م

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

الموجودات	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
النقد وما في حكمه	٥	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧
ذمم مديني عقود مرابحة، صافي	٦	٢٢١,١٥٦,٧٥٥
ذمم مديني عقود إجارة، صافي	٧	٦٣٢,٤٠٥,٦٢٨
مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى	٨	١٤,٢٩١,١٩٧
ممتلكات ومعدات	٩	٢,٩٢٠,٥٢١
موجودات غير ملموسة	١٠	٩,٦٥٨,٦٨٥
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>١,٧٦١,٠٦٥,٢٦٣</b>	<b>١,٥٠٩,٩٥٢,٧٠٨</b>
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>		
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١١	٢٣,٢٥١,٧٤٨
سندات دين مصدرة	١٥	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨</b>	<b>٢٣,٢٩٩,٧٥٣</b>
رأس المال	١٢	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة		(١٣,٣٤٧,٠٤٥)
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>١,٤٨٧,١٢٨,٦٩٥</b>	<b>١,٤٨٦,٦٥٢,٩٥٥</b>
<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>	<b>١,٧٦١,٠٦٥,٢٦٣</b>	<b>١,٥٠٩,٩٥٢,٧٠٨</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في		للفترة من ٢٧ مارس (تاريخ السجل التجاري) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	ايضاح
<b>الإيرادات</b>				
		٦٨,٠٣٠	٢٢,٣٩٩,٦٨٥	إيرادات مرابحة مستحقة
		--	١٤,٩٨٣,٠٤٥	إيرادات من ذمم مديني عقود الإجارة
		--	(٦٨٤,٨٢٠)	مصرفات عمولة خاصة من سندات دين مصدرة
		٦٨,٠٣٠	٣٦,٦٩٧,٩١٠	<b>صافي الإيرادات للسنة/للفترة</b>
<b>المصرفات التشغيلية</b>				
		--	(٣,١١٣,٥٧١)	أتعاب تقديم الخدمة
		(٢٢,٧٤٥,٦٤٨)	(٣٩,٤٣٩,٨٢٢)	١٣ مصرفات عمومية وإدارية
		(٥٢٥,٢٥٠)	(٨٤٦,٩٤٠)	مصرفات إعلان وتسويق
		--	(٤,٠٤٦,٧٠٨)	٧ مخصص خسائر انتمان
		(٢٣,٢٧٠,٨٩٨)	(٤٧,٤٤٧,٠٤١)	<b>إجمالي المصرفات التشغيلية للسنة/للفترة</b>
		١٤,٩٢٧,٢٩٢	--	١٩ دخل ما قبل التشغيل
		(٢٤,٣٤٤,٨٤٧)	--	١٩ مصرفات ما قبل التشغيل
		(٣٢,٦٢٠,٤٢٣)	(١٠,٧٤٩,١٣١)	<b>الخسارة التشغيلية للسنة/للفترة</b>
<b>الدخل غير التشغيلي</b>				
		١٩,٢٧٣,٣٧٨	١١,٢٢٤,٨٧١	دخل من ودائع بنكية
		(١٣,٣٤٧,٠٤٥)	٤٧٥,٧٤٠	<b>ربح/(خسارة) السنة/الفترة</b>
		--	--	الدخل الشامل الآخر
		(١٣,٣٤٧,٠٤٥)	٤٧٥,٧٤٠	<b>إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة</b>

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

<u>رأس المال</u>	<u>الخسائر المتراكمة</u>	<u>الإجمالي</u>	<u>لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م</u>
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٣,٣٤٧,٠٤٥)	١,٤٨٦,٦٥٢,٩٥٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
--	٤٧٥,٧٤٠	٤٧٥,٧٤٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٢,٨٧١,٣٠٥)	١,٤٨٧,١٢٨,٦٩٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
<u>لفترة من ٢٧ مارس ٢٠١٧ م (تاريخ السجل</u>			
<u>التجاري) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م</u>			
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	--	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	إصدار رأس المال
--	(١٣,٣٤٧,٠٤٥)	(١٣,٣٤٧,٠٤٥)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٣,٣٤٧,٠٤٥)	١,٤٨٦,٦٥٢,٩٥٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**قائمة التدفقات النقدية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

للفترة من ٢٧ مارس  
(تاريخ السجل  
التجاري) إلى ٣١  
ديسمبر ٢٠١٧ م

للسنة المنتهية في  
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

**التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:**  
صافي ربح/(خسارة) الفترة

٤٧٥,٧٤٠	(١٣,٣٤٧,٠٤٥)	
نسويات لـ:		
٩	٥١٦,٢٣٨	١٦٧,٤٣٦
١٠	٧٣٨,٦٥٧	١٥٠,٩٢٨
	٦٨٤,٨٢٠	--
١٧	٤,٠٤٦,٧٠٨	--
	٦,٤٦٢,١٦٣	(١٣,٠٢٨,٦٨١)
لتغييرات في:		
	(١٢١,٠٨٨,٧٢٥)	(١٠٠,٠٦٨,٠٣٠)
١٧	(٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦)	--
	(١٣,٩٠٢,٦٦٢)	(٣٨٨,٥٣٥)
	(٤٨,٠٠٥)	٢٣,٢٩٩,٧٥٣
	(٧٦٥,٠٢٩,٥٦٥)	(٩٠,١٨٥,٤٩٣)

استهلاك  
إطفاء  
مصروفات عمولة خاصة من سندات دين مصدرة  
مخصص خسائر ائتمان

عقود مرابحة مستحقة  
ذمم مديني عقود إجارة  
مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى  
ذمم دائنة تجارية وأخرى  
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

**التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:**

٩	(٦٢٤,٧٠٦)	(٢,٩٧٩,٤٨٩)
١٠	(١,٤٠٠,٠٢٣)	(٩,١٤٨,٢٤٧)
	(٢,٠٢٤,٧٢٩)	(١٢,١٢٧,٧٣٦)

شراء ممتلكات ومعدات  
شراء موجودات غير ملموسة  
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

**التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية**

--	--	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	--
	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠

متحصلات من إصدار رأس المال  
متحصلات من سندات دين مصدرة  
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

(٥١٧,٠٥٤,٢٩٤)	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١
٥	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١

صافي (النقص)/الزيادة في النقد وما في حكمه  
النقد وما في حكمه في بداية السنة/الفترة  
النقد وما في حكمه في نهاية السنة/الفترة

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١. الشركة وطبيعة عملياتها**

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 لمشترى المنازل.

إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو كما يلي:

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري  
الطابق الثاني – مبنى دبلو إتش ١٤، مجمع تقنية المعلومات والاتصالات  
طريق سعيد السلمي – حي النخيل  
الرياض ١٢٣٨٢  
المملكة العربية السعودية

**٢. أسس الإعداد**

**أ) المعايير المحاسبية المطبقة**

تم إعداد هذه القوائم المالية للشركة:

أ) وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل الذي يتطلب تطبيق جميع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ما عدا تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) – "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢١) – "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل. وبموجب التعميم رقم ٤٥١٩/٧٤٠٠٠٠٠٣٨١ الصادر عن مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧ م وتعديلاته اللاحقة من خلال بعض التوضيحات المتعلقة بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل ("تعميم المؤسسة")، تستحق الزكاة وضريبة الدخل على أساس ربع سنوي من خلال حقوق المساهمين ضمن الأرباح المبقاة.

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

وفقاً لعقد تأسيس الشركة والنظام الأساسي لها تبدأ الفترة المالية الأولى للشركة من ٢٧ مارس ٢٠١٧ م (تاريخ السجل التجاري) للشركة وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م. وعليه، تم عرض أرقام المقارنة في هذه القوائم المالية للفترة من ٢٧ مارس ٢٠١٧ م (تاريخ السجل التجاري) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ 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.

**ب) أسس القياس**

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.



**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٢. أسس الإعداد (يتبع)**

**(ج) عملة العرض والنشاط**

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل 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. يعرض الإيضاح رقم ١٦ تحليلاً للاسترداد أو التسوية خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

**(هـ) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**

إن إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي 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 (د))

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

تتماشى السياسات والتقديرات والافتراضات المحاسبية والمستخدم عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية النظامية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م باستثناء السياسات المبينة في إيضاح ٣ (أ).

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

**(أ) السياسات المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨ م**

**المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية**

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية في يوليو ٢٠١٤ م وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٨ م أو بعده. إن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ تمثل تغييراً كبيراً عن معيار المحاسبة الدولي ٣٩ "الأدوات المالية: الإثبات والقياس". ويقدم المعيار الجديد تغييرات أساسية على المحاسبة عن الموجودات المالية وبعض النواحي المحاسبية للمطلوبات المالية.

**التحول**

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

- أجريت التقييمات أدناه على أساس الوقائع والظروف التي كانت قائمة في تاريخ التطبيق الأولي.

١- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله الاحتفاظ بالموجودات المالية.  
٢- تحديد وإلغاء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تم تحديدها سابقاً على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

نظراً لعدم وجود فرق في القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، كما في ١ يناير ٢٠١٨ م، لم يتم تعديل أي معلومات مقارنة أو تسجيل الفرق في الأرباح المبقاة/الاحتياطيات كما في ١ يناير ٢٠١٨ م.

إن طبيعة ومبالغ التعديلات الناشئة عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ مبينة في الإيضاح رقم ٤ من هذه القوائم المالية المرفقة.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

(١) **السياسات المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨ م (يتبع)**

**١. تصنيف الموجودات المالية**

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

**الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

- يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
  - تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

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

- يتم قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية، و
  - تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

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

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 مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

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

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 ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

(أ) **السياسات المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨ م (يتبع)**

**١. تصنيف الموجودات المالية (يتبع)**

**تقييم نموذج الأعمال**

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

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عمليا. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقد عليها، أو الاحتفاظ بمعلومات أسعار فائدة محددة، أو مطابقة فترة الموجودات المالية مع فترة المطلوبات التي تمول هذه الموجودات أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع هذه الموجودات.
- تقييم كيفية أداء المحفظة ورفع تقرير بذلك لإدارة الشركة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.

- كيفية تعويض مديري الأعمال – ما إذا كانت التعويضات تستند إلى القيمة العادلة للموجودات التي تتم إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم تحصيلها، و
- تكرار حجم وتوقيت المبيعات في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات المستقبلية. إلا أن المعلومات بشأن نشاط المبيعات لا تؤخذ بالاعتبار عند الإقصاء، ولكنها كجزء من التقييم الكلي لكيفية قيام الشركة بتحقيق الأهداف المحددة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى مدى معقولة 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 شراؤها حديثاً.

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

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

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

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

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية.
- شروط السداد والتמיד.
- البنود التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة، و
- الخصائص التي تعدل الأخذ بالاعتبار القيمة الزمنية للنقود.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

(أ) **السياسات المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨ م (يتبع)**

**٢. تصنيف المطلوبات المالية**

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

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

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

تخضع ذمم مديني عقود إجارة لمتطلبات التصنيف والقياس وفقاً لمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ - عقود الإيجار. مع ذلك، فإن ذمم مديني عقود الإجارة المثبتة من قبل الشركة تخضع لمتطلبات التوقف عن الإثبات والانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

**٣. إلغاء 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 ومكافآت ملكية الموجودات المالية أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بالتحويل الجوهري أو الإبقاء على جميع مخاطر ومكافآت الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

عند التوقف عن إثبات الموجودات المالية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات (أو القيمة الدفترية الموزعة على جزء من الموجودات التي تم التوقف عن إثباتها) ومجموع ما يلي (١) المقابل المالي المستلم (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة) و (٢) أي ربح أو خسارة متراكم تم إثباته في الدخل الشامل الآخر يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة.

**واعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م،** فإن أي ربح أو خسارة متراكمة مثبتة في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بسندات الاستثمار في الأسهم المحددة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إثباتها ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات هذه السندات. ليس لدى الشركة أي أداة حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالتالي لا ينطبق ذلك على الشركة.

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

**المطلوبات المالية**

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم الإغفاء من المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاءها.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

(أ) **السياسات المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨ م (يتبع)**

**٤. 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، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منتهية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية ويتم اثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

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

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

**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.

**٥. الانخفاض في القيمة**

تسجل الشركة مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على المرابحة المستحقة وعقود الإجارة المستحقة.

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.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

(أ) **السياسات المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨ م (يتبع)**

**٥. الانخفاض في القيمة (يتبع)**

**الموجودات المالية المعاد هيكلتها**

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

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

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 ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية.

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

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المصدر.
  - الإخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد.
  - إعادة هيكلة عقود إجارة أو مرابحة مستحقة من قبل الشركة بشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار.
  - يصبح من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.
  - اختفاء السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.
- إن عقود الإجارة أو المرابحة المستحقة التي تم إعادة التفاوض بشأنها بسبب التدهور في وضع المقترض 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.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

(أ) **السياسات المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨ م (يتبع)**

**٦. الاعتراف بالإيرادات**

**إيرادات مرابحة**

يتم إثبات الإيرادات من المربحة في قائمة الربح أو الخسارة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن "معدل الفائدة الفعلي" هو المعدل الذي بالتحديد يخصم مدفوعات أو مقبوضات التدفقات النقدية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأداة المالية بالتكلفة المطفأة للأداة المالية.

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

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

**إيرادات (عقود) إجارة**

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

**إيرادات غير تشغيلية**

يتم تسجيل إيرادات الفوائد من الودائع البنكية على أساس الاستحقاق.

**(ب) 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.

**(ج) ذمم مديني عقود المربحة**

تدخل الشركة في عقود تمويل مربحة مع عملاء وتسجلها كعقود مربحة مستحقة في قائمة المركز المالي. تقاس عقود مربحة مستحقة بالتكلفة المطفأة.

إن المربحة 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 المربحة إجمالي مدفوعات البيع المستقبلية المتوقعة باتفاقية المربحة (عقد بيع المربحة المستحق). يتم تسجيل الفرق بين عقود بيع المربحة المستحقة وتكلفة الأصل المباع كأرباح مربحة غير مكتسبة ولأغراض العرض، يتم خصمها من إجمالي المبالغ المستحقة ضمن عقود مربحة مستحقة.

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

قبل ١ يناير ٢٠١٨ م، كانت تقاس عقود مربحة مستحقة ميدنياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة المباشرة المتزايدة (فوق حد معين) وتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام أساس العائد الفعلي.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

**د) 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.

**هـ) 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.

**و) 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 فيما إذا كان هناك أي انخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد أي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى. تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الربح أو الخسارة. يتم رسلة التحسينات التي تزيد من قيمة عمر الموجودات ذات الصلة أو تعمل على تمديده بصورة جوهرية.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

السنوات	
٥	تحسينات على عقارات مستأجرة
٥ - ٣	معدات وأثاث مكتبي
٣	حاسب آلي وملحقاته

**ز) ذمم دائنة تجارية وأخرى**

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

**ح) 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.



**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

**ط) 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 خلال السنة 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.

**ي) احتياطي نظامي**

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.

**ك) المصروفات**

مصروفات البيع والتسويق هي تلك التي تتعلق على وجه التحديد بالمبيعات والتسويق. تُصنف المصروفات الأخرى كافة باعتبارها مصروفات عمومية وإدارية.

**ل) 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.

**٤. أثر التغير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة**

قامت الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ – الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ – الأدوات المالية. نورد أدناه بياناً بالأثر المترتب عن تطبيق هذه المعايير:

**- المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"**

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

**- المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ – الأدوات المالية**

كما ورد في إيضاح ٣ (أ) فإن طبيعة ومبالغ التعديلات الناشئة عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ مبينة أدناه.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٤. أثر التغير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة (يتبع)**

**(أ) الموجودات المالية والمطلوبات المالية**

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

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

الموجودات المالية	التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	القيمة الدفترية الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
نقد وأرصدة لدى البنوك	قروض وضم مدينة	التكلفة المطفأة	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١
عقود مربحة مستحقة	قروض وسلف	التكلفة المطفأة	١٠٠,٠٦٨,٠٣٠	١٠٠,٠٦٨,٠٣٠
إجمالي الموجودات المتداولة	قروض وسلف	التكلفة المطفأة	٨٤,٣٠٠	٨٤,٣٠٠
			١,٤٩٧,٨٣٩,١٠١	١,٤٩٧,٨٣٩,١٠١
المطلوبات المالية	ذمم دائنة تجارية وأخرى	التكلفة المطفأة	٢١,٩٠٧,١٤٩	٢١,٩٠٧,١٤٩
			٢١,٩٠٧,١٤٩	٢١,٩٠٧,١٤٩

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

لم يكن هناك أي إعادة قياس لأي موجودات مالية أو مطلوبات مالية للشركة نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كما في ١ يناير ٢٠١٨ م.

**(٣) يعرض الجدول أدناه القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي:**

الموجودات المالية	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
نقد وأرصدة لدى البنوك	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧
عقود مربحة مستحقة	٢٢١,١٥٦,٧٥٥
ذمم مدينة عقود إجارة، صافي*	٦٣٢,٤٠٥,٦٢٨
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٨٨١,١٦٣
إجمالي الموجودات المالية	١,٧٣٦,٠٧٦,٠٢٣
المطلوبات المالية	
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٣,٢٥١,٧٤٨
سندات دين مصدرة	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠
إجمالي المطلوبات المالية	٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨

\* عقود الإجارة المستحقة خاضعة لمتطلبات التصنيف والقياس وفقاً لمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ - عقود الإيجار.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٤. أثر التغير في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة (يتبع)**

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م		
التصنيف الأصلي	التصنيف الأصلي	
وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ - التكلفة المضافة	وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ - التكلفة المضافة	
--	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	الموجودات المالية
--	١٠٠,٠٦٨,٠٣٠	نقد وأرصدة لدى البنوك
--	٨٤,٣٠٠	عقود مرابحة مستحقة
--	١,٤٩٧,٨٣٩,١٠١	ذمم مدينة أخرى
--		إجمالي الموجودات المالية
		مطلوبات مالية
٢١,٩٠٧,١٤٩	--	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢١,٩٠٧,١٤٩	--	إجمالي المطلوبات المالية

**٥. النقد وما في حكمه**

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٢,٤٠٢	٣٠٣	نقد في الصندوق
		نقد لدى البنك:
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٨١١,٥٥٤	- حسابات جارية
١,١٩٧,٦٨٤,٣٦٩	٥٩٢,٨٢٠,٦٢٠	- ودائع تحت الطلب
--	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	- ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١-٥)
١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	

١-٥ تتمثل في ودیعة قصيرة الأجل بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مودعة خلال عام ٢٠١٨ م. إن فترة الودیعة هي شهر واحد وتحمل هامش ربح وفقاً للمعدلات التجارية السائدة في السوق.

**٦. ذمم مديني عقود مرابحة، صافي**

فيما يلي ذمم مديني عقود المرابحة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
١٠٠,٨٧٥,٦٧٥	٢٢٢,٢٥٣,٢١٤	إجمالي ذمم مديني عقود بيع المرابحة
(٨٠٧,٦٤٥)	(١,٠٩٦,٤٥٩)	يخصم: العائد غير المكتسب
١٠٠,٠٦٨,٠٣٠	٢٢١,١٥٦,٧٥٥	

١-٦ أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة بداية لتمويل المنازل بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٧ م لتسهيلات مرابحة قصيرة الأجل بمبلغ ٨٥٠ مليون ريال سعودي. وبموجب هذه الاتفاقية، قامت الشركة بصرف مبالغ متنوعة بقيمة إجمالية تصل إلى ٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ١٠٠ مليون ريال سعودي) بفترات أقصاها ٣ أشهر. بالإضافة إلى ذلك، تحمل هذه السحوبات عمولة بمعدلات ثابتة تتراوح من ٤,٢٢٪ إلى ٤,٤١٪. كما في نهاية الفترة، فإن إجمالي مستحقات ذمم مديني مرابحة لم تتجاوز تاريخ الاستحقاق ولم تنخفض قيمتها.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٦. ذمم مديني عقود مرابحة، صافي (يتبع)**

٢-٦ أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة دويتشه الخليج للتمويل بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨ م لتسهيلات مرابحة قصيرة الأجل بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي. وبموجب هذه الاتفاقية، قامت الشركة بصرف مبالغ متنوعة بقيمة إجمالية تصل إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: لا شيء) بفترات أقصاها ٣ أشهر. بالإضافة إلى ذلك، تحمل هذه السحوبات عمولة بمعدلات ثابتة تتراوح من ٤,٤٠٪ إلى ٤,٤٢٪. كما في نهاية الفترة، فإن إجمالي مستحقات ذمم مديني مرابحة لم تتجاوز تاريخ الاستحقاق ولم تنخفض قيمتها.

٣-٦ تحتفظ الشركة خلال السياق الاعتيادي لتمويل المرابحة بضمانات كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان. تتضمن هذه الضمانات في معظمها سندات لأمر وحقوق في متحصلات من بعض ذمم مديني عقود إجارة.

**٧. ذمم مديني عقود إجارة، صافي**

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	إيضاح
--	٩٥٨,٩٢٩,٤٦٤	إجمالي عقود الإجارة المستحقة
--	(٣٢٢,٤٧٧,١٢٨)	يخصم: العائد غير المكتسب
--	٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦	١, ١
--	(٤,٠٤٦,٧٠٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
--	٦٣٢,٤٠٥,٦٢٨	ذمم مديني عقود إجارة، صافي

قامت الشركة خلال ٢٠١٨ م بشراء محافظ ذمم مديني عقود إجارة من شركة دويتشه الخليج للتمويل، وشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري وشركة بداية لتمويل المنازل وشركة دار التملك.

بموجب شروط الشراء، اشترت الشركة الحقوق والملكية والمنافع في محافظ ذمم مديني عقود إجارة. ونتيجة لذلك، تم نقل المخاطر والمنافع المرتبطة بها علاوة على السيطرة إلى الشركة.

١-٧ فيما يلي جودة الائتمان لذمم ذمم مديني عقود الإجارة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
--	٦١٥,٦٥٤,٠٠٠	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
--	١٥,٠٩٦,٠٣٢	متأخرة وليست منخفضة القيمة (إيضاح ٢-٧)
--	٥,٧٠٢,٣٠٤	منخفضة القيمة
--	٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦	

٢-٧ فيما يلي أعمار الأقساط المتأخرة ولكن ليست منخفضة القيمة وأرصدة ذمم مديني عقود إجارة المتعلقة بها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	ذمم مديني عقود الإجارة	دفعات متأخرة
٣١ - ٦٠ يوماً	١٣,٦٨٣,٨٩٧	١,٢٠٥,٠٠٠
٦١ - ٩٠ يوماً	١,٤١٢,١٣٥	٤١٢,٣١٥
الإجمالي	١٥,٠٩٦,٠٣٢	١,٦١٧,٣١٥

يتم تأمين ذمم مديني عقود إجارة مقابل رهن عقارات إجارة ممولة بمبلغ ٦٣١,٢٦١,٥٠١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: لا شيء). تضمنت طريقة التقييم المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للضمانات مجموعة من طرق التكلفة والسوق ويتم تنفيذها من قبل مقيمين خارجيين مستقلين بموافقة مجلس الشركة.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

٧. ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

يتم تسجيل سندات ملكية العقارات التي تمولها الشركة باسم الشركة.

٣-٧ يتم تصنيف مخاطر الائتمان من ذمم مديني عقود إجارة ضمن:

أكثر من ثلاثة أشهر بحد أقصى	أكثر من سنة	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		
إجمالي عقود الإجارة المستحقة	٢١,٤٣٠,٩٤٥	٩٥٨,٩٢٩,٤٦٤
عائد غير مكتسب	٦٣,٥٠٧,٥٣٨	(٣٢٢,٤٧٧,١٢٨)
		٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان		(٤,٠٤٦,٧٠٨)
		٦٣٢,٤٠٥,٦٢٨

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، لم يكن هناك تعرض لمخاطر الائتمان من ذمم مديني عقود إجارة.

٨. المدفوعات المقدمة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
مدفوعات مقدمة	١٢,٤١٠,٠٣٤
موجودات أخرى	١,٨٨١,١٦٣
	١٤,٢٩١,١٩٧

٩. الممتلكات والمعدات

تأمينات المياني المستأجرة	معدات وأثاث مكتبي	سيارات	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
التكلفة:				
إضافات	٣٦٨,٣٥٠	٣٣٦,٦٧٢	٢,٢٧٤,٤٦٧	٢,٩٧٩,٤٨٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣٦٨,٣٥٠	٣٣٦,٦٧٢	٢,٢٧٤,٤٦٧	٢,٩٧٩,٤٨٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٣٦٨,٣٥٠	٣٣٦,٦٧٢	٢,٢٧٤,٤٦٧	٢,٩٧٩,٤٨٩
إضافات	-	١١,٤٤٧	١٣٤,٧٤٩	٦٢٤,٧٠٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٦٨,٣٥٠	٣٤٨,١١٩	٢,٤٠٩,٢١٦	٣,٦٠٤,١٩٥
الاستهلاك المتراكم:				
المحمل للفترة	٣٦,٨٣٥	٢٢,٨٣٩	١٠٧,٧٦٢	١٦٧,٤٣٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣٦,٨٣٥	٢٢,٨٣٩	١٠٧,٧٦٢	١٦٧,٤٣٦
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م	٣٦,٨٣٥	٢٢,٨٣٩	١٠٧,٧٦٢	١٦٧,٤٣٦
المحمل للسنة	٦٩,٣١٣	٤٨,٧٥٢	٣٤,٤٧٥	١٥٢,٥٤٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	١٠٦,١٤٨	٧١,٥٩١	١٤٢,٢٣٧	٣١٩,٩٧٦
القيم الدفترية:				
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣٣١,٥١٥	٣١٣,٨٣٣	٢,١٦٦,٧٠٥	٢,٨١٢,٠٥٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٢٦٢,٢٠٢	٢٧٦,٥٢٨	١,٩٣٧,٧٥٦	٢,٩٢٠,٥٢١

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٠. الموجودات غير الملموسة**

تتضمن الموجودات غير الملموسة للشركة برامج الحاسب الآلي الأساسية والبرامج الأخرى المتعلقة بالمكتب.

للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
		للفترة من ٢٧ مارس (تاريخ السجل التجاري) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
		<b>التكلفة:</b>
		في بداية السنة/ الفترة
		إضافات خلال السنة/الفترة
		في نهاية السنة/ الفترة
		<b>الإطفاء المتراكم:</b>
		في بداية السنة/ الفترة
		المحمل للسنة/للفترة
		في نهاية السنة/ الفترة
٩,١٤٨,٢٤٧	٩,١٤٨,٢٤٧	-
١,٤٠٠,٠٢٣	٩,١٤٨,٢٤٧	-
١٠,٥٤٨,٢٧٠	٩,١٤٨,٢٤٧	-
١٥٠,٩٢٨	١٥٠,٩٢٨	-
٧٣٨,٦٥٧	١٥٠,٩٢٨	-
٨٨٩,٥٨٥	١٥٠,٩٢٨	-
٩,٦٥٨,٦٨٥	٨,٩٩٧,٣١٩	-

**١١. الذمم الدائنة التجارية والأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
		٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
		٨,٤٥٥,١٣٦
		٢,١٤٧,٣٢٤
		١,٣٩٢,٦٠٤
		٢,٩٢٥,٠٠٠
		٢,١٣٨,٨٤٩
		٤٠٠,٠٠٠
		٦٦١,٠٩٣
		٢٨٠,٠٠٠
		١٥٧,٣١٤
		٣,٧٥٠,٠٠٠
		١,٥٢٢,٩٩١
		٢٣,٢٩٩,٧٥٣
		٢٣,٢٥١,٧٤٨

مستحق للمساهم (إيضاح ١-١١)  
مستحق لموردين آخرين  
ضريبة استقطاع مستحقة  
مستحقات:  
- البنية التحتية لتقنية المعلومات  
- رسوم خدمات  
- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين  
- إيجار  
- خدمات قانونية ومهنية  
- مستحقات متعلقة بالموظفين  
- خدمات الاستشارات المالية  
- أخرى

١-١١ تمثل المبالغ المستحقة المتعلقة بمصروفات ما قبل التشغيل المتكبدة نيابة عن الشركة. تتضمن المبالغ النفقات للخدمات الاستشارية المقدمة للشركة بمبلغ ٧,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

**١٢. 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 ٢٠١٨ م، بلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وهو مملوك بالكامل من قبل صندوق الاستثمارات العامة ("المساهم").

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٣. المصروفات العمومية والإدارية**

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	للفترة من ٢٧ مارس (تاريخ السجل التجاري) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
١٧,٩٢٩,٢٣٦	٩,٩٠٧,٣١٤	رواتب ومزايا أخرى
١١,٢٠٤,٢٨٤	٩,٧٣٦,٧١٦	أتعاب قانونية ومهنية
٢,١٤٥,٩٩٥	٨٧٧,٨٥١	مصروفات سفر
١,٩٢٩,٥٤٣	٩٨٤,٥٠٥	إيجار
١,٨٤٧,٤٩١	--	اشتراكات
١,٣٦٠,١٣٣	--	استشارات تقنية المعلومات
٨٩٦,٠٠٠	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٧٣٨,٦٥٧	١٥٠,٩٢٨	إطفاء
٥١٦,٢٣٨	١٦٧,٤٣٦	استهلاك
٢٨٧,٨٦٣	--	مرافق خدمية
٥٨٤,٣٨٢	٩٢٠,٨٩٨	أخرى
٣٩,٤٣٩,٨٢٢	٢٢,٧٤٥,٦٤٨	

**١٤. 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/الفترة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	طبيعة المعاملات	أطراف ذات علاقة
--	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اشتراكات رأس المال	صندوق الاستثمارات العامة (المساهم)
--	٨,٤٥٥,١٣٦	مصروفات ما قبل التأسيس متكبدة بالنيابة عن الشركة (إيضاح ١٩)	
٧,٢٩٤,٠٠٠	٣٨٤,٠٠٠	رواتب ومزايا	موظفي الإدارة العليا
٨٩٦,٠٠٠	--	أتعاب اجتماع مجلس الإدارة (إيضاح ١٣)	
٢٤٥,٧٠٩	--	مكافأة نهاية الخدمة	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	طبيعة الأرصدة	أطراف ذات علاقة
٨,٤٥٥,١٣٦	٨,٤٥٥,١٣٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى	صندوق الاستثمارات العامة (المساهم)

**١٥. سندات الدين المصدرة**

أصدرت الشركة خلال ٢٠١٨ م صكوكاً غير مدرجة وغير مضمونة وغير قابلة للتحويل بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: لا شيء). وبموجب هذه الاتفاقية، قامت الشركة بإصدار مبالغ متنوعة بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي بفترات من ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات. بالإضافة إلى ذلك، تحمل هذه السندات ربحاً بمعدلات ثابتة تتراوح من ٤,٠٨٪ إلى ٤,٦٦٪ تستحق بشكل نصف سنوي.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**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. بالإضافة إلى ذلك، يتم القيام بدراسات نافية للجهالة من قبل مؤسسات متخصصة نيابة عن الشركة لتقليل من مخاطر الائتمان.

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

إن مخاطر الائتمان على إجمالي المبالغ لعقود المرابحة والإجارة المستحقة يتم تخفيفها من خلال الاحتفاظ بحق الملكية على الموجودات المؤجرة حيث يتم تخفيضها من خلال الدفعات المقدمة من قبل المدينين من خلال المنشئين.

- ١

**تحليل جودة الائتمان**

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

الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			
عقود مرابحة وإجارة مستحقة	المرحلة ١ المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	المرحلة ١ المتعلقة بصافي القيم الدفترية
غير مصنفة	٨٣٣,٩٨٣,٥١٨	٢,٦٩٨,٦١٩	٨٣١,٢٨٤,٨٩٩
الإجمالي	٨٣٣,٩٨٣,٥١٨	٢,٦٩٨,٦١٩	٨٣١,٢٨٤,٨٩٩
الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
نم مديني عقود إجارة	المرحلة ٢ المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٢ المتعلقة بصافي القيم الدفترية
غير مصنفة	١٨,٩٧٨,٤١٦	٦٨٦,٥٠٨	١٨,٢٩١,٩٠٨
الإجمالي	١٨,٩٧٨,٤١٦	٦٨٦,٥٠٨	١٨,٢٩١,٩٠٨
الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
نم مديني عقود إجارة	المرحلة ٣ المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية
غير مصنفة	٤,٦٤٧,١٥٧	٦٦١,٥٨١	٣,٩٨٥,٥٧٦
الإجمالي	٤,٦٤٧,١٥٧	٦٦١,٥٨١	٣,٩٨٥,٥٧٦



**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٦. إدارة المخاطر (يتبع)**

**مخاطر الائتمان (يتبع)**

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
١,٣٩٧,٦٨٤,٣٦٩	٨٨٠,٦٣٢,١٧٤	نقد لدى البنك
١٠٠,٠٦٨,٠٣٠	٢٢١,١٥٦,٧٥٥	عقود مرابحة مستحقة
--	٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦	ذمم مديني عقود إجارة
٨٤,٣٠٠	١,٨٨١,١٦٣	إجمالي الموجودات المتداولة
١,٤٩٧,٨٣٦,٦٩٩	١,٧٤٠,١٢٢,٤٢٨	

مخاطر الائتمان على نقد لدى البنوك محدودة حيث يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد يتراوح بين A٢ إلى A١.

**الخسائر الائتمانية المتوقعة - الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية**

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

**تحديد هيكل فترة احتمالية التعثر في السداد**

وحيث أن الشركة في السنة 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. تتضمن المعلومات الخارجية البيانات المقدمة إلى الهيئات الحكومية من قبل شركات تمويل الرهن العقاري في المملكة العربية السعودية.

**تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ازدادت 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.
- لا تتماشى المعايير مع المرحلة الزمنية عندما تصبح الموجودات متأخرة السداد لثلاثين يوماً.

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

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٦. إدارة المخاطر (يتبع)**

**مخاطر الائتمان (يتبع)**

**تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري (يتبع)**

**المرحلة ١:** بالنسبة للأدوات المالية التي لم تتعرض لزيادة جوهريّة 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 جوهريّة 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 المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

**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 الملزمين فعلياً) يتم استخدامها كمرحلة ٣.

**الموجودات المالية المعدلة**

قد يتم تعديل الشروط التعاقدية لعقود الإجارة أو المراجعة المستحقة (القرض) لعدد من الأسباب تشمل التغير في ظروف السوق، واستمرار العميل، وعوامل أخرى لا تتعلق بالتدني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن القرض الحالي الذي تم تعديل شروطه قد يتم التوقف عن إثباته ويتم إثبات القرض 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.

**إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية**

تقوم الشركة بإدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وقياسها بقياس الخسارة 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.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٦. إدارة المخاطر (يتبع)**

**مخاطر الائتمان (يتبع)**

**قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة**

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

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

إن هذه المدخلات مستمدة بصورة عامة من نماذج إحصائية مطورة داخلياً من قبل منشئها باستخدام بيانات تاريخية، وتم تعديلها لتعكس المعلومات التي تنسم بالنظرة المستقبلية كما هو مبين أعلاه.

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 ينتقل بين فئات التصنيف، عندئذ 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 تماشياً 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.

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

**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 تقلل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٦. إدارة المخاطر (يتبع)**

**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 للموجودات والمطلوبات وفقاً للتاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها:

<b>التدفقات النقدية التعاقدية</b>					
<b>القيمة الدفترية</b>	<b>حتى ثلاثة أشهر</b>	<b>بحد أقصى سنة</b>	<b>أكثر من سنة</b>	<b>دون تاريخ استحقاق محدد</b>	<b>الإجمالي</b>
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م</b>					
<b>الموجودات</b>					
٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	--	--	--	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧
٢٢١,١٥٦,٧٥٥	٢٢٢,٢٥٣,٢١٤	--	--	--	٢٢٢,٢٥٣,٢١٤
٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦	٢١,٤٣٠,٩٤٥	٦٣,٥٠٧,٥٣٨	--٨٧٣,٩٩٠,٩٨١	--	٩٥٨,٩٢٩,٤٦٤
١,٨٨١,١٦٣	--	١,٨٨١,١٦٣	--	--	١,٨٨١,١٦٣
١,٧٤٠,١٢٢,٧٣١	١,١٢٤,٣١٦,٦٣٦	٦٥,٣٨٨,٧٠١	--٨٧٣,٩٩٠,٩٨١	--	٢,٠٦٣,٦٩٦,٣١٨
<b>المطلوبات</b>					
٢٣,٢٥١,٧٤٨	٢٣,٢٥١,٧٤٨	--	--	--	٢٣,٢٥١,٧٤٨
٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠	--	--	--	--	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠
٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨	٢٣,٢٥١,٧٤٨	--	--	--	٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨
١,٤٦٦,١٨٦,١٦٣	١,١٠١,٠٦٤,٨٨٨	٦٥,٣٨٨,٧٠١	--٦٢٣,٣٠٦,١٦١	--	١,٧٨٩,٧٥٩,٧٥٠
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م</b>					
<b>الموجودات</b>					
١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	--	--	--	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١
١٠٠,٠٦٨,٠٣٠	١٠٠,٨٧٥,٦٧٥	--	--	--	١٠٠,٨٧٥,٦٧٥
٨٤,٣٠٠	--	٨٤,٣٠٠	--	--	٨٤,٣٠٠
١,٤٩٧,٨٣٩,١٠١	١٠٠,٨٧٥,٦٧٥	٨٤,٣٠٠	--	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	١,٤٩٨,٦٤٦,٧٤٦
<b>المطلوبات</b>					
٢١,٩٠٧,١٤٩	٢١,٩٠٧,١٤٩	--	--	--	٢١,٩٠٧,١٤٩
٢١,٩٠٧,١٤٩	٢١,٩٠٧,١٤٩	--	--	--	٢١,٩٠٧,١٤٩
١,٤٧٥,٩٣١,٩٥٢	٧٨,٩٦٨,٥٢٦	٨٤,٣٠٠	--	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	١,٤٧٦,٧٣٩,٥٩٧

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٦. إدارة المخاطر (يتبع)**

**مخاطر السوق**

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

**مخاطر العملات**

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.

**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 مديني المرابحة 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 لعقود الإجارة المستحقة، إن وجدت، في قائمة الربح أو الخسارة.

يوضح الجدول التالي الحساسية التغير 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 لسنة، بناء على الموجودات المالية غير المحتفظ بها للمتاجرة ذات المعدل المتغير.

أكثر من ثلاثة أشهر

العملة (ريال سعودي)	الزيادة في نقاط الأساس	حساسية الربح أو الخسارة	حتى ثلاثة أشهر	بحد أقصى سنة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٢٥ -/+	٩٣,٩٧٩	١٢٩	٩٣,٨٥٠

تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح نتيجة لعدم التطابق أو الفروقات في مبالغ الموجودات والمطلوبات والأدوات خارج الميزانية العمومية والتي تستحق أو يعاد تسعيرها في فترة معينة. تدبر الشركة هذه المخاطر من خلال مطابقة إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات من خلال استراتيجيات إدارة المخاطر.

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح. يتضمن الجدول الأدوات المالية للشركة بالقيمة الدفترية، مصنفة حسب تاريخ إعادة التسعير أو تواريخ الاستحقاق التعاقدية أيهما أولاً.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٦. إدارة المخاطر (يتبع)**

**مخاطر معدلات الأرباح (يتبع)**

القيمة الدفترية	بحد أقصى ثلاثة أشهر	أقصى سنة	أكثر من ثلاثة أشهر بحد	أكثر من سنة	دون استحقاق محدد	الإجمالي
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م</b>						
<b>الموجودات</b>						
٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	٦٣٠,٤٣٢,٤٧٧	٨٨٠,٦٣٢,٤٧٧
٢٢١,١٥٦,٧٥٥	٢٢١,١٥٦,٧٥٥	-	-	-	-	٢٢١,١٥٦,٧٥٥
٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦	١,٠٣٠,٨٩٧	٦٣٥,٤٢١,٤٣٩	-	-	-	٦٣٦,٤٥٢,٣٣٦
١,٨٨١,١٦٣	-	١,٨٨١,١٦٣	-	-	-	١,٨٨١,١٦٣
١,٧٤٠,١٢٢,٧٣١	٤٧٢,١٨٧,٦٥٢	٦٣٧,٣٠٢,٦٠٢	-	-	٦٣٠,٤٣٢,٤٧٧	١,٧٤٠,١٢٢,٧٣١
<b>المطلوبات</b>						
٢٣,٢٥١,٧٤٨	٢٣,٢٥١,٧٤٨	-	-	-	-	٢٣,٢٥١,٧٤٨
٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠	-	-	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠	-	-	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠
٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨	٢٣,٢٥١,٧٤٨	-	٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠	-	-	٢٧٣,٩٣٦,٥٦٨
١,٤٦٦,١٨٦,١٦٣	٤٤٨,٩٣٥,٩٠٤	٦٣٧,٣٠٢,٦٠٢	(٢٥٠,٦٨٤,٨٢٠)	-	٦٣٠,٤٣٢,٤٧٧	١,٤٦٦,١٨٦,١٦٣
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م</b>						
<b>الموجودات</b>						
١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	--	--	--	--	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١
١٠٠,٠٦٨,٠٣٠	١٠٠,٠٦٨,٠٣٠	--	--	--	--	١٠٠,٠٦٨,٠٣٠
٨٤,٣٠٠	--	٨٤,٣٠٠	--	--	--	٨٤,٣٠٠
١,٤٩٧,٨٣٩,١٠١	١٠٠,٠٦٨,٠٣٠	٨٤,٣٠٠	--	--	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	١,٤٩٧,٨٣٩,١٠١
<b>المطلوبات</b>						
٢١,٩٠٧,١٤٩	٢١,٩٠٧,١٤٩	--	--	--	--	٢١,٩٠٧,١٤٩
٢١,٩٠٧,١٤٩	٢١,٩٠٧,١٤٩	--	--	--	--	٢١,٩٠٧,١٤٩
١,٤٧٥,٩٣١,٩٥٢	٧٨,١٦٠,٨٨١	٨٤,٣٠٠	--	--	١,٣٩٧,٦٨٦,٧٧١	١,٤٧٥,٩٣١,٩٥٢

**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 ٢٠١٨ م، لا توجد استثمارات حقوق ملكية للشركة وبالتالي فإن الشركة غير معرضة لمخاطر أسعار حقوق الملكية.

**الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**١٧. 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 أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات تحدث 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 مريحة وضم مديني عقود إجارة وموجودات متداولة أخرى. تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى وسندات دين مصدرة.

تم الاستحواذ على محفظة مديني عقود إجارة وإصدار سندات دين خلال ٢٠١٨ م، وقيمتها الدفترية تقارب قيمتها العادلة. إن جميع الموجودات والمطلوبات المالية المتبقية هي قصيرة الأجل وقيمتها الدفترية تقارب قيمتها 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 الأرصدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

**١٩. إيرادات ومصروفات ما قبل التشغيل**

١-١٩ اكتسبت الشركة إيرادات من الودائع النقدية في حساب التوفير البنكي وتكبدت بعض المصاريف قبل أن تحصل الشركة على السجل التجاري في ٢٧ مارس ٢٠١٧ م. إن مثل هذه الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بالفترة السابقة لتأسيس الشركة تم إثباتها بها في قائمة الربح أو الخسارة كإيرادات ما قبل التشغيل بمبلغ ١٤,٩٢٧,٢٩٢ ريال سعودي ومصاريف ما قبل التشغيل بمبلغ ٢٤,٣٤٤,٨٤٧ ريال سعودي على التوالي.

٢-١٩ تتألف مصاريف ما قبل التشغيل للشركة مما يلي:

للفترة قبل التأسيس	
من ٢٧ مارس	
٢٠١٧ م (تاريخ	
السجل التجاري)	
إلى ٣١ ديسمبر	
٢٠١٧ م	
٢٣,٧٠٨,٥٧٤	أتعاب مهنية وقانونية
٢٣٧,٥٠٠	مصروفات تسويق
٣٩٨,٧٧٣	أخرى
٢٤,٣٤٤,٨٤٧	

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(ريال سعودي)

**٢٠. المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد**

لم تطبق الشركة بشكل مبكر المعايير الدولي للتقرير المالي التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م:

**المعيار قابل للتطبيق للفترات  
التي تبدأ في أو بعد**

المعيار الدولي للتقرير المالي  
١٦ عقود الإيجار  
١ يناير ٢٠١٩ م

تفسير لجنة تفسيرات المعايير  
الدولية للتقرير المالي ٢٣ عدم التأكد من عمليات معالجة ضريبة الدخل  
١ يناير ٢٠١٩ م

لا يتم اعتبار تأثير هذه المعايير على الشركة كبيراً.

**٢١. اعتماد القوائم المالية**

تم اعتماد القوائم المالية والإيضاحات المرفقة للإصدار من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ جمادى الآخر ١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٨ فبراير ٢٠١٩ م).