التقرير السنوي للخبير المالية

٢٠١٨

شركة الخبير المالية
www.alkhabeer.com
ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

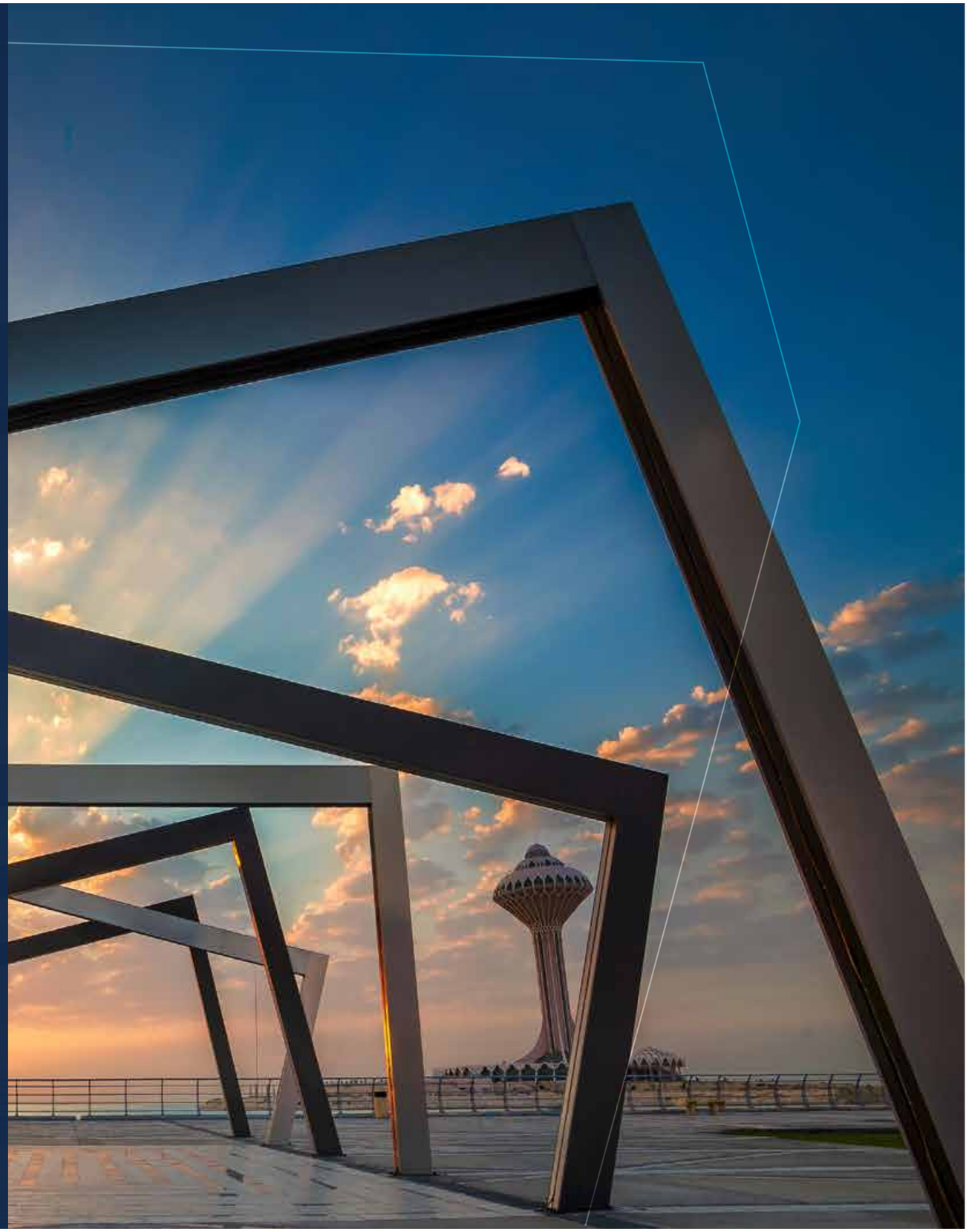
بسم اللّٰه الرحمن الرحيم

﴿ أَوْفُوا الْكَيْلَ وَلَا تَكُونُوا مِنَ الْمُخْسِرِينَ ﴿١٨١﴾ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ﴿١٨٢﴾
وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿١٨٣﴾ ﴾

صدق الله العظيم (سورة الشعراء)

المحتويات

لمحة عن الشركة	٦
الجوائز	٨
ملخص النتائج المالية	١٠
محفظة الاستثمارات ٢٠١٨م	١٢
ملخص تقرير مجلس الإدارة	١٤
تقرير الرئيس التنفيذي	١٦
نظرة على السوق	١٩
مراجعة أنشطة وعمليات الشركة	٢٩
مراجعة العمليات المساندة	٤٧
المراجعة المالية	٥١
مراجعة إدارة المخاطر	٥٥
مراجعة الحوكمة	٥٩
مسئولية الشركة الاجتماعية	٦٣
مراجعة مجلس الإدارة	٦٥
الإدارة التنفيذية	٧٧
الهيكل التنظيمي	٧٨
إفصاح الركيزة الثالثة	٨١
تقرير المراجعة الشرعية	٨٣
التقرير المالي	٨٤



لمحة عن الشركة

لمحة
عن الشركة

«الخبير المالية» هي الشركة المتخصصة في إدارة الأصول والاستثمارات البديلة، تقدِّم الشركة منتجات وحلول استثمارية مبتكرة ذات قيمة مستدامة للمؤسسات والشركات العائلية والمستثمرين الأفراد أصحاب الملاءة المالية العالية. كما تتميز أعمال الشركة المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية بفعاليتها واستنادها إلى الفهم العميق لاحتياجات العملاء والإدراك الشامل لعوامل المخاطر.

تسعى الخبير المالية أن تكون الشركة المختارة لتقديم المنتجات والحلول الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، من خلال منهجية شمولية تهدف إلى إيجاد شراكات مع العملاء، لإتاحة الفرص الاستثمارية والاستثمار فيها. وقد نجحت الخبير في تعزيز تلك الشراكات، وذلك من خلال استثمار رأسمالها بما يضمن تحقيق القيمة المضافة لمساهميها وعملائها، بدعم فريق من الخبراء المتخصصين ذوي الخبرات الواسعة والمتنوعة.

وتعمل الخبير على توظيف سجل خبراتها الحافل، للاستفادة من الفرص الاستثمارية الناتجة عن التطورات الاقتصادية والتنظيمية. وتتوزع استثمارات الخبير المتنوعة بحسب القطاعات والمناطق الجغرافية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، والأسواق العالمية المختارة منها أمريكا وبريطانيا.

يعمل قطاع إدارة الأصول في شركة بالدرجة الأولى، على إتاحة فرص استثمارية بديلة من خلال الطرح الخاص والعام لتشكيلة واسعة من صناديق الاستثمار في العقار وأسهم الشركات الخاصة. وتتركز الاستثمارات العقارية على الفرص المتاحة في سوق الضيافة في مكة المكرمة، والاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في مدن رئيسية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. وتستهدف الاستثمارات في أسهم الشركات الخاصة القطاعات الاستثمارية الدفاعية كالتعليم والرعاية الصحية، كما تستهدف شركات الصناعات التحويلية التي تقوم بتصدير كميات كبيرة من إنتاجها.

إلى جانب ذلك، تهيئ الخبير المالية فرصًا استثمارية في الأسواق المالية، من خلال خدمات إدارة المحافظ الاستثمارية الخاصة، وتقدِّم خدمات استشارية شاملة لإدارة الثروات الوقفية لعملائها، كما تقدم الخبير خدمات إدارية وأمانة حفظ مستقلة لصناديق الاستثمار.

يقع المقر الرئيسي للخبير المالية في مدينة جدة، ولها فرع في العاصمة الرياض، وتخضع لرقابة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، ترخيص رقم ٠٧٠٧٤-٣٧.

رؤيتنا

أن نكون الشريك الذي يقدم الحلول الاستثمارية الناجعة من أجل نتاج يتحدى الزمن.

قِيَّمنا

- نضع مصلحة عملائنا وشركائنا أولاً؛
- نعمل دائمًا على توقع احتياجات عملائنا ومتغيرات الأسواق التي نعمل فيها؛
- نسعى لتعظيم حقوق الملكية لمساهمينا؛
- نفتخر بالكفاءة والمهنية التي نعمل بها؛
- نشجع الإبداع والابتكار والتطوير.

رسالتنا

أن نكون الشركة المختارة، الشركة التي يطمح أصحاب الكفاءات العالية في العمل لديها والتي يرغب كل مستثمر في شرائها.

الجوائز

استمر اعتراف الهيئات الإقليمية والدولية الكبرى المعنية بالقطاع المالي بتفوق الخبير المالية وريادتها في الاستثمار في الأسهم الخاصة وإدارة الأصول وتنمية رأس المال البشري، ما يبرز مدى دور وأهمية الشركة في السوق السعودية وتفاني منسوبيها في العمل وروح الابتكار التي يتميزون بها.

جريت بلايس تو ورك® Great Place to Work - أفضل مكان عمل في المملكة العربية السعودية

في شهر مارس ٢٠١٨م، اختار معهد الأبحاث والاستشارات والتدريب العالمي جريت بلايس تو ورك® Great Place to Work الخبير المالية ضمن قائمة أفضل بيئة عمل في المملكة العربية السعودية، لتحل في المرتبة الأولى على مستوى الشركات الاستثمارية، وفي المرتبة الخامسة على مستوى جميع الشركات. وهذه هي السنة الثامنة على التوالي التي تحل فيها الخبير المالية بين أفضل الشركات ترتيبًا في هذه القائمة.

بانكر ميدل إيست – أفضل شركة استثمار في الأسهم الخاصة في المملكة العربية السعودية

اعترافًا بأداء الخبير المالية القوي في مناخ تسوده التحديات، فازت الشركة في شهر مايو ٢٠١٨م بجائزة «أفضل شركة استثمار في الأسهم الخاصة» على مستوى المملكة العربية السعودية، ضمن جوائز المجلة الإقليمية البارزة بانكر ميدل إيست وللعام الثاني على التوالي.

إسلامك بزنس آند فايننس – أفضل مدير أصول في المملكة العربية السعودية

أنهت الخبير المالية السنة بفوزها بجائزة "أفضل مدير أصول في المملكة العربية السعودية" في شهر ديسمبر ٢٠١٨م من مجلة إسلامك بزنس آند فايننس، العضو في مجموعة النشر «سي بي آي فايننشال»، اعترافًا بقدرات الشركة في مجال إدارة الأصول.

أفضل مكان عمل في المملكة العربية السعودية على مستوى القطاع المالي من غريت بلايس تو ورك

أفضل شركة استثمار في الأسهم الخاصة في المملكة العربية السعودية من بانكر ميدل إيست

أفضل مدير أصول في المملكة العربية السعودية من إسلامك بزنس آند فايننس

أفضل صندوق إسلامي في المملكة العربية السعودية عن "صندوق الخبير للسيولة –حصين" من بانكر ميدل إيست

أفضل صندوق للأسهم الخليجية عن "صندوق الخبير للأسهم الخليجية" من مينا الشرق الأوسط

أفضل بيئة عمل في آسيا المرتبة السادسة عن فئة الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم في آسيا، والشركة الوحيدة في المملكة على القائمة من غريت بلايس تو ورك

أفضل ارباب العمل في الشرق الأوسط الشركة الوحيدة في المملكة العربية السعودية التي تفوز بهذه الجائزة من أون هويت

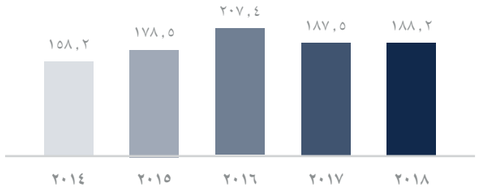
أفضل صندوق استثماري في الأسهم الخليجية في المملكة العربية السعودية عن "صندوق الخبير للأسهم الخليجية" من بانكر ميدل إيست

ملخص
النتائج المالية

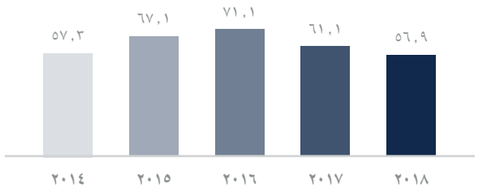
مليون ريال سعودي	٢٠١٨	٪	٢٠١٧	٪	٢٠١٦	٪	٢٠١٥	٪	٢٠١٤
الأرباح									
إجمالي الإيرادات	**١٨٨,٢١٣**	–	١٨٧,٤٩٠	٪١٠–	٢٠٧,٣٥٨	٪١٣	١٧٨,٥١٤	٪١٦	١٥٨,١٨٠
المصروفات التشغيلية	**٩٨,٨١٤–**	٪٧	٩٢,٢٠٥–	٪١٧–	١١٠,٥٥٢–	٪١–	١١٢,٠٩٨–	٪١١	(١٠٠,٨٧٨)
مصروفات مرابحة وتمويل	**٣٣,٨٩٢–**	٪١–	٣٤,١٤١–	–	٢٥,٦٧٤–	–	٤,٦١٨–	–	–
صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل	**٥٦,٨٦٠**	٪٧–	٦١,١٤٤	٪١٤–	٧١,١٣٢	٪٦	٦٧,١٤٩	٪١٧	٥٧,٣٠٢
المركز المالي									
حقوق المساهمين	**٩٨٥,٤٢٧**	٪٥	٩٤١,٧٨٦	٪٧	٨٨٠,٦٤٢	٪٢–	٩٠٠,١٧٠	٪٣	٨٧٣,٦٨٠
إجمالي الأصول	**١,٩٢٧,٥٥٥**	٪١٠	١,٧٤٥,٤٩٨	٪٨	١,٦١١,٦١٣	٪١٦	١,٣٨٤,٣١٥	٪٤٧	٩٤٠,٢١٢
الاستثمارات	**١,٥٢٧,٩٠٠**	٪١٥	١,٣٣٠,٤٠٦	٪٥	١,٢٦٧,٦٣٤	٪٥	١,٢٠٥,٧٩٤	٪٧٠	٧٠٨,٩٤٦
مجموع المطلوبات	**٩٤٢,١٢٨**	٪١٧	٨٠٣,٧١٢	٪١٠	٧٣٠,٩٧١	٪٥١	٤٨٤,١٤٥	٪٦٢٨	٦٦,٥٣٢
الأصول تحت الإدارة	**٥,٥٩٧,٦٣١**	٪١٧	٤,٧٧٤,١٢٠	٪٨	٤,٤٢٦,٩٩٥	٪١٠	٤,٠١٠,٧٨٦	٪٢٠	٣,٣٣٥,٠٧١
الربحية									
هامش صافي الدخل	**٣٠,٢٪**		٣٢.٦٪		٣٤.٣٪		٣٦.٥٪		٣٦.٢٪
العائد على متوسط الأصول	**٣,١٪**		٣.٦٪		٤.٧٪		٥.٨٪		٦.٣٪
نفقات التشغيل إلى نسبة الدخل	**٥٣٪**		٤٩٪		٥٣٪		٦١٪		٦٤٪
ربحية السهم (ر.س)	**٠,٦٨**		٠.٧٥		٠.٨٧		٠.٨٣		٠.٧٠

٪ النسبة المئوية للتغيير

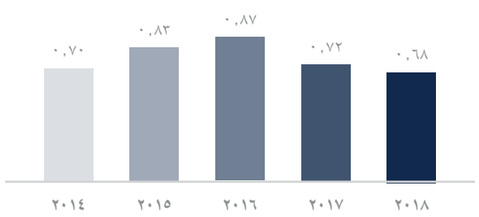
إجمالي الإيرادات
مليون ريال سعودي



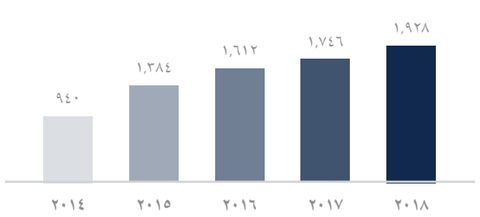
صافي الدخل (قبل الزكاة وضريبة الدخل)
مليون ريال سعودي



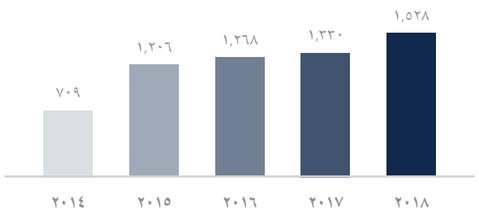
ربح السهم
ريال سعودي



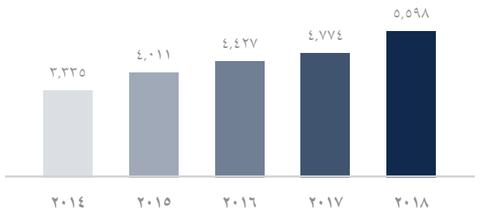
إجمالي الأصول
مليون ريال سعودي



الاستثمارات
مليون ريال سعودي



الأصول تحت الإدارة
مليون ريال سعودي



محفظة
الاستثمارات ٢٠١٨م

الاستثمارات القائمة

اسم المنتج**	نوع المنتج	تاريخ البدء	المنطقة الجغرافية	سنة التخارج المستهدفة	حجم المنتج*
الاستثمار العقاري					
١. صندوق الخبير لتطوير الأراضي ٢	●	٧ ديسمبر ٢٠١١م	المملكة العربية السعودية	٢٠١٩م	١,٣٢٩,٨٠
٢. صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ١	●	٢٩ ديسمبر ٢٠١٢م	المملكة العربية السعودية	٢٠١٩م	٤٧,٠٢
٣. صندوق الخبير للدخل العقاري الأمريكي	●	٢ يوليو ٢٠١٤م	الولايات المتحدة	٢٠١٩م	٥٠,٧٣
٤. صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ١	●	٧ ديسمبر ٢٠١٤م	المملكة العربية السعودية	٢٠١٩م	٦٤٧,٣٨
٥. صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ٢	●	٣١ ديسمبر ٢٠١٤م	المملكة العربية السعودية	٢٠١٩م	٧٣,٢٩
٦. صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١	●	٨ ديسمبر ٢٠١٦م	المملكة العربية السعودية	٢٠١٩م	٢١٢,٣٢
٧. صندوق الخبير للضيافة ١	●	٢٢ ديسمبر ٢٠١٦م	المملكة العربية السعودية	٢٠١٩م	١١٣,٩٧
٨. شركة الخبير للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	●	٢٧ ديسمبر ٢٠١٧م	المملكة العربية السعودية	٢٠٢٢م	٥٠٨,٣٩
٩. صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ٢	●	٢٨ ديسمبر ٢٠١٧م	المملكة العربية السعودية	٢٠٢٢م	١٧٤,٥٢

اسم المنتج**	نوع المنتج	تاريخ البدء	المنطقة الجغرافية	سنة التخارج المستهدفة	حجم المنتج*
الأسهم الخاصة					
١. صندوق الخبير للملكية الخاصة الصناعي ١	●	٣١ ديسمبر ٢٠١٢م	الإمارات العربية المتحدة	٢٠١٩م	٩٩,٧٣
٢. صندوق الخبير للشركات المتوسطة والصغيرة ١	●	٢٨ ديسمبر ٢٠١٤م	المملكة العربية السعودية	٢٠١٩م	٣٩,٤٣
٣. صندوق الخبير للملكية الخاصة الطبي ١	●	٣١ ديسمبر ٢٠١٤م	المملكة العربية السعودية	٢٠١٩م	١٦٥,٥٢
٤. صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ١	●	٣١ ديسمبر ٢٠١٥م	المملكة العربية السعودية	٢٠٢٠م	١٩١,٠٧
٥. شركة الخبير للملكية الخاصة الصناعي المحدودة ٣	●	٢٦ ديسمبر ٢٠١٧م	دول مجلس التعاون الخليجي	٢٠٢٢م	١٥٥,٠٠
٦. صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ٢	●	٣٠ ديسمبر ٢٠١٨م	دول مجلس التعاون الخليجي	٢٠٢٣م	٢٤٠,٥٠
٧. صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ٣	●	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	دول مجلس التعاون الخليجي	٢٠٢٣م	١٥٧,٠٠

الاستثمارات التي تم التخارج منها

اسم المنتج**	نوع المنتج	تاريخ البدء	المنطقة الجغرافية	تاريخ التخارج	إجمالي التوزيعات (مليون ريال سعودي)	العائد على الاستثمار
الاستثمار العقاري						
١. صندوق الخبير لتطوير الأراضي ١	●	١ يوليو ٢٠١٠م	المملكة العربية السعودية	١٠ مارس ٢٠١٤م	٣٠٦.٥	٨٥.١٠٪
٢. صندوق الخبير العقاري ١	●	١ نوفمبر ٢٠١٠م	المملكة العربية السعودية	١٩ أكتوبر ٢٠١٥م	١٢١.٢	٤٠.٥٤٪
٣. صندوق الخبير العقاري ٢	●	١ نوفمبر ٢٠١٠م	المملكة العربية السعودية	٣٠ مايو ٢٠١٦م	١٦٥.٦	٦٥.٦٥٪
٤. صندوق الخبير للملكية الخاصة الصناعي ٢	●	٢٩ ديسمبر ٢٠١٣م	الإمارات العربية المتحدة	٢٤ ديسمبر ٢٠١٧م	٢٠١.١	٥٤.٧٢٪
٥. صندوق الخبير العقاري السكني لوسط لندن ١	●	١٩ نوفمبر ٢٠١٢م	المملكة المتحدة	٤ نوفمبر ٢٠١٨م	١٠١,٨	***

اسم المنتج	نوع المنتج	تاريخ البدء	المنطقة الجغرافية
الأسواق المالية			
١. صندوق الخبير للأسهم الخليجية	●	٣ يوليو ٢٠١١	دول مجلس التعاون الخليجي
٢. صندوق الخبير للسيولة	●	١٢ فبراير ٢٠١٢	دول مجلس التعاون الخليجي
٤. صندوق الخبير للأسهم السعودية	●	١ يوليو ٢٠١٣	المملكة العربية السعودية
٥. صندوق الخبير للطروحات الأولية	●	٣ ديسمبر ٢٠١٥	دول مجلس التعاون الخليجي والشرق الأوسط وشمال أفريقيا

● طرح خاص مقفل
● طرح عام مفتوح

* (مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ما لم يرد نص بغير ذلك).
** هذه المنتجات الاستثمارية مقفلة تم إنشاؤها وعرضها على المستثمرين كطرح خاص وفقًا للوائح التنظيمية الصادرة عن هيئة السوق المالية.
*** لازال الصندوق تحت التصفية

ملخص
تقرير مجلس الإدارة

السادة المساهمين

يسرنا نيابةً عن أعضاء مجلس الإدارة أن نعرض لكم التقرير السنوي لشركة الخبير المالية للسنة المالية ٢٠١٨م. فقد تمكنت شركتكم شركة الخبير المالية – وللّه الحمد – من تحقيق أداء جيد على الرغم من التقلبات الاقتصادية والضبابية السائدة في الأسواق الإقليمية والدولية.

أبرز التطورات الاقتصادية للعام ٢٠١٨م

على الصعيد الاقتصادي، فقد تجددت في العام ٢٠١٨م التقلبات التي عانت منها الأسواق على مدار معظم العام ٢٠١٧م مع تكيّف المستثمرين مع الحروب التجارية، والضبابية المحيطة بالنمو الاقتصادي الصيني، وسياسات الاتحاد الأوروبي الغير مستقرة، والزيادات المتعاقبة في أسعار الفائدة في الولايات المتحدة. أما في الصين، فقد كان نمو الناتج المحلي الإجمالي أفضل من المتوقع على الرغم من التدابير الحكومية الهادفة إلى السيطرة على النمو في حجم الائتمان.

وعلى الصعيد المحلي، أظهر اقتصاد المملكة استقراراً أكثر في العام ٢٠١٨م، بعد انكماشه خلال العام السابق ٢٠١٧م، مستفيدًا من تسارع النمو في القطاعين النفطي وغير النفطي. حيث ارتفع الإنفاق الحكومي بنسبة ٢٠٪ مقارنةً بالسنة السابقة في ظل الميزانية التي أعلنتها الحكومة للعام ٢٠١٨م، وحصل القطاع العسكري وقطاعات التعليم والصحة والتنمية الاجتماعية على النصيب الأكبر من المخصصات.

هذا ولا تزال الحكومة تعمل على تنويع الاقتصاد وزيادة مصادر الدخل القومي بعيدًا عن الاعتماد على مصدر النفط وإيجاد المزيد من فرص العمل للمواطنين السعوديين. ومن المتوقع أن يشهد العام ٢٠١٩م نموًا في إجمالي حجم الإنفاق وأن يرتفع أعداد السياح بشكل ملحوظ على مدى السنوات الخمس القادمة نتيجة لمواصلة الحكومة مسيرة تحويل المملكة إلى وجهة إقليمية متميزة للسياحة بأنواعها الدينية والترفيهية.

الأداء المالي

حققت الخبير المالية أداءً جيداً – وللّه الحمد – حيث حافظت الإيرادات على مستواها عند ١٨٨ مليون ريال سعودي، بينما تراجع صافي الدخل بشكل هامشي قبل الزكاة وضريبة الدخل إلى ٥٦,٩ مليون ريال سعودي، بانخفاض نسبته ٦,٧٪ مقارنةً بالسنة السابقة. إلى جانب ذلك فقد حققت الأصول تحت الإدارة نمواً جيداً حيث نمت بنسبة ١٧٪ لتصل إلى ٥,٦ مليار ريال سعودي.

توزيع الأرباح

نتيجة للأداء المستقر للشركة، فقد أوصى مجلس الإدارة الجمعية العامة الغير عادية بزيادة رأسمال الشركة بنسبة ١٠٪ عن طريق توزيع أسهم منحة على المساهمين بما يعادل سهماً واحداً لكل ١٠ أسهم قائمة، ليصبح رأسمال الشركة مبلغ وقدره ٨٩٤,٥٢٣,٢٣٠ ريال سعودي بزيادة قدرها ٨١,٣٢٠,٣٠٠ ريال سعودي.

الاستراتيجية

إن مجلس إدارة الشركة على ثقة كبيرة بأن شركة الخبير تتفرد بمركز جيد وللّه الحمد يتيح لها الاستمرار في تحقيق نتائج ممتازة لعملائها. وسوف تواصل الشركة العمل في قطاع إدارة الأصول، مع تطوير المزيد من المنتجات المبتكرة، وهو ما دأبت الشركة على تحقيقه منذ مطلع العام ٢٠١٦م عندما قامت الشركة بتحديث استراتيجية الأعمال عن طريق زيادة التركيز على الاستثمار العقاري، وخاصة المدر للدخل، والاستثمار في الأسهم الخاصة.

لقد كان العام ٢٠١٨م عاماً محورياً لشركة الخبير المالية، حيث طرحنا في نوفمبر من نفس العام صندوق استثمار عقاري متداول (صندوق الخبير ريت) والذي بلغ حجم اصوله الإجمالية مليار ريال سعودي، حيث أتاح فرصة فريدة لجميع فئات المستثمرين للاستثمار في السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

إلى جانب ذلك، سوف تواصل إدارة الأسهم الخاصة بشركة الخبير المالية العمل على استكشاف فرص واعدة في القطاعات الدفاعية، مستهدفةً قطاعي التعليم والرعاية الصحية. فقد قمنا في العام ٢٠١٨م بتوسعة استثماراتنا في قطاع التعليم بالاستحواذ على ثلاث شركات متخصصة في التعليم.

كذلك تواصل إدارة الأسواق المالية بشركة الخبير المالية العمل على توسعة منتجاتها وخدماتها والاتفاق مع المزيد من شركات إدارة الاستثمار الإقليمية والعالمية بهدف تطوير المزيد من المنتجات الاستثمارية التنافسية المبتكرة. كما أننا نعمل بالتنسيق الوثيق مع هيئة السوق المالية على تطوير منصة أوقاف التي تتيح إدارة الأموال الوقفية للمستثمرين الأصغر حجماً.

النظرة المستقبلية

إن محور استراتيجيتنا يتمثل في التركيز على تحقيق أداء استثماري مميز على المدى الطويل، عن طريق تقديم منتجات استثمارية تتوافق ومصالح عملائنا، وذلك من خلال اجتذاب خبراء الاستثمار المؤهلين للعمل لدينا والمحافظة على استمراريتهم على رأس العمل.

ولا يخفى أن المملكة العربية السعودية تمر اليوم في مرحلة تاريخية هامة، ونحن نبدأ العام ٢٠١٩م بتفاؤل حذر وبثقة من أن نموذج أعمالنا قادر على تمكين الشركة من اجتياز هذه المرحلة بنجاح بإذن اللّه.

الافصاحات

يتضمن تقرير مجلس إدارة الشركة لعام ٢٠١٨م كافة الافصاحات المطلوبة، علماً أن هناك حدث جوهري فيما يخص الأعمال والعقود مع أطراف ذات علاقة يخص أحد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين وسيتم شرح تلك الأعمال خلال اجتماع الجمعية العامة القادم للشركة والتصويت عليه. ولمزيد من التوضيح، وللحصول على تقرير مجلس الإدارة الكامل، يرجى التكرم بزيارة موقع الشركة (www.alkhabeer.com.)

وختاماً، نود أن نغتنم هذه الفرصة لنعرب عن خالص الشكر لمساهمينا على دعمهم المتواصل وثقتهم الدائمة ولأعضاء مجلس إدارة الشركة لمساهمتهم في إنجازات الشركة، ونتوجه أيضاً بالشكر والتقدير لفريق الإدارة وجميع منسوبي الشركة الذين أعطونا القدرة على الوفاء بوعودنا بفضل عملهم الدؤوب والتزامهم بدعم استراتيجيتنا.

مساعد محمد سعد الدريس
رئيس مجلس الإدارة

عمار أحمد شطا
المؤسس والعضو المنتدب

تقرير
الرئيس التنفيذي

على الرغم من الضبابية الاقتصادية واضطراب الأوضاع السياسية الإقليمية والدولية التي سادت على الأسواق العالمية خلال عام ٢٠١٨م إلا أنه وعلى الصعيد المحلي استمر برنامج الإصلاح الاقتصادي الذي تقوده المملكة في دعم الأهداف المخطط لها لتحسين الأداء الاقتصادي من خلال دعم برامج التوطين وفي مجالات جديدة للمساهمة في النمو الاقتصادي. هذا وقد شهدت السنة أيضاً مواجهة قطاع إدارة الأصول لتحديات واضحة. ولكن على الرغم من تلك التحديات، حققت الخبير المالية أداءً جيداً مقارنةً بالقطاع عموماً مدعومة بالمهنية التي أظهرها منسوبو الشركة خلال العام ٢٠١٨م.

أبرز الإنجازات المالية

كانت نتائجنا المالية للعام ٢٠١٨م جيدة – ولله الحمد – على الرغم من ما تم ذكره أعلاه، حيث نمت أصولنا تحت الإدارة إلى ٥,٦ مليار ريال سعودي، أي بارتفاع نسبته ١٧٪ مقارنةً بالعام ٢٠١٧م، كما نمت استثماراتنا أيضًا إلى ١,٥ مليار ريال سعودي، أي بزيادة بنسبة ١٥٪ مقارنةً بالسنة السابقة. كما سجلت الشركة زيادة في صافي الإيرادات بنسبة بلغت ٠,٥٪ لتصل إلى ١٨٨ مليون ريال سعودي مقارنة بالعام ٢٠١٧م، بينما شهد صافي الدخل تراجعًا بنسبةً ٧٪ مقارنةً بالعام ٢٠١٧م ليصل إلى ٥٦,٩ مليون ريال سعودي.

مستجدات أعمالنا

إن محافظ وآليات استثمار صناديقنا الحالية تستهدف الاستثمارات البديلة بما يساعد عملائنا في قدرتهم على التنويع المطلوب وتحقيق آهدافهم الاستثمارية.

وقد قمنا في شهر نوفمبر من العام ٢٠١٨م بطرح أول صندوق استثمار عقاري متداول تحت اسم "الخبير ريت" للاستثمار في سبعة أصول عقارية مدرة للدخل في الرياض وجدة وتبوك. تجاوزت قيمتها مليار ريال سعودي وقد شهد الصندوق إقبالاً جيدًا، وبلغ إجمالي نسبة الاكتتاب فيه ١٠٤٪، وسوف تستمر استراتيجيتنا العقارية قائمة على الاستفادة من فرص الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، واستكشاف فرص استحواذ عقارات عالمية. كذلك فقد تخارجنا بالكامل خلال السنة من من صندوق الخبير العقاري السكني لوسط لندن، بينما تخارجنا جزئيًا من صندوقين عقاريين آخرين.

ووفقًا لاستراتيجية الشركة، يعمل فريق الاستثمار في الأسهم الخاصة على تعزيز القيمة التشغيلية والمالية بالتنسيق الوثيق مع فرق الإدارة العليا في شركات محفظتنا الاستثمارية. كما أننا نواصل التزامنا بالتركيز على قطاعي التعليم والرعاية الصحية كقطاعين تنمويين أساسيين محلياً واقليمياً على المدى الطويل. وبهدف تدعيم استراتيجيتنا، قمنا بتأسيس صندوقي الخبير للملكية الخاصة التعليميين ١ و٢، ويتميز كل منهما بأنه صندوق استثمار خاص مغلق متوافق مع الضوابط الشرعية. وقد استحوذا مجتمعان على ثلاث شركات تعليمية في المملكة والأخرى في دبي، بالإمارات العربية المتحدة.

وإلى جانب ذلك، فإننا نعمل بالتعاون مع هيئة السوق المالية والهيئة العامة للأوقاف على طرح أول صندوق وقفي. وتواصل إدارة الأسواق المالية بشركة الخبير العمل على تقديم خدمات إدارة الاستثمارات لقاعدة عملاء متنوعة من خلال منصة إدارة المحافظ بالوكالة التي شهدت نموًا بنسبة ٣٣٪ في العام ٢٠١٨م.

لقد استطعنا دائمًا تحقيق إنجازاتنا بفضل تنوع قدرات ومهارات موظفينا باعتبارهم الثروة الحقيقية للشركة الذين يشكلون بنزاهتهم وتفانيهم مفتاح نجاحنا المستمر. كما أننا نمتاز بثقافتنا المؤسسية الفريدة والقوية المتنوعة النهج والرؤية المستقبلية. وقد عملنا على مدى العام على تحسين هذه الثقافة وتشجيع التنوع وتعزيز مناخ العمل التعاوني لجميع موظفينا.

ومما عزز سمعة الخبير المالية كشركة متميزة فوزها بجائزتين خلال العام، حيث حصلت على جائزة أفضل شركة استثمار في الأسهم الخاصة في المملكة العربية السعودية للعام ٢٠١٨م وللمرة الثانية على التوالي، كما حازت الشركة على جائزة أفضل مدير أصول في المملكة العربية السعودية على مستوى القطاع المالي، وقد أثمرت جهودنا بتتويج الشركة بالمركز الأول أفضل بيئة عمل بالمملكة من معهد (Great Place to Work®). ويعود الفضل في ذلك لمثابرة موظفينا وجهودهم المخلصة.

استراتيجيتنا للعام ٢٠١٩م وما بعده

يمر مناخ الاستثمار في المملكة العربية السعودية عبر مرحلة تغير، حيث تشجع رؤية المملكة ٢٠٣٠ نمو القطاع الخاص والتنويع الاقتصادي وتحسين البنية التحتية وتدعيم إطار العمل التشريعي للمستثمرين. ومن المتوقع أن يستفيد قطاع الاستثمارات البديلة بشكل خاص من هذا التحوّل.

ونحن على ثقة من أن نموذج أعمالنا يتميز بالقوة والقدرة على التكيف في ظل هذا التغيير، والتطور في المستقبل من خلال الاستثمار في الفرص المناسبة المتوافقة مع أولوياتنا الاستراتيجية. وعلى الرغم من التحديات، نرى عددًا من الأسباب التي تدعونا إلى التفاؤل، كما نرى فرصًا قادرة على تحفيز نمو أعمالنا في المستقبل. وترتكز استراتيجيتنا على الاستثمار لتحقيق هذا النمو والتكيف مع التغيرات وتطوير كيفية إدارتنا للشركة لمواجهة هذه التحديات والاستفادة من هذه الفرص.

إن عملاءنا على ثقة كبيرة من أننا قادرون على تحقيق عوائد مستدامة خلال فترات الازدهار والضبابية الاقتصادية على حدٍ سواء – وهي مسؤولية نأخذها على عاتقنا بحزم وجدية.

كذلك فإن بناء شراكات قوية مع عملائنا يتيح لنا الحصول على فهم أعمق لكل ما تحتاجه إدارة استثماراتهم، ونستطيع من خلال هذا الفهم العميق مواصلة العمل على إيجاد القيمة المضافة بما يحقق استدامة في خلق فرص استثمارية جديدة.

لذا سنستمر في دعم وتطوير منتجات الشركة من خلال البحث والاستثمار في الفرص الواعدة في قطاع الملكية الخاصة والاستثمارات المدرة للدخل، ونحن نسعى باستمرار إلى توسعة عروض منتجاتنا وخدماتنا، ملتزمون في الوقت نفسه باعتبارنا شركة إدارة أصول مسؤولة عن تحقيق عوائد مستقرة ومستدامة لعملائنا.

كما سيستمر تركيزنا بشكل أساسي في المرحلة القادمة على التأكد من حصول عملائنا على العوائد التي يتطلعون إليها. وسوف نواصل الاستثمار لتحقيق النمو في جميع أعمالنا ومنتجاتنا على المدى الطويل، سواء بتخصيص المزيد من الموارد للاستفادة من الفرص المتاحة، أو بتنويع عروض منتجاتنا.

وعلى الرغم من التحديات التي يواجهها القطاع عمومًا، فإننا نرى أن هناك فرصًا للنمو وأن نموذج أعمالنا يمنحنا قدرة مثلى على الاستفادة منها، ونتطلع إلى مواصلة نجاحنا بإذن الله.

أحمد سعود غوث
الرئيس التنفيذي

نظرة على السوق

نظرة على السوق

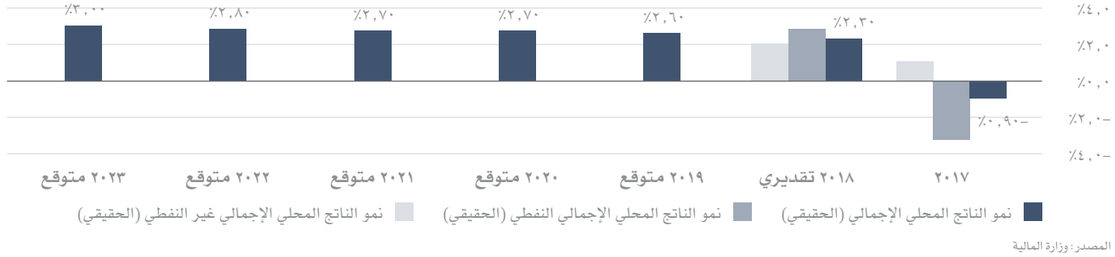
واصلت المملكة العربية السعودية في العام ٢٠١٨م تقدمها نحو تحقيق أهدافها بعد إعلانها عن خططها الطموحة في العام ٢٠١٧م لتنويع اقتصادها بعيدًا عن الاعتماد على النفط. وفي إطار الجهود الهادفة إلى زيادة الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، أعلنت المملكة عن تنفيذ العديد من الإصلاحات في العام ٢٠١٨م، اشتملت على استحداث ضريبة القيمة المضافة في مطلع السنة الماضية، وزيادة تعرفة الكهرباء وأسعار البنزين، وتوطين الوظائف لتحفيز العمالة المحلية، وتخفيف القيود الاجتماعية على المرأة، وإعادة فتح دور السينما أمام الجمهور، وإصدار تأشيرات السياحة. وقد أبرزت الميزانية غير المسبوقة للعام ٢٠١٩م واستمرار التركيز على تشجيع مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية مدى التزام المملكة بدعم النمو على المدى الطويل بما يتوافق مع أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠م. ومن جهة أخرى، واجهت المملكة في العام ٢٠١٨م بعض الصعوبات التي تمثلت بتقلبات أسعار النفط، وتأجيل الطرح الأولي للاكتتاب العام لشركة أرامكو السعودية، والعقبات التي اعترضت تنفيذ بعض المشاريع الطموحة خلال السنة.

تعافى الاقتصاد السعودي في العام ٢٠١٨م بعد الركود الذي شهده في السنة السابقة، ويعود السبب الرئيسي في ذلك إلى انتعاش القطاع النفطي، وزيادة الإنفاق الحكومي، والتأثير الإيجابي للإصلاحات الهيكلية. ووفقًا للتقديرات الأولية الصادرة من وزارة المالية، نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة بمعدل سنوي بلغ ٢,٣٪ في العام ٢٠١٨م، وسجل الربع الثالث من السنة أسرع وتيرة للنمو منذ الربع الأول ٢٠١٦م، حيث أدى ارتفاع إنتاج النفط إلى زيادة معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي. وإلى جانب ذلك، يقدر معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي للعام ٢٠١٨م بنسبة ٢,٠٪، وقد نتج عن النمو في القطاعات غير النفطية الرئيسية كالصناعات التحويلية والتعدين والخدمات المالية وغيرها. ومن جهة أخرى، بلغ إجمالي ضريبة القيمة المضافة المحصّلة للسنة ٤٥,٦ مليار ريال سعودي، أي بزيادة بنسبة ١٠١,٥٪ مقارنةً بالتقديرات الحكومية الأولية، بينما حققت الرسوم على العمالة الوافدة إيرادات بلغت ٢٨ مليار ريال سعودي في العام ٢٠١٨م. وقد توقعت وزارة المالية السعودية نمو اقتصاد المملكة بنسبة ٢,٦٪ في العام ٢٠١٩م بفعل ارتفاع الإنفاق الرأسمالي، واستمرار النمو في القطاعين النفطي وغير النفطي، والجهود الحكومية الهادفة إلى زيادة مشاركة القطاع الخاص من خلال برنامج الخصخصة والتشجيع على نشوء قطاعات وأنشطة اقتصادية جديدة. وكان صندوق النقد الدولي في تقرير مستجدات النظرة الاقتصادية العالمية لشهر يناير ٢٠١٨م قد عدّل توقعاته لنمو الاقتصاد السعودي في العام ٢٠١٨م من ٢,٢٪ إلى ٢,٣٪ نتيجة ارتفاع أسعار النفط وزيادة إنتاج النفط الخام خلال السنة. وفي المقابل، خفّض الصندوق توقعاته للنمو للعام ٢٠١٩م التي سبق له إعدادها في أكتوبر ٢٠١٨م بنسبة ٠,٦٪ لتصبح ١,٨٪، مستندًا في ذلك إلى تراجع أسعار النفط وانخفاض حجم إنتاج النفط الخام والتوترات الجيوسياسية المتزايدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.

استمر نمو مؤشر مديري مشتريات القطاع الخاص غير النفطي في المملكة على مدى السنة وإن كان بمعدل منخفض، حيث أدى فرض ضريبة القيمة المضافة وارتفاع أسعار الطاقة إلى تباطؤ نشاط الشركات وانخفاض معدل نمو الطلبيات الجديدة خلال النصف الأول من العام ٢٠١٨م. وقد تراجع مؤشر مديري المشتريات إلى أدنى مستوىً له عند ٥١,٤ نقطة في أبريل ٢٠١٨م بسبب ضعف الطلب المحلي والأوضاع الاقتصادية الصعبة. غير أن مؤشر مديري مشتريات القطاع غير النفطي عاد ليشهد انتعاشًا بعد تراجعه في مطلع السنة، وحقق تحسنًا في النصف الثاني من العام ٢٠١٨م مستفيدًا من نمو حجم الطلبيات الجديدة وتزايد إقبال الشركات. وإلى جانب ذلك، ارتفع معدل التضخم خلال السنة الماضية بعد أن كان سلبيًا في الغالب على مدى العام ٢٠١٧م، وذلك بعد فرض ضريبة القيمة المضافة وتصحيح أسعار الطاقة في مطلع العام ٢٠١٨م وارتفاع أسعار المستهلكين بنسبة ٣,٠٪ في يناير ٢٠١٨م. غير أن معدل التضخم استمر منخفضًا نسبيًا طيلة السنة بعد أن بدأت تأثيرات التدابير الحكومية بالتلاشي، ما أدى بالتالي إلى التخفيف من المخاوف من أن هذه التدابير يمكن أن تتسبب في ارتفاع معدل التضخم وتؤثر سلبًا إلى حد كبير على الإنفاق الاستهلاكي. وقد أسهم برنامج حساب المواطن وزيادة الإنفاق الحكومي في التخفيف بشكل كبير من الضغوط الصعودية على الأسعار بفعل فرض الضريبة الجديدة ورفع إعانات الوقود، ونتج عن ذلك تحفيز الإنفاق الاستهلاكي.

من جهة أخرى، ارتفع معدل البطالة إلى مستوى غير مسبوق حيث وصل إلى ١٢,٩٪ في الربع الأول ٢٠١٨م، واستمر ثابتًا عند هذه النسبة خلال الأشهر الستة الأولى من السنة بفعل تردد شركات القطاع الخاص في توظيف المواطنين في ظل ارتفاع التكاليف التشغيلية وتباطؤ نشاط الشركات. وتعتبر سوق العمل المنتعشة من المؤشرات الرئيسية على صحة الاقتصاد الوطني، ولذلك فإن الحكومة تسعى جاهدةً إلى تصحيح معدل البطالة المرتفع في صفوف المواطنين في المملكة العربية السعودية. وقد أعلنت وزارة العمل والتنمية الاجتماعية في أكتوبر ٢٠١٨م عن عدة مبادرات تهدف إلى تشجيع القطاع الخاص على توظيف المواطنين ودمجهم في قواه العاملة. وكانت الحكومة قد أعلنت أيضًا في وقت سابق من هذه السنة عن خطط لتوطين ١٥,٠٠٠ فرصة عمل في قطاع الاتصالات بحلول العام ٢٠٢٠م. وبالإضافة إلى ذلك، فإننا نرى أن السماح للمرأة السعودية بتأسيس أعمالها الخاصة بشكل مستقل ورفع الحظر عن قيادة المرأة للسيارات سوف يحفزان مشاركتها في سوق العمل، بينما يؤثران إيجابيًا أيضًا على الاقتصاد الوطني السعودي في المدى الطويل. كما أننا نرى أن تأثيرات برنامج التوطين الذي تعمل الحكومة على تنفيذه لم تبدأ بالظهور حتى الآن في الاقتصاد الوطني، وبشكل خاص فيما يتعلق بتدابير معينة منها على سبيل المثال توطين الوظائف في قطاع تجارة التجزئة والتي لم تبدأ بتحقيق النتائج المنشودة لها سوى في النصف الثاني من العام ٢٠١٨م. ونتوقع رؤية نتائج إيجابية ملموسة في سوق العمل السعودية حالما تؤتي جميع هذه التدابير كامل ثمارها. ونعتقد أيضًا أن برامج التدريب التي تقدمها وزارة العمل والتنمية الاجتماعية للمواطنين السعوديين لتطوير وتحسين مهاراتهم وقدراتهم، سوف تؤدي إلى تأهيلهم لسوق العمل.

نمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي



المصدر: وزارة المالية

تجلي الإصرار الحكومي على تنويع الاقتصاد في التقدم في سير أعمال المشاريع الجارية والإعلان عن مشاريع تطوير ضخمة جديدة

قامت الحكومة بتعديل برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠م بعد إعلانها السنة الماضية عن برامجها الجديدة لتحقيق رؤية المملكة. وقد تم تضمين بعض المبادرات المعلنة ضمن النسخة السابقة من برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠م في برامج تحقيق الرؤية الجديدة ذات العلاقة. كذلك تم توحيد برامج تحقيق الرؤية مع خطط الحكومة لرؤية المملكة ٢٠٣٠م بهدف تحفيز الاقتصاد الوطني غير النفطي من خلال الاستثمار في قطاعات البنية التحتية والسياحة والترفيه. وإلى جانب ذلك، أطلقت الحكومة عدة مشاريع جديدة في العام ٢٠١٨م في إطار أهدافها المعلنة، وحققت تقدمًا في العديد من المشاريع التي سبق لها الإعلان عنها خلال السنتين الماضيتين.

من جهة أخرى، حققت المملكة تقدمًا ثابتًا على مدى السنة الماضية في التحول إلى وجهة عالمية للسياحة والترفيه من خلال تطوير قطاعات الترفيه والسياحة والتراث. وأضافت المملكة إلى قائمة مشاريعها الضخمة في العام ٢٠١٨م مشروع «أمالا» ليكون وجهة رائدة لسياحة النقاهة عالميًا تركز على الصحة الجسدية والأنماط المعيشية الصحية والتأمل. ومن شأن هذا المشروع أن يساعد أيضًا على اجتذاب السياح الأجانب إلى شواطئ المملكة. ومن بين المشاريع الأخرى الجديدة التي تم الإعلان عنها خلال السنة مشروع صندوق الاستثمارات العامة لتطوير وادي الديسة، وهو وادٍ مزروع بأشجار النخيل في منطقة تبوك، من المتوقع أن يصبح وجهة سياحية رئيسية مستدامة في المستقبل. وبالإضافة إلى ذلك، تنوي الشركة السعودية العقارية تطوير مدينة الوديان في الرياض بمساحة ٧ مليون متر مربع وبتكلفة ١٠ مليار ريال سعودي.

إلى جانب ذلك، أعلن مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية السعودي عن «برنامج جودة الحياة ٢٠٢٠م»، كواحد من برامج تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠م لتحسين نوعية حياة السكان المحليين. ويهدف البرنامج إلى التشجيع على المشاركة في الأنشطة الثقافية والترفيهية والرياضية وأنشطة التسلية الأخرى، ويؤدي بالتالي إلى إيجاد فرص هامة للعمل والاستثمار. ومن المتوقع أن يصل إجمالي الإنفاق على هذه المبادرات إلى ١٣٠ مليار ريال سعودي بحلول العام ٢٠٢٠م.

وقعت المملكة خلال مبادرة مستقبل الاستثمار التي عقدت في الرياض في أكتوبر ٢٠١٨م اتفاقيات مع شركات عالمية في قطاعي الطاقة والنقل بلغت قيمتها ١٨٧,٥ مليار ريال سعودي. كما أعلنت الحكومة أيضًا عن إنشاء مدينة الملك سلمان للطاقة (سبارك) بهدف تحويل المملكة إلى محور عالمي للطاقة والصناعة والتكنولوجيا. ومن المتوقع أن يؤدي مشروع سبارك إلى إيجاد حوالي ١٠٠,٠٠٠ فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة وتوطين أكثر من ٣٥٠ منشأة صناعية وخدمية جديدة، وأن يسهم بحوالي ٢٢ مليار ريال سعودي في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة بحلول العام ٢٠٣٥م. كذلك وقعت المملكة أيضًا مذكرة تفاهم مع مجموعة سوفتبنك اليابانية في أوائل العام ٢٠١٨م لبناء أكبر مشروع للطاقة الشمسية في العالم بتكلفة تقدر بحوالي ٧٥٠ مليار ريال سعودي، من المرجح أن يضيف ٢٠٠ ميغاواط إلى إنتاج المملكة من الطاقة الشمسية بحلول العام ٢٠٣٠م. وبينما ترددت أنباء خلال شهر أكتوبر ٢٠١٨م عن التخلي عن خطط تنفيذ المشروع، إلا أن وزير الطاقة السعودي خالد الفالح أعلن في أواخر العام ٢٠١٨م أن العمل على تنفيذ هذا المشروع قد بدأ فعلاً.

هذا وقد تم تأسيس مشروع البحر الأحمر للتطوير ومشروع مدينة القدية الترفيهية اللذين سبق الإعلان عنهما في العام ٢٠١٧م، وتسجيلهما في العام ٢٠١٨م كشركتين مساهمتين مقفلتين. ومن المقرر أن يبدأ تنفيذ أعمال بناء مشروع البحر الأحمر هذا العام، وأن يتم افتتاح المرحلة الأولى في العام ٢٠٢٢م. كذلك من المتوقع إنجاز المرحلة الأولى من مشروع مدينة القدية الترفيهية بحلول العام ٢٠٢٢م، والتي كان خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود قد وضع حجر أساسها في أبريل ٢٠١٨م. وبالإضافة إلى ذلك، وفي إطار خطة أخرى لتحفيز القطاع السياحي، أعلنت الهيئة العامة للرياضة في المملكة عن بدء العمل بنظام إلكتروني جديد للتأشيرات «شارك» في سبتمبر ٢٠١٨م، سوف يساعد السياح الدوليين على المشاركة في الفعاليات المختلفة والحفلات الموسيقية في جميع أنحاء المملكة. ومن جهة أخرى، تم افتتاح العديد من صالات السينما في المملكة السنة الماضية بعد رفع الحظر عن دور السينما في نهاية العام ٢٠١٧م والذي دام ٣٥ سنة.

على صعيد آخر، حققت خطط المملكة الهادفة إلى تحفيز السياحة الدينية انطلاقة جديدة بعد افتتاح قطار الحرمين السريع في سبتمبر ٢٠١٨م، والذي يصل مكة المكرمة بالمدينة المنورة. كما أعلنت هيئة تطوير المدينة المنورة عن خطط لبناء أنفاق جديدة للمشاة بالقرب من المدينتين، مكة المكرمة والمدينة المنورة، للتخفيف من الحركة المرورية وتسهيل الوصول إلى الحرم النبوي الشريف. وفي إطار برنامج الخصخصة الذي تعمل الحكومة على تنفيذه، تم في أواخر العام ٢٠١٨م افتتاح محطة طيران خاص جديدة في مطار الملك خالد الدولي بالرياض لخدمة الشركات ومالكي الطائرات الخاصة.

وبهدف اجتذاب الاستثمارات الأجنبية إلى المملكة وتعزيز العلاقات الدبلوماسية والاقتصادية مع الدول الغربية، قام صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان بجولة على عدة دول في مارس – أبريل ٢٠١٨م شملت الولايات المتحدة وأوروبا، وقع خلالها عددًا كبيرًا من الاتفاقيات مع المملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية في عدة قطاعات أساسية منها الدفاع والتكنولوجيا. وخلال الزيارة للمملكة المتحدة، اتفق الطرفان على العمل المشترك لإيجاد فرص تجارية واستثمارية على مدى السنوات القادمة تقدر قيمتها بحوالي ٣٣٩ مليار ريال سعودي. كذلك أدت زيارة سمو ولي العهد لفرنسا إلى التوقيع على صفقات اقتصادية تجاوزت قيمتها ٦٧,٥ مليار ريال سعودي. ووفقًا لما أوردته التقارير، تم التوقيع على ٤٦ صفقة جديدة في ١٠ قطاعات أساسية بين المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة، من المتوقع أن تؤدي إلى إيجاد حوالي ٧٥٠,٠٠٠ فرصة عمل في كلا البلدين. كذلك فقد بدأ العمل على تنفيذ المرحلة الأولى من مشروع المدينة الضخمة «نيوم»، ويتطلع المستثمرون إلى معرفة المزيد من المستجدات فيما يتعلق بتمويل هذا المشروع.

أما في الفترة القادمة، فإننا نرى أن العام ٢٠١٩م سوف يشهد الإعلان عن المزيد من المشاريع والصفقات الجديدة في المملكة. ومن المتوقع أن يشهد مشروع مترو الرياض الذي يجري العمل على بنائه حاليًا افتتاحًا تجريبيًا محدودًا في العام ٢٠١٩م. ونحن نرى أن الجهود الحكومية المتواصلة للتخفيف التدريجي من القيود الاقتصادية والاجتماعية سوف تتيح للمملكة القدرة على تحفيز قطاعيها السياحي والترفيهي، وبالتالي تنويع اقتصادها وضمان تحقيق النمو الاقتصادي على المدى الطويل.

الإنفاق الحكومي غير المسبوق يحفز النمو ويعزز القطاعات الأساسية في العام ٢٠١٩م

أعلنت المملكة في العام ٢٠١٨م عن ميزانية غير مسبوقة لإنعاش اقتصادها والخروج من الركود الذي شهدته في العام ٢٠١٧م، وتراجعت بذلك عن التدابير التقشفية التي طبقتها على مدى السنتين السابقتين. وقد واصلت الحكومة في العام ٢٠١٩م سياستها المالية التوسعية بالإعلان عن أكبر ميزانية في تاريخها، مستفيدةً من الانتعاش الذي شهدته أسعار النفط الخام في العام ٢٠١٨م. كما أعلنت الحكومة عن خطط لزيادة إنفاقها بمعدل ٧,٠٪ في العام ٢٠١٩م بهدف تحفيز النمو الاقتصادي. ولذلك من المتوقع أن يرتفع حجم الإنفاق إلى مستوى غير مسبوق يقدر بما مجموعه ١,١٠٦ مليار ريال سعودي، متجاوزاً حجم الإنفاق القياسي للسنة السابقة الذي بلغ ١,٠٣٠ مليار ريال سعودي. ونتوقع أن تؤدي الميزانية الحكومية التوسعية واستمرار التركيز على إصلاح الاقتصاد إلى زيادة مصادر الإيرادات الحكومية وتنويعها، وبالتالي تحفيز نمو الناتج المحلي الإجمالي في السنوات القادمة.

أدت عدة إصلاحات، منها فرض ضريبة القيمة المضافة وتصحيح أسعار الطاقة وفرض الرسوم على العمالة الوافدة، إلى جانب زيادة إنتاج النفط، إلى ارتفاع إيرادات القطاعين النفطي وغير النفطي في العام ٢٠١٨م. ومع أننا نرى صعوبة في الوصول إلى الإيرادات الحكومية المستهدفة للعام ٢٠١٩م، غير أن الجهود الهادفة إلى تعزيز الإيرادات غير النفطية وتحسين الأسواق النفطية سوف تؤثر إيجابيًا على الإيرادات هذه السنة. ونحن نعتقد أن زيادة الإنفاق الرأسمالي سوف تعزز الاقتصاد عمومًا، وسوف تزدهر قطاعات منها البناء والإنشاءات والنقل والمواصلات وخدمات المرافق العامة. كما أننا نتوقع أن استمرار صرف الدفعات في إطار برنامج حساب المواطن ومواصلة خطط الحكومة لصرف علاوات تكلفة المعيشة للعام ٢٠١٩م، سوف يؤدي إلى زيادة الإنفاق الاستهلاكي وبالتالي تحقيق تأثير إيجابي كبير على الاقتصاد الوطني.

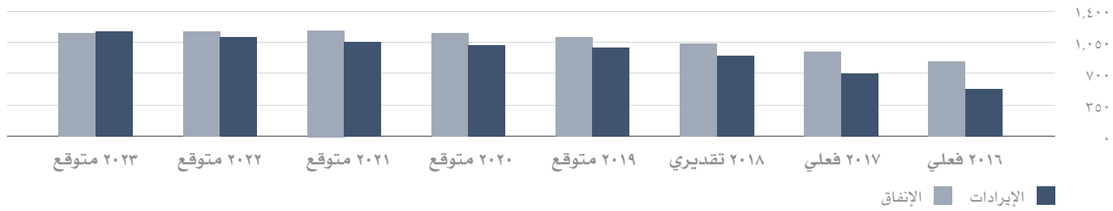
لا تزال القطاعات التعليمية والعسكرية والصحية تنفرد بحوالي ٥٠٪ من إجمالي مخصصات الميزانية للعام ٢٠١٩م، وهو ما درجت عليه الميزانية السعودية في السنوات الأخيرة. وقد حصل قطاع التعليم على ١٩٣ مليار ريال سعودي أو ١٧,٥٪ من إجمالي الإنفاق، أي أعلى بقليل من القطاع العسكري الذي بلغت مخصصات إنفاقه ١٩١ مليار ريال سعودي. وقد كان الإنفاق على القطاع العسكري أقل من ذلك في ٢٠١٨م. ومن المتوقع أن ترتفع مخصصات قطاعات الطاقة والصناعة والتعدين والإمداد اللوجستي في العام ٢٠١٩م إلى أكثر من ثلاثة أضعاف ما كانت عليه في العام ٢٠١٨م لتصل إلى ٣٣ مليار ريال سعودي. كذلك من المتوقع أن ينمو الإنفاق الرأسمالي بنسبة ١٩,٩٪ مقارنةً بما كان عليه في العام ٢٠١٨م بهدف تمويل مبادرات في إطار برنامج رؤية المملكة ٢٠٣٠م، تشمل مشاريع إسكان وبنية تحتية ومشاريع تطوير ضخمة لتحفيز النمو وإيجاد المزيد من فرص العمل للمواطنين.

بلغ عجز ميزانية المملكة للعام ٢٠١٨م ما مجموعه ١٣٦ مليار ريال سعودي، أي أقل من التقديرات الأولية التي بلغت ١٩٥ مليار ريال سعودي، وأقل من عجز الميزانية للعام ٢٠١٧م والذي بلغ ٢٣٨ مليار ريال سعودي، نتيجة للزيادة الأكبر في الإيرادات مقارنةً بالمصروفات خلال السنة. وتتوقع الحكومة تراجع العجز هامشيًا ليصل إلى ١٣١ مليار ريال سعودي أو ٤,٢٪ من الناتج المحلي الإجمالي في العام ٢٠١٩م، مقارنةً بنسبة ٤,٦٪ في العام ٢٠١٨م. وكانت الحكومة السعودية قد جمعت السنة الماضية حوالي ١٢٠ مليار ريال سعودي من إصدارات الصكوك والسندات العالمية والمحلية لسد عجز ميزانيتها، منها ٧١,٣ مليار ريال سعودي سندات دولية و٤٨,٧ مليار ريال سعودي صكوكًا محلية. وتنوي الحكومة تمويل عجزها للعام ٢٠١٩م من خلال إصدار سندات بقيمة ١٢٠ مليار ريال سعودي وبالسحب من احتياطياتها.

من المتوقع أن يؤدي المسار التوسعي للإنفاق الحكومي إلى زيادة الدين العام على مدى السنوات الخمس القادمة حتى العام ٢٠٢٣م، وأن يصل إلى ٦٧٨ مليار ريال سعودي أو ٢١,٧٪ من الناتج المحلي الإجمالي في العام ٢٠١٩م، أي أقل من النسبة المستهدفة في برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠م والبالغة ٣٠٪.

الإيرادات والإنفاق في الميزانية

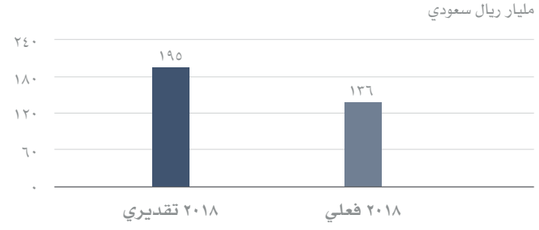
مليار ريال سعودي



المصدر: وزارة المالية

العجز التقديري مقارنةً بالعجز الفعلي في العام ٢٠١٨م

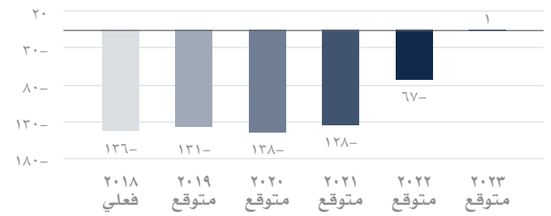
مليار ريال سعودي



المصدر: وزارة المالية

(العجز) / الفائض

مليار ريال سعودي



المصدر: وزارة المالية

شهدت السوق النفطية اضطرابات كبيرة في العام ٢٠١٨م ونتوقع استمرار تقلبات الأسعار على مدى العام ٢٠١٩م

استمر الخلل في الأسواق النفطية طيلة العام ٢٠١٨م مع تأرجح أسعار النفط خلال النصف الثاني من السنة بين ارتفاع وصولاً إلى أعلى مستويات لها منذ عدة سنوات، وانخفاض حاد إلى مستويات متدنية، بعد تداول ضمن مدى ضيق نسبيًا خلال الأشهر التسعة الأولى من العام ٢٠١٨م. وقد ارتفعت أسعار النفط بشكل كبير في أوائل شهر أكتوبر ٢٠١٨م إلى مستويات لم تشهدها منذ العام ٢٠١٤م لأسباب أهمها تأثير تمديد اتفاق أوبك بلس لخفض الإنتاج النفطي، وقرار الولايات المتحدة إعادة فرض العقوبات على إيران، والفوضى التي سادت في فنزويلا، وارتفاع حجم الطلب العالمي. غير أن الأسعار بدأت تتراجع بشكل حاد في الربع الأخير من السنة نتيجة المخاوف على النمو العالمي بعد اندلاع الحرب التجارية بين الولايات المتحدة والصين.

الأسعار الفورية لخام برنت

المصدر: بلومبرغ

خفضت إدارة معلومات الطاقة الأمريكية في تقرير «النظرة المستقبلية للطاقة في المدى القصير»، الصادر في يناير ٢٠١٩م توقعاتها لأسعار خام برنت وخام غرب تكساس للعام ٢٠١٩م بحوالي ١١ دولار للبرميل لكل منهما، مقارنةً بتوقعاتها الواردة في تقريرها لشهر نوفمبر ٢٠١٨م. وبررت الإدارة هذا الخفض الحاد في توقعاتها بحجم الإنتاج غير المسبوق في الولايات المتحدة والمخاوف من تراجع الطلب العالمي على النفط في العام ٢٠١٩م، وهي تتوقع أن تبلغ أسعار خام برنت وخام غرب تكساس حوالي ٦١ دولار و٥٤ دولار في المتوسط على التوالي في العام ٢٠١٩م.

أما في الفترة القادمة، فإننا نتوقع انتعاش أسعار النفط في النصف الثاني من السنة بعد السريان التام لمفعول خفض الإنتاج بموجب اتفاق أوبك بلس. وسوف يكون للالتزام بالاتفاق تأثير كبير على تحديد اتجاه أسعار النفط الخام في العام ٢٠١٩م. ونحن نرى أن أسعار النفط سوف تتعزز أيضًا حالما تنتهي صلاحية الإعفاءات الأمريكية على الواردات النفطية الإيرانية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن موقف الاحتياطي الفدرالي الأمريكي المتساهل فيما يتعلق برفع أسعار النفط يمكن أن يؤدي إلى تراجع سعر صرف الدولار الأمريكي، وهو ما يعتبر عاملاً إيجابيًا آخر يعزز أسعار النفط. غير أننا نتوقع أن تكون هناك عوامل تؤثر سلبًا على أسعار النفط هذه السنة، منها على سبيل المثال ارتفاع إنتاج النفط الأمريكي – والمتوقع أن يبلغ في المتوسط أكثر من ١٢ مليون برميل في اليوم في العام ٢٠١٩م – والمخاوف على حجم الطلب بسبب التباطؤ المتوقع في النمو العالمي، والضبابية المحيطة بالحرب التجارية الأمريكية الصينية. وفي رأينا، سوف تبقى أسواق النفط متقلبةً هذه السنة.

تحفيز سوق «تداول» نتيجة انضمامه إلى مؤشرات الأسواق الناشئة، وتأجيل الطرح الأولي للاكتتاب العام بأسهم شركة أرامكو حتى العام ٢٠٢١م

حقق مؤشر تداول لجميع الأسهم (تداول) مكاسبًا بلغت ٨,٣٪ في العام ٢٠١٨م، متفوقًا بذلك على أداء المؤشرات العالمية الرئيسية، وكان من بين أفضل المؤشرات أداءً في العالم في النصف الأول من السنة، حيث ارتفع بنسبة ١٥,١٪. وقد نتجت هذه المكاسب بشكل رئيسي عن الإعلان عن تضمين المملكة في مؤشرات الأسواق الناشئة فوتسي راسل وموروغان ستانلي كابيتال إنترناشونال وستاندرد آند بورز داو جونز. وإلى جانب ذلك، تأثرت ثقة المستثمرين سلبًا بالمخاوف من اندلاع حرب تجارية عالمية، والتقلبات في أسعار النفط، والتوترات السياسية السائدة في المنطقة، ما أدى بالتالي إلى بيع متدني في النصف الثاني من العام ٢٠١٨م.

من المتوقع أن تؤتي الجهود التي بذلتها هيئة السوق المالية وسوق «تداول» على مدى السنتين الماضيتين ثمارها هذه السنة بتضمين المملكة العربية السعودية في مؤشر فوتسي راسل للأسواق الناشئة الثانوية ومؤشر مورغان ستانلي كابيتال إنترناشونال للأسواق الناشئة ومؤشرستاندرد آند بورز داو جونز للأسواق الناشئة، لتدخل بذلك المملكة إلى أسواق الأسهم العالمية. وسوف تؤدي هذه الإجراءات في رأينا إلى توسعة قاعدة المستثمرين في المملكة وتجتذب مليارات الريالات من تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية، وبالتالي تؤدي إلى تحسين السيولة في الأسواق. وقد بدأ تنفيذ عدد من الإصلاحات السنة الماضية لدعم مساعي المملكة الهادفة إلى اجتذاب رؤوس الأموال الأجنبية لتمويل المشاريع التنموية الضخمة. وتشمل هذه الإصلاحات إنشاء شركة مركز مقاصة الأوراق المالية لتطوير خدمات المقاصة المستقبلية وفقًا لأحدث المعايير العالمية المتبعة في إدارة المخاطر. كذلك تم اتخاذ تدابير خلال العام ٢٠١٨م بهدف تحسين آليات حساب أسعار الافتتاح والإغلاق في السوقين الرئيسية والموازية والوصول إلى كفاءة أعلى في حساب الأسعار. ونحن نتوقع أن يستمر تنفيذ الإصلاحات هذه السنة، مع إمكانية طرح مشتقات متداولة في السوق خلال النصف الثاني من العام ٢٠١٩م، ضمن إطار عدة تدابير من المتوقع تنفيذها لزيادة إقبال المستثمرين. وكان أحد أبرز الإنجازات الأخرى خلال العام ٢٠١٨م البدء بإدراج وتداول أدوات الدين الحكومية في سوق «تداول». ونحن نعتقد أن هذا سوف يؤدي إلى تعزيز سوق السندات والصكوك في المملكة في المرحلة القادمة. وإلى جانب ذلك، من المقرر تضمين إصدارات سندات المملكة هذه السنة في مؤشر سندات جي بي مورغان للأسواق الناشئة.

كما شهد العام ٢٠١٨م أيضًا تأجيل الطرح الأولي للاكتتاب العام في أسهم أرامكو السعودية حتى سنة ٢٠٢١م في ظل التردد بشأن اختيار السوق العالمية المناسبة للإدراج والشكوك المحيطة بتقييم الشركة. ومن الأسباب المحتملة الأخرى لتأخير الطرح الأولي حاجة أرامكو إلى تقوية قطاع أعمال المشتقات فيها بحيث تصبح أكثر جاذبية قبل الطرح في سوق الأسهم. ولذلك انتقل تركيز أرامكو من الطرح الأولي إلى تنويع محفظتها وتقوية قطاع أعمال المشتقات فيها سواء من حيث التكنولوجيا المستخدمة أو من حيث الانتشار العالمي. ونحن نعتقد أن شراء أرامكو المقترح لحصة بنسبة ٧٠٪ من شركة البتروكيماويات السعودية العملاقة سابك بقيمة ٢٦٠ مليار ريال سعودي بتمويل جزئي من بيع السندات المقرر طرحها في الربع الثاني من هذه السنة، سوف يهيئ ذلك الأرضية اللازمة لهذا التنويع. وبالإضافة إلى ذلك، تعمل المملكة على إنجاز هذه الصفقة وتحديث الميزانية العمومية لشركة أرامكو بتضمين أصول سابك فيها قبل سنة من حلول موعد الطرح الأولي المقرر. وبالإضافة إلى صفقة الاستحواذ هذه، تدرس أرامكو أيضاً إمكانية الاستثمار في مشروع روسي للغاز المسال في المحيط المتجمد الشمالي، إلى جانب إمكانية الاستثمار في إحدى محطات الغاز المسال الأمريكية. ونرى أن التنويع في شرائح منها الغاز الطبيعي المسال، سوف يدعم خطط الشركة لتسهيل وإنجاح الطرح الأولي للاكتتاب العام. ومن جهة أخرى، فإن المملكة متمسكة باعتقادها بأن القيمة التقديرية لشركة أرامكو سوف تبلغ حوالي ٢ ترليون دولار أمريكي أو أكثر، ونحن نرى أن الافصاحات التي يتوجب على الشركة تقديمها، بما في ذلك حساباتها المالية وبيانات احتياطياتها النفطية والغازية، لأغراض دخولها إلى سوق السندات في منتصف العام ٢٠١٩م، سوف تتيح للمستثمرين العالميين الشفافية التي يحتاجون إليها لاتخاذ قرارات استثمارية أفضل.

على صعيد آخر، كان استحداث هيئة السوق المالية لصناديق الاستثمار العقاري المتداول (ريت) أحد أهم المبادرات التي شهدتها الأسواق المالية السعودية خلال السنتين الماضيتين. وقد ارتفع عدد صناديق ريت المدرجة في سوق «تداول» إلى أكثر من الضعف في العام ٢٠١٨م، وبلغ إجمالي عدد الصناديق المدرجة في المملكة ١٦ صندوقًا كما في ديسمبر ٢٠١٨م بقيمة سوقية إجمالية تزيد عن ١٢ مليار ريال سعودي. واستطاعت الصناديق التسعة التي تم إدراجها السنة الماضية اجتذاب اهتمام كبير من المستثمرين على الرغم من أن أداء القطاع كان متراجعًا بشكل عام نتيجة لاستمرار انحسار نشاط التطوير العقاري في المملكة. وقد انخفض مؤشر صناديق ريت بنسبة ٢١,٨٪ بينما تراجع مؤشر التطوير العقاري بنسبة ٣١,٣٪ في العام ٢٠١٨م. ومع أن القطاع العقاري السعودي لا يزال يمر في مرحلة ركود في الوقت الحاضر، غير أننا نعتقد أنه لا بد للمستثمرين من المحافظة على نظرة إيجابية نحو الاستثمار في صناديق ريت بهدف تحقيق مكاسب في المدى الطويل. وسوف يتعزز نشاط التطوير العقاري في الفترة القادمة بفعل الزيادة المتوقعة في نشاط قطاع البناء في المملكة

ومشاريع تطوير المدن الضخمة والإنفاق الحكومي على مشاريع الإسكان والبنية التحتية المختلفة، مما يؤدي في النهاية إلى تحقيق المنفعة لصناديق ريت من خلال توسعة وتحسين قاعدتها الاستثمارية.

هذا وقد أدخلت هيئة السوق المالية على مدى السنة الماضية تعديلات مختلفة على التعليمات الأولية الصادرة بشأن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بهدف تحسين قدرة هذه الصناديق على اجتذاب المستثمرين. ومن هذه التعديلات زيادة الحد الأدنى لرأس المال المطلوب للصناديق الجديدة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ٥٠٠ مليون ريال سعودي، وزيادة الحد الأدنى لعدد مالكي الوحدات من الجمهور من ٥٠ إلى ٢٠٠ مالكاً. كذلك اشتملت تعديلات هيئة السوق المالية أيضًا على إدخال تغييرات على سياسات إدارة المخاطر وتقييم المخاطر، بالإضافة إلى اشتراط إفصاح صندوق ريت عن بياناته بشكل ربع السنوي. ونحن نرى أن هذه التعديلات على الإصلاحات الحالية سوف تؤدي إلى تحسين نوعية صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المدرجة في السوق وتحسين شفافية القطاع، وبالتالي حماية مصالح المستثمرين وتعزيز ثقتهم. كما أننا نتوقع إنشاء صناديق استثمار عقاري متداولة في مجالات جديدة في السوق السعودي مع مرور الوقت عندما تتوفر أصول جديدة ذات نوعية عالية موزعة على فئات مختلفة نتيجة للدعم الحكومي للقطاع العقاري وتزايد مشاركة القطاع الخاص في تمويل القطاع العقاري.

في المقابل، تراجعت السوق الموازية نمو بنسبة ١٩,٧٪ في شهر ديسمبر ٢٠١٨م، وتم إدراج شركة واحدة فقط فيها خلال السنة هي الشركة الوطنية للبناء والتسويق. وقد بلغ الآن مجموع عدد الشركات المدرجة في السوق عشرة شركات بقيمة سوقية إجمالية قدرها ٢,٣ مليار ريال سعودي. ومع فتح الأسواق المالية السعودية والتدفقات الرأسمالية الضخمة المتوقع دخولها إلى المملكة، فإننا نتوقع إدراج المزيد من الشركات الصغيرة والمتوسطة في سوق «نمو» في المستقبل بهدف الاستفادة من هذه الموارد المالية الإضافية لتوسعة أعمالها.

لا يزال صندوق الاستثمارات العامة يحفّز قطاع الاستثمار في الأسهم الخاصة في المملكة

واصل صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق الثروة السيادية في المملكة العربية السعودية، توظيف استثمارات كبيرة على مدى السنة الماضية في إطار خطط المملكة الهادفة إلى تنويع الاقتصاد وتحويل البلاد إلى مركز عالمي للتكنولوجيا. وقد أصبح صندوق الاستثمارات العامة محفّزًا لإنشاء وتطوير قطاعات جديدة في المملكة، والاستثمار في قطاعات الصناعة التحويلية والترفيه والسياحة وإدارة النفايات. وقام الصندوق بتوظيف استثمارات بشكل مباشر وغير مباشر في شركات تكنولوجيا مختلفة، ولا يزال ملتزمًا باستثمار ١٦٨ مليار ريال سعودي أخرى في صندوق «رؤية الثاني» المتوقع إنشاؤه في المستقبل القريب.

ومن بين الصفقات الاستثمارية الكبرى التي عقدها صندوق الاستثمارات العامة في العام ٢٠١٨م استحواذه على حصة أقلية في شركة تسلا الأمريكية لصناعة السيارات الكهربائية بقيمة ٧,٥ مليار ريال سعودي. كما استثمر ٣,٨ مليار ريال سعودي في منافستها شركة لوسيد موتورز. وسوف تساعد خطة الصندوق الهادفة إلى بيع حوالي ٧٠٪ من حصته في الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك) إلى شركة أرامكو السعودية على تحقيق إيرادات للاستحواذ على استثمارات في المستقبل. وإلى جانب ذلك، يدرس صندوق الاستثمارات العامة حاليًا الاستثمار في شركات ترفيه منها على سبيل المثال شركة لجندري إنترتاينمنت وشركة إنديفور. وفي إطار خطة الحكومة الهادفة إلى تحويل المملكة إلى محور عالمي للترفيه، حصل الصندوق على قرض بقيمة ٤١ مليار ريال سعودي السنة الماضية لزيادة استثماراته في قطاع أسهم الشركات الخاصة في المملكة.

من المتوقع أن تجتذب خطة الخصخصة الحكومية استثمارات من شركات خاصة محلية وعالمية. وكانت الحكومة قد بدأت في أكتوبر ٢٠١٨م بتنفيذ مبادرة للاستثمار الجريء بقيمة ٢,٨ مليار ريال سعودي من خلال الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت) ووحدة المحتوى المحلي وتنمية القطاع الخاص (نماء) بهدف زيادة الاستثمارات في أسهم الملكية الخاصة ورأس المال الجريء في المملكة وتقديم الدعم المالي للشركات الناشئة. وبالإضافة إلى ذلك، وقع صندوق رأس المال الجريء مذكرة تفاهم مع شركة تيم درايبر الأمريكية المتخصصة في الاستثمار الجريء لإنشاء صندوق استثمار رأسمال جريء في المملكة.

كذلك أعلنت الحكومة عن خطط لخصخصة سبع شركات في الربع الأول ٢٠١٩م وخصخصة ما مجموعه ١٩ شركة خلال السنة. ومع بدء السوق السعودية بإصدار لوائح جديدة وتسهيل تأسيس الشركات ذات الملكية الأجنبية الكاملة، من المتوقع أن تجتذب المملكة المزيد من الفرص الاستثمارية. ونحن نتوقع أن يؤدي تضمين السوق المالية السعودية في الأسواق الناشئة إلى زيادة الاستثمارات الأجنبية في المملكة.

استمرار تراجع السوق العقارية في العام ٢٠١٨م

استمر الركود في القطاع العقاري السعودي في العام ٢٠١٨م بعد أن شهد الكثير من التباطؤ على مدى السنوات القليلة الأخيرة. وأدى انخفاض معدلات الإشغال وتراجع أسعار الإيجارات والتدني الكبير في أسعار العقارات في معظم فئات الأصول إلى المزيد من الضعف في القطاع، على الرغم من الجهود التي بذلتها الحكومة خلال السنة الماضية لإنعاش نشاط التطوير العقاري في المملكة. ووفقًا لما أوردته الهيئة العامة للإحصاء، انخفضت أسعار العقارات في المملكة بنسبة ٣,١٪ في الربع الثالث ٢٠١٨م مقارنةً بنفس الفترة من العام ٢٠١٧م، وكان أكثرها تأثرًا شريحة العقارات السكنية حيث تراجعت الأسعار بنسبة ٣,٨٪، تلتها شريحة العقارات التجارية بتراجع بنسبة ٢,٠٪.

من جهة أخرى، واصلت الحكومة جهودها الهادفة إلى دعم القطاع العقاري، وبدأت بتنفيذ مبادرات منها برنامج السكن الميسّر ومشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص ومشاريع تطوير المدن الضخمة بهدف مواجهة التحديات القائمة في القطاع. وفي أوائل العام ٢٠١٨م، قامت مؤسسة النقد العربي السعودي بزيادة نسبة القرض إلى القيمة لمشتري المنازل للمرة الأولى من ٨٥٪ إلى ٩٠٪ في إطار مساعيها الهادفة لتحفيز سوق العقارات السكنية وتشجيع قروض الرهن العقاري. وفي فبراير ٢٠١٨م، أعلنت وزارة الإسكان عن برنامج سكني بقيمة ١٢٠ مليار ريال سعودي لتقديم القروض المدعمة للراغبين في شراء المنازل ودعم التطوير العقاري. ونحن نرى أن برنامج الإسكان الجديد سوف يشكل منصة انطلاق نحو تحقيق هدف الوزارة المتمثل في زيادة معدل ملكية المواطنين السعوديين للمنازل من ٥٠٪ حاليًا إلى ٦٠٪ في العام ٢٠٢٠م و٧٠٪ بحلول العام ٢٠٣٠م، وسوف يشجع أيضًا المقرضين المحليين على توسعة محافظ قروضهم العقارية. وكانت وزارة الإسكان قد منحت السنة الماضية من خلال برنامج البيع على الخارطة (وافي) تراخيصًا لستين شركة لبيع قطع أراضٍ ووحدات سكنية. وتتطلع الوزارة إلى إضافة حوالي ٤٨٠,٠٠٠ وحدة سكنية بحلول العام ٢٠٢٠م، يتم بيع معظمها من خلال برنامج «وافي».

وقد أصبح مشروع «العيينة» السكني في الرياض والذي تقدر قيمته بما مجموعه ١٠٠ مليون ريال سعودي، أول مشروع يتم تمويله من خلال برنامج الضريبة على الأراضي البيضاء. وتتوقع وزارة الإسكان أن تساعد الضريبة على الأراضي غير المطورة في تمويل مشاريع جديدة في المستقبل. كذلك بدأت وزارة الإسكان في شهر نوفمبر بتنفيذ المرحلة الحادية عشرة من برنامج سكني ٢٠١٨م، وأعلنت أنها قد حققت ٩٥٪ من هدفها المتمثل بتقديم ٣٠٠,٠٠٠ منتج سكني ومالي في العام ٢٠١٨م. وكانت الحكومة قد بدأت في وقت سابق من هذه السنة بتنفيذ برنامج سكني ٢٠١٩م والذي يهدف إلى توزيع ٢٠٠,٠٠٠ منتج سكني على المستفيدين، وبناء حوالي ٥٠,٠٠٠ وحدة في إطار نموذج الشراكات بين القطاعين الخاص والعام. كما تنوي وزارة الإسكان أيضًا تقليص قائمة ائتظار مقدمي الطلبات بنسبة ٧٥٪ بحلول نهاية هذا العام، وتتوقع أن لا تكون هناك أي قائمة انتظار في السنة القادمة.

شهد العام ٢٠١٨م أيضًا تغييرًا هامًا وأساسيًا في القطاع العقاري السعودي الذي تدعمه وتسيطر عليه الحكومة بشكل رئيسي. ومن المتوقع أن تتخلى الحكومة وفقًا لخطط الرؤية ٢٠٣٠م عن دورها التقليدي كمقدم وحيد للوحدات السكنية في البلاد، وأن تسلّم مقاليد الأمور للقطاع الخاص لتمكينه من القيام بدور حيوي في تنفيذ المشاريع في المرحلة القادمة. ونحن نتوقع أن يلعب القطاع الخاص دورًا أساسيًا في شريحة السكن الميسر في المستقبل.

وبالإضافة إلى ذلك، شهد العام ٢٠١٨م إدراج تسعة صناديق استثمار عقاري متداول (ريت) جديدة في سوق تداول، ما يبرز مدى قوة إقبال المؤسسات المالية ومديري الأصول على صناديق ريت. ونحن نرى أن اللوائح الجديدة التي أصدرتها هيئة السوق المالية بهدف تحسين الشفافية في سوق صناديق ريت سوف تؤدي إلى زيادة ثقة المستثمرين وتعزيز قطاع صناديق ريت، وإثبات قدرتها على تحقيق المنفعة لقطاع التطوير العقاري في المدى الطويل.

إننا نرى أن المبادرات التي أعلنت عنها الحكومة على مدى السنتين الماضيتين لتحفيز السوق العقارية، ومنها على سبيل المثال ضريبة الأراضي البيضاء وبرامج السكن الميسر وتخفيف القيود على الرهن العقاري وغيرها من المبادرات، سوف تجتذب استثمارات إضافية إلى القطاع. وبينما نعتقد أن الحكومة تتحرك في الاتجاه الصحيح نحو إنعاش القطاع العقاري المتراجع، غير أن الجهود الحكومية سوف تستغرق وقتًا لكي تحقق النتائج المنشودة منها. كما أننا نرى أن التوقعات المستقبلية للقطاع على المدى القصير لا تزال ضبابية، ومن المتوقع أن تبقى أسعار الإيجارات ومعدلات الإشغال عرضة للضغوط في المستقبل القريب بسبب استمرار مغادرة العمالة الأجنبية للمملكة. غير أننا نبقى إيجابيين في نظرتنا للسوق العقارية في المملكة في المدى الطويل، وعلى الأخص في ضوء تسارع نشاط البناء والإنشاءات في مشاريع التطوير الضخمة، إلى جانب جهود المملكة الهادفة إلى تنمية سوق عقارية نشطة في السنوات القادمة.

التحولات الاقتصادية والاجتماعية مستمرة وسوف تدفع عجلة النمو في المستقبل

لقد كان العام ٢٠١٨م مليئًا بالمبادرات الهادفة إلى دعم المملكة في تنويع اقتصادها وإيقاف اعتمادها على القطاع الهيدروكربوني. ونعتقد أن مبادرات تطبيق ضريبة القيمة المضافة وإصلاحات أسعار الطاقة وفرض الرسوم على العمالة الوافدة سوف تستمر في المساهمة في تنويع مصادر الدخل لسنوات قادمة. ومن المتوقع أن يؤدي تضمين المملكة في مؤشرات الأسواق الناشئة وتداول السندات الحكومية إلى تدفقات نقدية بالمليارات إلى السوق المالية السعودية وتحسين السيولة فيها. كما أننا نرى أن قطاع الترفيه في المملكة وتوسعة البنية التحتية سوف يساعدان على تحول المملكة إلى وجهة سياحية.

إن التغيرات الهامة في السياسات على مدى السنة الماضية تشير إلى أن عملية التحول هذه سوف تستمر على مدى السنوات القادمة وسوف تؤدي إلى تهيئة فرص استثمارية جديدة. كذلك من المتوقع أن يستفيد مناخ الأعمال في المملكة من سهولة الاستثمار في قطاعات رئيسية أخذت تظهر نتيجة للتصحيح الاقتصادي المتواصل.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

إدارة الأصول

إدارة الأصول بشركة الخبير المالية هي الشريك المؤتمن للمستثمرين، حيث تركز الإدارة على تلبية احتياجات العملاء. كما تعتمد منهجية قائمة على التواصل والاستفادة من وجهات النظر المختلفة والدراية المتنوعة لفرقنا الاستثمارية لتحقيق أداء استثماري متفوق لعملائنا. وتتيح خبراتنا الواسعة وقدراتنا الفائقة والشاملة تهيئة رؤية أشمل لفرقنا الاستثمارية لاتخاذ قرارات مدروسة وصائبة نتمكن من خلالها من تحقيق عوائد مجزية على المدى الطويل لجميع صناديقنا الاستثمارية الخاصة المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية ومحافظنا الاستثمارية بالوكالة.

تستهدف محفظة الخبير الحالية المؤلفة من ١٦ صندوقًا وشركة استثمار، فئات الاستثمارات البديلة بما يحقق تنويع فرص الاستثمار أمام العملاء من خلال توزيع استثماراتهم على قطاعات ومناطق جغرافية مختلفة بعوائد مستهدفة متنوعة. وتسعى الخبير دائمًا إلى توحيد مصالحها مع مصالح عملائها بالاستثمار في الصناديق والشركات التي تقوم بتأسيسها، ما يشكل أحد أهم العوامل التي تسهم في نجاح استثماراتها. وتواصل العمل على مراقبة الأوضاع الاقتصادية والفرص الاستثمارية المتاحة في الأسواق وتقييم احتياجات العملاء من أجل تطوير الحلول الاستثمارية الجديدة التي تلبي الاحتياجات المتغيرة لإدارة استثمارات عملائنا.

أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

- طرحت الخبير المالية في العام ٢٠١٨م أول صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) بلغ إجمالي أصوله أكثر من ١ مليار ريال سعودي. وقد اشتملت المحفظة الأولية لصندوق الخبير ريت على سبعة أصول عقارية في شرائح تجارة التجزئة والعقارات المكتبية والعقارات السكنية، موزعة في مواقع استراتيجية في جدة والرياض وتبوك.
- طرحت الخبير المالية في ديسمبر ٢٠١٨م صندوقين للاستثمار في أسهم الملكية الخاصة، استحوذا مجتمعان على مدرستين في المملكة العربية السعودية ومدرسة واحدة في دبي بالإمارات العربية المتحدة.
- أنجزت الخبير المالية التخارج التام من صندوق استثمار عقاري واحد، والتخارج الجزئي من صندوقين عقاريين آخرين.
- نما عدد حسابات المحافظ الاستثمارية بالوكالة في الأسواق المالية بنسبة ٣٢,٩٦٪.
- نما إجمالي الأصول تحت الإدارة بنسبة ١٧,٢٥٪ ليصل إلى ٥,٥٩٧,٦٣ مليون ريال سعودي.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

الاستثمارات العقارية

تركز الخبير المالية على إيجاد منتجات الاستثمار العقاري ذات الخصائص الفريدة والإدارة الجيدة والأداء المتفوق. ونحن نسعى إلى تحقيق عوائد تنافسية من الملكية العقارية المباشرة بفضل قدراتنا المتفوقة ومنهجيتنا الحريصة الهادفة إلى تعظيم أداء الاستثمارات. كما نعمل على تلبية احتياجات مستثمرينا المختلفة باختلاف درجة إقبالهم على تحمل مخاطر الاستثمار والعوائد المستهدفة. وتقوم فلسفتنا الاستثمارية على الفهم العميق للاستثمار العقاري على مستوى الاستراتيجية وعلى مستوى الأصول. ويتم إيجاد الفرص الاستثمارية بعد إجراء دراسات وبحوث شاملة والتوصل إلى فهم عميق لأسس الاستثمار العقاري وإجراء التقييم الدقيق لمختلف العناصر الاستثمارية. ونقدم في الخبير المالية مجموعة متنوعة من المنتجات في الأسواق المحلية والعالمية في جميع الفئات الرئيسية لإدارة الاستثمارات العقارية، باعتماد استراتيجيات متوازنة المخاطر تهدف إلى تحقيق قيمة مضافة.

تتألف إدارة الاستثمارات العقارية بشركة الخبير المالية من ثلاث وحدات متخصصة، هي وحدة إدارة المحافظ الاستثمارية، وحدة إدارة التطوير، وحدة الاستحواذ.

ويعمل في هذه الوحدات فريق من الخبراء المتخصصين الذين يمتازون بسجلات حافلة بالإنجازات في الأسواق المحلية والعالمية في مجالات الاستثمار العقاري والتطوير وإدارة صناديق الاستثمار.

أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

- بدء تنفيذ خطة طموحة لإنشاء عدة صناديق استثمار عقارية متداولة وكان باكورتها صندوق «الخبير ريت» حيث تم بنجاح إغلاق الطرح الأولي لأسهم صندوق «الخبير ريت» والذي ساهم ما يزيد عن ٢٥ ألف مشترك بتغطيته بقيمة ٢٣٧ مليون ريال سعودي تمثل ٢٤٪ من إجمالي حجم أصول الصندوق الذي يتجاوز مليار ريال سعودي.
- مواصلة العمل في إطار منهجيتنا القائمة على الاستفادة من فرص الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل من خلال استحواذ «صندوق الخبير ريت» على سبعة أصول عقارية مُدِرة للدخل موزعة في مواقع استراتيجية في كل من الرياض وجدة وتبوك.
- تنمية شراكات استراتيجية مع عدد من الشركات المتخصصة في التطوير وإدارة العقارات.
- التخارج من صندوق الخبير العقاري السكني لوسط لندن ١ بالإضافة إلى بيع الأصول العقارية التالية:
  - مشروع ليك بوينت الواقع في مدينة انديانابوليس في الولايات المتحدة الأمريكية والمملوك من قبل « صندوق الخبير للدخل العقاري الأمريكي».
  - مجمع الملقا السكني الواقع في مدينة الرياض والمملوك من قبل « صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١».
- مواصلة العمل على التخارج الجزئي من صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني (مساكن) ببيع الوحدات السكنية.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

الأسهم الخاصة

الخبير المالية هي الشريك المؤتمن للشركات العائلية في المملكة العربية السعودية ودول المنطقة، وتستهدف خدمات الاستثمار في الأسهم الخاصة قطاعات منها التعليم والرعاية الصحية.

إننا نعمل بالتنسيق الوثيق مع فرق الإدارة العليا بشركات محفظتنا الاستثمارية لتحقيق القيمة التشغيلية والمالية. كما أننا نستثمر في الصفقات المستهدفة عبرصناديق فرص محددة يتم تأسيسها برؤوس أموال خاصة كبيرة تقدمها الخبير المالية.

ويتم اختيار الشركات المستهدفة باعتماد استراتيجيات الاستثمار التالية:

١. شراكات تنمية رؤوس الأموال: الاستحواذ على حصص أغلبية في شركات تمتاز بقدرة عالية على تحقيق النمو عن طريق الاستثمار بغرض زيادة رأس المال والتخارج الجزئي، والعمل مع الإدارة على إضفاء الطابع المؤسسي على الشركات بهدف ضمان استمرارية نموها على المدى البعيد.

٢. الاستحواذ: الاستحواذ على حصص أغلبية كبيرة أو كامل حصص الملكية في شركات مختارة تكون فيها الإدارة مستقلة عن المالكين.

٣. الاستحواذ على حصص قبل الطرح الأولي للاكتتاب العام: الاستحواذ على حصص أقلية كبيرة في شركات ممتازة تسعى إلى طرح أسهمها للاكتتاب العام.

أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

- الاستحواذ على ثلاث شركات تعليمية في مناطق جغرافية مختلفة كالتالي:
  - الاستحواذ على ١٠٠٪ من حقوق ملكية شركة العزيزية للتعليم والتدريب، الشركة المالكة لمدارس العزيزية الأهلية في مدينة الخبر، المملكة العربية السعودية.
  - الاستحواذ على ٩٠٪ من حقوق ملكية شركة التنمية المتكاملة للتعليم والتدريب، الشركة المالكة لخمس مدارس أهلية (مدارس رائدة السلام، مدارس دار القلم، مدارس رواد الحضارة، مدارس السفراء، مدارس تضامن السلام) في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
  - الاستحواذ على ١٠٠٪ من حقوق ملكية شركة مدارس كابيتال ذ.م.م.، الشركة المالكة لمدارس كابيتال في مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة.
- إنشاء صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ٢ لامتلاك شركة العزيزية للتعليم والتدريب وشركة مدارس كابيتال ذ.م.م.
- إنشاء صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ٣ لامتلاك شركة التنمية المتكاملة للتعليم والتدريب.
- تشمل أهداف إدارة الأسهم الخاصة بشركة الخبير المالية ما يلي:
  - إنشاء منصة تعليمية من خلال تأسيس شركة قابضة.
  - اجتذاب أفضل فريق تنفيذي لإدارة وتشغيل هذه المدارس، والاستفادة من وفورات الحجم الكبير وفرص التكامل بما يتيح التخارج من المنصة التعليمية بالطرح الأولي للاكتتاب العام في سوق الأسهم السعودية (تداول).

سوف تواصل إدارة الأسهم الخاصة بشركة الخبير المالية تركيز استثماراتها في قطاعات دفاعية أخرى كالرعاية الصحية، واتباع استراتيجية حذرة للاستفادة من الفرص الاستثمارية في شركات صناعية تمتاز بقدرة عالية على التصدير.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

الأسواق المالية

تقدم إدارة الأسواق المالية بشركة الخبير المالية تشكيلة واسعة من خدمات إدارة الاستثمارات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها وقد تم هيكلة الإدارة لتفي باحتياجات العملاء أصحاب الملاءة المالية العالية والمؤسسات الاستثمارية والشركات العائلية.

أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

- في العام ٢٠١٨م، عملت إدارة الأسواق المالية على استيفاء متطلبات الطرح الخاصة بالاكتتاب الأولي لصندوق «الخبير ريت» الذي سيتم إدراجه في السوق المالية السعودية (تداول). علاوة على ذلك، قامت الإدارة بإشراك خمسة بنوك سعودية رئيسية بالإضافة إلى مدير للطرح لدعم أعمال تغطية الاكتتاب.
- كما واصلت إدارة الأسواق المالية العمل على توسعة عروضها الاستثمارية من خلال اجتماعات وورش عمل مع هيئة السوق المالية ومدراء استثمار عالميين وإقليميين بغرض تطوير منتجات استثمارية جديدة منافسة.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

تطوير المنتجات

تقوم إدارة تطوير المنتجات بدور استراتيجي في جميع مراحل الاستثمار، وتعمل على تطوير وهيكلة الفرص الاستثمارية الجديدة التي يختارها مديرو الصناديق، لتحويلها إلى حلول ومنتجات استثمارية مبتكرة. وتقدم إدارة تطوير المنتجات الدعم أيضًا لمديري الصناديق فيما يتعلق بالاستحواذ على الصفقات الاستثمارية الجديدة، والتخارج منها، وإنهائها وتصفيتها. وبالإضافة إلى ذلك، تتأكد الإدارة من تطوير المنتجات وإدارتها وفقًا لضوابط الشريعة الإسلامية من خلال التنسيق الفعال مع المستشار الشرعي. كما تقوم إدارة تطوير المنتجات بإعداد تقارير صناديق الاستثمار وفقًا لمتطلبات هيئة السوق المالية وتوزيعها على المستثمرين. وتضم الإدارة فريقًا من الخبراء المتخصصين الحاصلين على خبرات واسعة في تطوير صناديق الاستثمار، والتحليل المالي، والدراسات الاقتصادية وأبحاث الأسواق، وقوانين الاستثمار المعمول بها.

أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

- هيكلة وتطوير صندوق «الخبير ريت» وهو صندوق عقاري متداول جديد تم هيكلته وفق تعليمات الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة .
- هيكلة وتطوير صندوقين ملكية خاصة جديدين يستثمران بشكل أساسي في القطاع التعليمي، وهما صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ٢ وصندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ٣.
- مواصلة دعم ومساندة تطوير منصة الخبير الوقفية. لبدء العمل على تطوير منتج جديد بالتعاون مع هيئة الأوقاف وهيئة السوق المالية
- مراقبة سير أعمال الصناديق/المنتجات الاستثمارية من خلال عرضها على فريق مراقبة الصناديق ولجنة تطوير المنتجات. العمل على زيادة التواصل مع هيئة السوق المالية والمشاركة بفعالية، لبدء العمل على تطوير منتج جديد وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار المغلقة المتداولة.
- تحديث وثائق طرح المنتجات بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار المعدلة الصادرة عن هيئة السوق المالية.
- دعم إعداد تقارير المستثمرين والتقارير التي تطلبها هيئة السوق المالية لجميع صناديق الاستثمار.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

وحدة الثروات الوقفية

الخبير المالية هي شركة إدارة الأصول الأولى في المملكة العربية السعودية الخاضعة لرقابة وإشراف هيئة السوق المالية التي استهدفت قطاع الأوقاف بإطلاقها " برنامج الخبير لإدارة الثروات الوقفية (وقف) " وهذا البرنامج مصمم للشركات العائلية والأفراد أصحاب الملاءة المالية العالية الذين يطمحون إلى تأسيس كيانات وقفية حديثة تتسم بالنزاهة والشفافية.

يتناول البرنامج القيود والمعوقات التي تواجه الوقف التقليدي مع تقديم حلول شاملة مدعمة بهيكلية وقفية مؤسسية قوية متوافقة مع الأنظمة المحلية، ومعايير الحوكمة الدولية، والإدارة المتخصصة للأصول، وتقديم تقارير الأداء الدورية.

وقف

أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

مع إعلان هيئة السوق المالية خلال العام ٢٠١٨م أنه سوف يتم طرح صناديق الاستثمار الوقفية كقطاع أعمال، عملت الخبير المالية على تطوير وهيكلة صندوق استثمار وقفي بالتعاون مع جهة خيرية مرموقة لتكون المستفيد من ريع الصندوق المزمع إنشاؤه. ومن المتوقع طرح الصندوق خلال الربع الثالث من سنة ٢٠١٩م.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

الاستثمارات البنكية

قامت شركة الخبير المالية بإعادة تنشيط وتفعيل إدارة الاستثمارات البنكية في النصف الثاني من سنة ٢٠١٧ للتركيز بشكل رئيسي على تقديم الخدمات الاستشارية للطروحات الأولية في السوق الموازية (نمو) الذي تم اطلاقه في ذلك الوقت. تجدر الإشارة الى ان قطاع الاستثمارات البنكية لا يزال يمثل تحديا للأشخاص المصرح لهم (APs) وخاصة للشركات الغير مرتبطة بالبنوك بدءًا من الوضع الاقتصادي الحالي الذي أثر على ارباح وتقييم الشركات مما جعل عدد من هذه الشركات تعدل عن فكرة الطرح في السوق الموازي او اللجوء الى أي استشارات بنكية او خدمات مصرفية استثمارية، اضف الى ذلك المنافسة المتزايدة من قبل الشركات المرخص لها من هيئة سوق المال والمرتبطة بالبنوك المحلية وبنوك الاستثمار الدولية، قد فرضت ضغوطاً على الرسوم بسبب زيادة المنافسة وانخفاض الفرص المحلية. وبالرغم من هذه التحديات فان شركة الخبير المالية ما زالت ناشطة في تقديم تشكيلة واسعة من خدمات والاستشارات المالية. وتتوزع خدمات الاستثمارات البنكية بشركة الخبير المالية على ثلاث فئات عامة لتقديم أفضل الخدمات:

١- أسواق رأس المال

تهيء السوق السعودية النامية خيارًا جذابًا للشركات لزيادة رأس المال وتوفير السيولة للمساهمين. ولذلك تلتزم الخبير المالية بتقديم الدعم للشركات وإدارتها في كل مرحلة من مراحل الطرح الأولي للاكتتاب العام، والتأكد من تحقيقها لجميع الأهداف المحددة لها. وإلى جانب ذلك، تتيح خبرة الخبير الواسعة تقديم الاستشارات المالية وخدمات إدارة الطرح في جميع جوانب عملية الطرح الأولي للاكتتاب العام.

تقدم إدارة الاستثمارات البنكية خدمات متكاملة في أسواق رأس المال للشركات ذات الملكية الخاصة، تشمل:

- الطروحات الأولية للاكتتاب العام، وبشكل رئيسي في سوق نمو؛
- إصدارات أسهم حقوق الأولوية؛
- الطروحات الخاصة؛

٢- أسواق السندات واستشارات المديونية

تسعى إدارة الاستثمارات البنكية إلى تقديم الخدمات الاستشارية وخدمات الترتيب والطرح للحصول على التمويل من أسواق الدين، مع التركيز بشكل رئيسي على ما يلي:

- الصكوك؛
- الحصول على تسهيلات مصرفية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية؛
- التمويل المشترك.

٣- الدمج والاستحواذ

تستفيد الخبير المالية من مركزها الفريد في جدة وشبكتها المحلية الواسعة لتلبية احتياجات عملائها من خلال تقديم تشكيلة متكاملة من خدمات الدمج والاستحواذ في قطاعات عديدة على درجة عالية من التخصص، وتهيئة الفرص لعملائها في القطاعين العام والخاص.

تستطيع الخبير المالية تقديم المشورة والمساعدة في جميع أنواع صفقات الاندماج والاستحواذ، شاملةً ما يلي:

- الاندماج بين الشركات العامة والخاصة؛
- الاستحواذ على حصص أقلية أو أغلبية في شركات؛
- المشاريع المشتركة؛
- التحالفات الاستراتيجية.

أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

- ركزت إدارة الاستثمارات البنكية بشكل رئيسي خلال العام ٢٠١٨م على خدمات استشارات الطرح للاكتتاب العام في السوق الموازية نمو وخدمات استشارات الاندماج والاستحواذ.
- تم تعيين إدارة الاستثمارات البنكية خلال السنة كمستشار لشركة استثمارات صناعية فيما يتعلق ببيع أصول أنشطتها غير الأساسية؛
- أجرت إدارة الاستثمارات البنكية أيضًا مباحثات إيجابية مع عدد من الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي ومنطقة الشرق الأوسط بشأن إمكانية إدراج شركات أجنبية في السوق الموازية بانتظار صدور قواعد الإدراج المعدلة في السوق الموازية.
- قامت إدارة الاستثمارات البنكية بترتيب تسهيلات مصرفية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مجموعة من صناديق الخبير المالية كما تم تعيينها لترتيب تسهيلات مصرفية لعدد من الشركات التي تم الاستحواذ عليها من قبل صناديق عقارية أو صناديق الأسهم الخاصة.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

إدارة عمليات الصناديق والحفظ

حصلت الخبير المالية على خبرة واسعة في مجال تقديم الخدمات الإدارية وخدمات أمين الحفظ لصناديق الاستثمار، وهي تقدم منذ ثمان سنوات حتى الآن خدمات متخصصة لمديري الصناديق العاملين لدى الشركة.

وتملك إدارة عمليات الصناديق والحفظ خبرة واسعة في إدارة مختلف أنواع صناديق الاستثمار على المستويين المحلي والدولي، تشمل الأسهم الخاصة، والاستثمار العقاري، والاستثمارات المدرة للدخل، والأسهم، وأسواق النقد.

أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

- بعد تشجيع هيئة السوق المالية لأمناء الحفظ المرخص لهم على تقديم خدمات أمانة الحفظ للصناديق تحت إدارة المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية، قررت الخبير المالية تقديم خدمات أمانة الحفظ لصناديق الاستثمار التي يديرها أشخاص مرخص لهم آخرون ومصارف محلية وإقليمية، وبالتالي تحويل إدارة عمليات الصناديق والحفظ إلى قطاع أعمال مدر للدخل.
- دعمًا لهذا القرار الاستراتيجي، أعدت إدارة عمليات الصناديق والحفظ موادًا تسويقية مصممة خصيصًا للعملاء الخارجيين، تبين بالتفصيل الخدمات المعروضة وتبرز الخبرات المميزة والدراية الفريدة التي تتمتع بها شركة الخبير المالية.
- بالإضافة إلى ذلك، أبرمت الخبير المالية اتفاقية استراتيجية مع شركة محاماة تملك خبرة واسعة في القوانين والأنظمة المحلية والدولية لتقديم المشورة والخدمات والاستشارات القانونية المطلوبة.

مراجعة أنشطة وعمليات الشركة

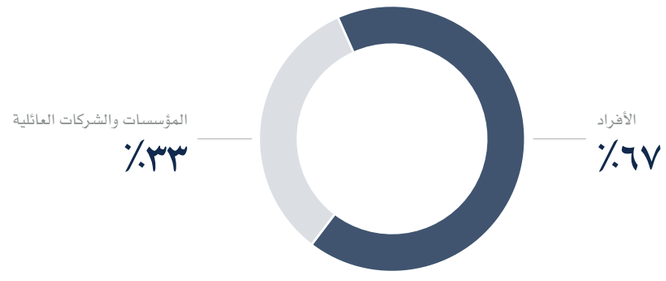
تطوير الأعمال والطرح

يقدم فريق تطوير الأعمال والطرح منتجات الخبير المالية في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي، وهدفه الرئيس هو إيجاد قيمة مضافة على المدى الطويل لشركة الخبير المالية من خلال عملائها وأسواقها وعلاقاتها. ويستفيد فريق تطوير الأعمال والطرح من درايته الواسعة لإيجاد علاقات استثمارية مع العملاء لتعزيز الثقة وترسيخ جسور التواصل، بما في ذلك الأفراد أصحاب الملاءة المالية العالية، والشركات العائلية، والمؤسسات الاستثمارية. وبالإضافة إلى ذلك، يقوم الفريق بتعريف العملاء بالمنتجات والصفقات الجديدة التي تطرحها الشركة، مع التواصل المستمر والمنتظم معهم لاطلاعهم على أحدث مستجدات استثماراتهم في محافظهم الاستثمارية. مع تقديم التقارير الدورية حول آخر المستجدات في أسواق الاستثمار المحلية والإقليمية والعالمية، والمناخات الاستثمارية السائدة، والفرص المتاحة في الأسواق المختلفة.

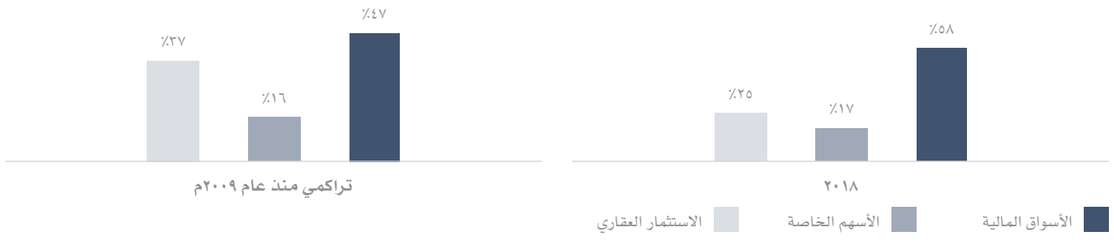
أبرز الإنجازات في العام ٢٠١٨م

- نمو قاعدة العملاء عمومًا بنسبة ٢٤٪، وتحقيق زيادة كبيرة في عدد العملاء من فئة المؤسسات.
- بلغت نسبة عمليات البيع المكررة ٣١٪ بنهاية عام ٢٠١٨م والتي تعكس عملياً مدى رضاء العملاء الحاليين.

الطرح بحسب نوع العميل كما هو في عام ٢٠١٨م



الطرح بحسب فئات الأصول



مراجعة العمليات المساندة

رأس المال البشري

تعطي الخبير المالية الأولوية القصوى لاجتذاب وتطوير أفضل الكوادر البشرية المتخصصة في قطاعات الشركة المختلفة والاحتفاظ بهم على رأس العمل بما يحقق ميزة تنافسية أساسية للشركة. وفي إطار تركيز الشركة الاستراتيجي على إدارة أصول الاستثمارات البديلة، اتخذت الخبير خلال العام ٢٠١٨م خطوات لضمان تحقيق المستويات المثلى للتوظيف في إدارتي الاستثمار العقاري والأسهم الخاصة، وفي العمليات المساندة التي تقدم الدعم لهاتين الإدارتين. وكما في نهاية السنة، بلغ مجموع موظفي الشركة ٧٠ موظفًا، نسبة الإناث منهم ٢٨٪.

واصلت الخبير المالية استثماراتها المكثفة في التدريب والتطوير والإرشاد والتوجيه وإدارة التغيير الثقافي. ويشمل هذا برنامج تقييم الموارد البشرية الذي يساعد على وضع معايير لقياس الأداء ضمن أربع فئات أساسية هي: تحقيق الأهداف؛ وتطبيق قيّم الشركة؛ ومفاهيم القيادة المطلوبة؛ والطاقات المستقبلية. وتشجع الخبير المالية الموظفين على العمل معًا داخل الشركة ومع العملاء ضمن إطار هيكلها التنظيمي المرن، بهدف بناء علاقات مستدامة تشكل الأسس التي تقوم عليها فلسفة عمل الشركة.

تقنية المعلومات

ترى الخبير المالية أن استخدام التكنولوجيا المتطورة يعتبر محفزًا استراتيجيًا أساسيًا، وهي تعمل على التشجيع على توفير البنية التحتية لتقنية المعلومات التي تمتاز بالحماية الأمنية القوية ويمكن الاعتماد عليها إلى حد كبير، وتقديم نوعية عالية من الخدمات والمساندة لتلبية احتياجات الخبير المالية دائمة التغير. وقد واصلت الشركة خلال العام ٢٠١٨م التشجيع على الاستخدام المبدع والمبتكر للتكنولوجيا، وقامت بتحديث بنية تقنية المعلومات لدعم نظم وخدمات المعلومات بالشركة.

للتعامل مع التطورات التكنولوجية تم تركيب نظام «مركز اتصال» مركزي خلال السنة لتلقي الاستفسارات والطلبات بشأن صناديق الاستثمار إلى جانب حل النداء الآلي Informacast.

وبناءً على توصية أوراكل Oracle، قمنا بتحديث كامل لنظام أوراكل EBS بزنس انتلجنس وتركيب أحدث إصدار 12c ونقل البيانات من نظام مايكروسوفت إلى نظام لينوكس Linux بما يؤدي إلى رفع مستويات الأمن والاستقرار والأداء.

كذلك قمنا بتركيب بنية تحتية لتقنية المعلومات اشتملت على أجهزة خادمة متخصصة وشبكات معلومات وقاعدة بيانات أوراكل لتسهيل الانتقال من نظام أدفنت Advent إلى نظام مباشر Mubashir.

بالإضافة إلى ذلك، قامت إدارة تقنية المعلومات بدور محوري في عمليات التجديد الجارية في المكتب الرئيسي لشركة الخبير المالية، حيث تم تجهيز جميع الطوابق المجددة بأحدث محولات سيسكو لزيادة سرعة الشبكة إلى عدة جيغابت، إلى جانب تركيب حل اتصال لاسلكي يعمل بوحدة تحكم لإتاحة التوصيل بالشبكة.

كما اشتملت أعمال التطوير الرئيسية الأخرى على تحديث بيئة الاتصال الهاتفي عبر بروتوكول الإنترنت، وتوسعة القدرة التخزينية ومكتبة الأشرطة الرقمية.

كذلك استمر تركيز الشركة في العام ٢٠١٨م على إعطاء الأولوية لأمن المعلومات، وتم تركيب إصدار جديد من HP Arcsight (إدارة المعلومات والأحداث الأمنية). ولأغراض مساندة خطط استمرارية الأعمال، قامت الخبير المالية باختبار موقع الاسترجاع الاحتياطي بنجاح، كما قامت بتجربة وسائل حماية البنية التحتية لتقنية المعلومات والاتصالات من الاختراقات الخارجية.

إدارة الاتصالات والعلاقات العامة

واصلت الخبير المالية في العام ٢٠١٨م إبراز إنجازاتها والمراحل الرئيسية التي حققتها مع جميع المعنيين بالشركة من خلال الإعلانات والمشاركات الإعلامية وتسليط الضوء على قدرات وإنجازات أعضاء الإدارة العليا. وقد اشتملت الأنشطة الإعلامية خلال السنة على تسعة تصريحات صحفية، منها ثلاثة بشأن صندوق "الخبير ريت"، بالإضافة إلى مقابلة خاصة عالية المستوى.

المقابلات

في شهر مارس، نشرت جريدة الرياض مقابلة مع رئيس مجلس إدارة الشركة السيد مساعد محمد سعد الدريس. وقد اشتملت الأسئلة والأجوبة على وصف لانطلاقة الشركة ونموها ومسيرة نجاحها بمناسبة مرور عشرة سنوات على تأسيسها، كما اشتملت أيضًا على تقييم للعوامل المميزة للشركة والتوقعات المستقبلية للأسواق.

إلى جانب ذلك، وبناءً على ورقة العمل بعنوان «استراتيجيات خارجة عن المألوف»، قام فريق الاتصالات والعلاقات العامة بترتيب إجراء مقابلة مع الرئيس التنفيذي السيد أحمد غوث، تحدث خلالها عن الريادة الفكرية لشركة الخبير المالية وخبرات ودراية موظفيها وإدارتها العليا. وقد نشرت هذه المقابلة على موقع زاوية التابع لشركة تومسون رويترز، وهو أحد أهم المواقع الإخبارية الإقليمية.

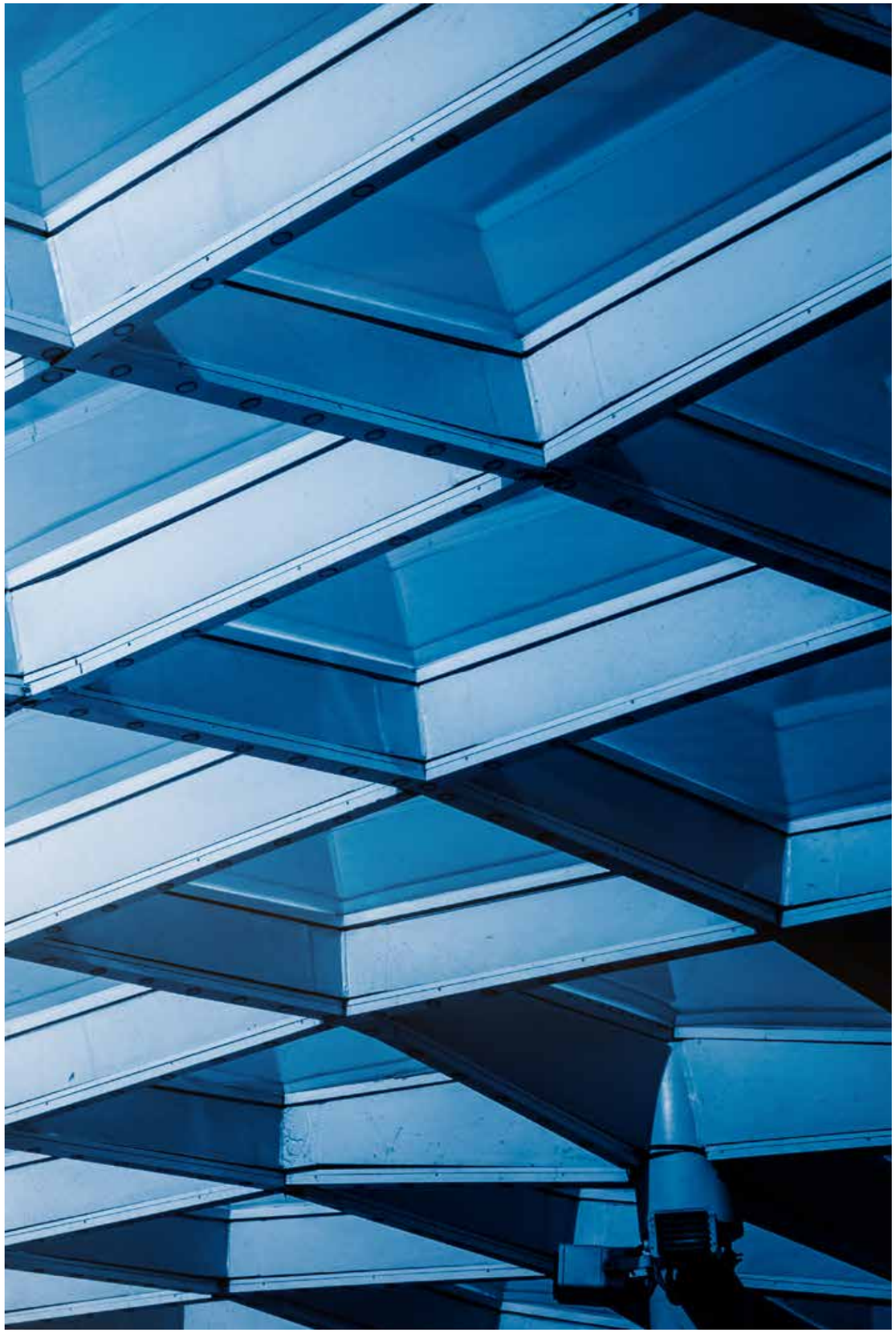
صندوق الخبير ريت

من جهة أخرى، شهد النصف الثاني من العام ٢٠١٨م اجتياز الخبير المالية لمرحلة أساسية بطرح صندوق الخبير للاستثمار العقاري المتداول (الخبير ريت). وقد قام فريق الاتصالات والعلاقات العامة خلال هذه الفترة بتفعيل استراتيجية الاتصالات والعلاقات العامة لصندوق (الخبير ريت)، بمساعدة تنفيذية من شبكة العلاقات العامة وبدعم استراتيجي من مستشاري الاتصالات والعلاقات العامة. وقد اعتمدت هذه الاستراتيجية منهجية متعددة القنوات استهدفت وسائل الإعلام التقليدية والإذاعية والتلفزيونية والرقمية للوصول إلى الجمهور المستهدف، ما أسهم بدور أساسي في نجاح صندوق (الخبير ريت).

تقارير الدراسات والأبحاث

الاستراتيجيات الخارجة عن المألوف

استمرت الخبير المالية في إبراز ريادتها الفكرية وخبراتها ودرايتها في اقتصاد المملكة من خلال نشر ورقة بحث بعنوان «الاستراتيجيات الخارجة عن المألوف» لتحويل الاقتصاد والمجتمع، قدمت فيها للمهتمين والقراء مراجعة متعمقة لاقتصاد المملكة في ضوء الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية الجارية. وقام فريق الاتصالات والعلاقات العامة بتوزيع ورقة بحث «الاستراتيجيات الخارجة عن المألوف» والتصريح الصحفي بشأنها على كبار الصحفيين، ما نتج عنه تغطية واسعة في الصحف اليومية ووسائل الإعلام في جميع أنحاء المنطقة.



المراجعة المالية

المراجعة المالية

تحتوي المراجعة المالية على ملخص وتحليل للأداء المالي لشركة الخبير المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. كما تحتوي إيضاحات القوائم المالية الموحّدة على مزيد من المعلومات عن الأداء المالي.

الإيرادات

بلغت إجمالي الإيرادات في العام ٢٠١٨م ١٨٨,٢ مليون ريال سعودي، مقارنةً بما مجموعه ١٨٧,٥ مليون ريال سعودي للسنة السابقة.

كما انخفض العائد على الاستثمارات ليصل إلى ما مجموعه ١٢٣ مليون ريال سعودي، أي بمعدل انخفاض بنسبة ٨٪ من ١٣٤ مليون ريال سعودي في العام ٢٠١٧م. وقد نتج ذلك بشكل رئيسي عن الانخفاض في الأرباح المحققة من استثمارات المتاجرة في العام ٢٠١٨م.

وفي المقابل، ارتفعت المساهمة من أتعاب الإدارة بنسبة ٢٠٪ إلى ٦٤,٥ مليون ريال سعودي، وكان السبب الرئيسي في ذلك نمو الأصول تحت الإدارة بنسبة ١٧٪ وبلغت ٥,٥٩٧ مليار ريال سعودي كما في نهاية شهر ديسمبر ٢٠١٨م.

بلغ الدخل من الأرباح الموزعة ١٩,٨ مليون ريال سعودي من ٢١,٣ مليون ريال سعودي في العام ٢٠١٧م.

المصروفات التشغيلية

ارتفعت المصروفات التشغيلية بنسبة ٧٪ إلى ٩٨ مليون ريال سعودي مقارنة ب ٩٢ مليون ريال سعودي في العام السابق. حيث أن نسبة المصروفات التشغيلية إلى الدخل بلغت ٥٣٪ في العام ٢٠١٨م مقارنةً بنسبة ٤٩٪ في العام ٢٠١٧م.

الأرباح

انخفض صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل بنسبة ٧٪ ليصل إلى ٥٦,٨ مليون ريال سعودي من ٦١,١ مليون ريال سعودي في العام ٢٠١٧م. علماً بأن صافي الدخل بعد الزكاة وضريبة الدخل قد انخفض بمقدار ٥٪ فقط وقد نتج عن ذلك انخفاض ربح السهم الأساسي (العادي) بعد الزكاة وضريبة الدخل إلى ٠,٦٨ ريال سعودي من ٠,٧٢ ريال سعودي في السنة السابقة.

الميزانية العمومية الموّحدة

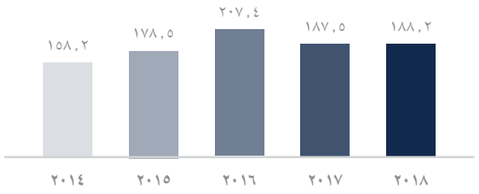
الأصول

بلغ نمو إجمالي الأصول الموحّدة ١,٩٢٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أي بمعدل نمو بنسبة ١٠٪ مقارنةً بما مجموعه ١,٧٤٥ مليون ريال سعودي في نهاية العام ٢٠١٧م. وقد جاء هذا النمو نتيجة مباشرة لارتفاع استثمارات التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

حققت الشركة نمواً في إجمالي الأصول الذي نتج بشكل رئيسي عن الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة. وقد نمت محفظة الاستثمارات بنسبة ١٥٪ إلى ١,٥٢٨ مليون ريال سعودي في العام ٢٠١٨م من ١,٣٣٠ مليون ريال سعودي في السنة السابقة، مدعومة باستثمارات بديلة.

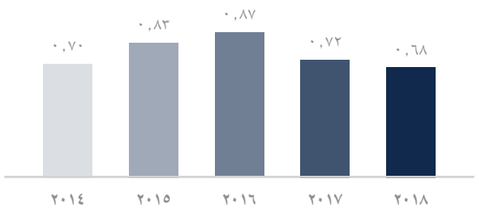
إجمالي الإيرادات

مليون ريال سعودي



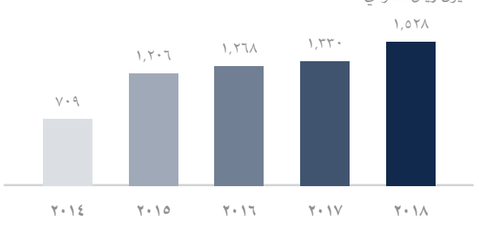
ربح السهم

ريال سعودي



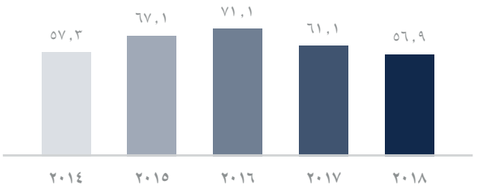
الاستثمارات

مليون ريال سعودي



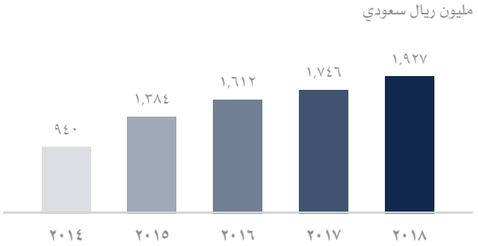
صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل

مليون ريال سعودي



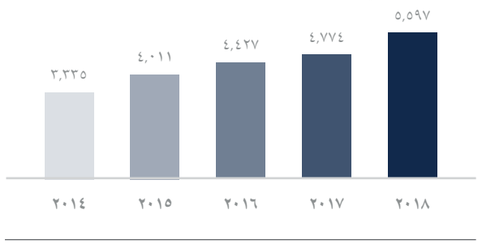
إجمالي الأصول

مليون ريال سعودي



الأصول تحت الإدارة

مليون ريال سعودي



النقد وما في حكمه

يتألف النقد وما في حكمه من الأرصدة لدى البنوك، والنقد في الصندوق، وقد انخفض رصيد النقد والأرصدة لدى البنوك بمعدل ٣٤٪ ليصل إلى ٢٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من ٣٤ مليون ريال سعودي في السنة السابقة نتيجة لنمو الاستثمارات. ولا تتضمن الميزانية العمومية الموحدة الخاصة بالخبير المالية الأصول المحتفظ بها لصالح حسابات عملائها بصفة إدارة. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت الأصول المحتفظ بها تحت إدارة الشركة ٤,٢٢ مليار ريال سعودي (٢٠١٧: ٣,٤٤ مليار ريال سعودي).

الأصول تحت الإدارة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت الأصول تحت الإدارة ٥,٥٩٧ مليار ريال سعودي، محققةً نموًا بنسبة ١٧٪ من ٤,٧٧٤ مليار ريال سعودي في نهاية العام ٢٠١٧م. ويعكس هذا مدى التزام الشركة بتحقيق عوائد متوازنة لعملائها بعد توزيع وتخفيف المخاطر من خلال طرح منتجات متنوعة من صناديق الاستثمار الخاصة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وإدارة محافظ الاستثمارات بالوكالة.

الالتزامات

ارتفع إجمالي المطلوبات ليصل إلى ٩٤٢ مليون ريال سعودي في العام ٢٠١٨م، من ٨٠٤ مليون ريال سعودي في السنة السابقة، ويعود السبب الرئيسي في ذلك إلى زيادة الالتزامات وتسهيلات التمويل. وفي العام ٢٠١٨م بلغ رصيد تسهيلات التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية التي حصلت عليها الخبير المالية ما مجموعه ٢٢٠ مليون ريال سعودي.

التمويل للعام المالي ٢٠١٨م

يوضح الجدول التالي المعلومات المتعلقة بأي قروض (تمويل وفق الأحكام الشرعية) على الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

اسم الجهة المانحة للتمويل	بنك الإنماء	البنك السعودي الفرنسي
مدة التمويل	٥ سنوات	سنتين
مبلغ التمويل الأصلي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
المبلغ المسدد	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٠
المبلغ المتبقي	٧٢,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

تم تقديم تفاصيل المديونية القائمة على شركة الخبير المالية كما في نهاية العام المالي ٢٠١٨م بالقوائم المالية المدققة. للحصول على التفاصيل يرجى الاطلاع على بند المطلوبات المتداولة وغير المتداولة بقائمة المركز المالي الموحدة والإيضاحات ذات الصلة.

حقوق المساهمين

كما في نهاية العام ٢٠١٨م، ارتفعت حقوق المساهمين بنسبة ٥٪ إلى ٩٨٥,٤ مليون ريال سعودي، من ٩٤١,٨ مليون ريال سعودي كما في نهاية العام ٢٠١٧م. وقد نتجت هذه الزيادة بشكل رئيسي عن ارتفاع الأرباح المبقاة وقد تم تحويل مبلغ ٥,٥ ملايين ريال سعودي إلى الاحتياطي النظامي وفقًا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

كفاية رأس المال

إن هدف الشركة في إدارة رأسمالها هو الالتزام بقواعد الكفاية المالية الصادرة عن هيئة السوق المالية لحماية قدرة الشركة على الاستمرار والمحافظة على قاعدة رأسمالية قوية.

أصدرت الهيئة بموجب قرارها رقم ١-٤٠-٢٠١٢ بتاريخ ١٤٣٤/٢/١٧هـ الموافق ٢٠١٢/١٢/٣٠م قواعد الكفاية المالية. وتنص الأحكام على وجوب امتلاك الشخص المرخص له قاعدة رأسمالية بشكل مستمر بما يتوافق مع متطلبات الحد الأدنى لرأس المال كما هو مبين في قواعد الكفاية المالية.

وفيما يلي تفاصيل الحد الأدنى من متطلبات رأس المال والقاعدة الرأسمالية:

كفاية رأس المال

(ألف ريال سعودي)	٢٠١٨	٢٠١٧
إجمالي قاعدة رأس المال	**٩٨٥,٤٢٧**	٩٣٩,٥٩٠
الحد الأدنى لرأس المال المطلوب	**٩١٠,٦٧٣**	٨٩٦,٠٤٢

نسبة كفاية رأس المال

(ألف ريال سعودي)	٢٠١٨	٢٠١٧
إجمالي نسبة رأس المال	**١,٠٨**	١,٠٥
الفائض في رأس المال	**٧٤,٧٥٤**	٤٣,٥٤٨

الشركات التابعة

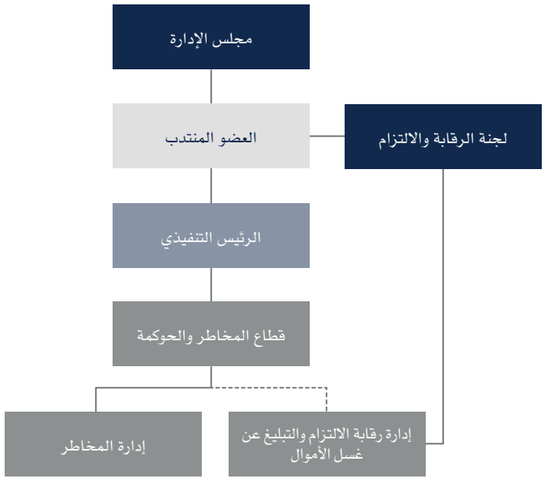
اسم الشركة التابعة	رأس المال (دولار امريكي)	نسبة	النشاط الرئيسي للشركة	الدولة محل التأسيس	المقر الرئيسي للعمليات
شركة الخبير المالية المحدودة (مركز دبي المالي)	١,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	تقديم المشورة بشأن المنتجات المالية وترتيب الصفقات في الاستثمارات وإدارة الأصول و ترتيب الحفظ والائتمان و تقديم المشورة الائتمانية.	الامارات العربية المتحدة	دبي – الامارات العربية المتحدة

تفاصيل الشركات ذات الأغراض الخاصة التابعة لشركة الخبير المالية

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي للشركة	الدولة محل التأسيس	المقر الرئيسي للعمليات
شركة الجديدة الخليجية للاستثمار العقاري	٣٠٠,٠٠٠	٪٩٩	حفظ الأصول العقارية المملوكة للصناديق العقارية	المملكة العربية السعودية	جدة
شركة مداد الاستثمار المحدودة	٣٠٠,٠٠٠	٪٩٨	تسجيل الأصول المملوكة لكل من صناديق الأسهم الخاصة أو صناديق الاستثمار أو المحافظ المدارة والمؤسسة من قبل شركة الخبير المالية	المملكة العربية السعودية	جدة
شركة الاستثمار عبر الشرق القابضة	٣٠٠,٠٠٠	٪٩٨	تملك الأسهم والحصص في جميع أنواع الشركات الخاصة والعامة في المملكة العربية السعودية نيابة عن الغير	المملكة العربية السعودية	جدة
شركة حافظ الأصول العقارية المحدودة	٥,٠٠٠	٪١٠٠	تم تأسيسها من قبل شركة الخبير المالية بصفتها أمين حفظ وذلك لحفظ وتسجيل أصول صندوق المستثمر العقاري شاطيء إيميرالد المدار من شركة المستثمر للأوراق المالية	المملكة العربية السعودية	الدمام

مراجعة
إدارة المخاطر

تعد الخبير المالية رائدةً في إدارة المخاطر والحوكمة على مستوى الشركات المرخص لها من هيئة السوق المالية، وتنطوي أنشطة الخبير على مخاطر مختلفة العمق والتعقيد، وتتم إدارة هذه المخاطر من خلال عملية تحديد وقياس ومراقبة مستمرة وضوابط عدة.



المخاطر المحتملة وسياسة إدارة المخاطر ومراقبتها

تنطوي أنشطة شركة الخبير المالية على مخاطر مختلفة العمق والتعقيد، وتتم إدارة هذه المخاطر من خلال عملية تحديد وقياس ومراقبة مستمرة وضوابط عدة. وتتعرض شركة الخبير المالية بشكل أساسي لمخاطر الائتمان، ومخاطر السوق، ومخاطر السيولة، والمخاطر التشغيلية.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخلال طرفٍ مقابل بالتزاماته التعاقدية، بما يؤدي إلى تعرض الشركة لخسارة. علماً بأن الشركة لا تقوم بإقراض أي أموال على شكل قروض أو سلفيات لعملائها؛ وتحديدًا لا تقوم الخبير المالية حاليًا بتقديم قروض هوامش التغطية بضمان الأوراق المالية.

لذلك فإن مخاطر الائتمان الوحيدة التي يمكن أن تتعرض لها الخبير المالية في الوقت الحاضر هي مخاطر الأطراف النظيرة من بنوك وشركات بالإضافة إلى استثماراتها في الصناديق الخاصة المدارة من قبلها. وتعتمد شركة الخبير المالية استراتيجية ائتمان لمراقبة مخاطر الأطراف المتعاقدة والسيطرة عليها، والتي تقوم على وضع حدود ائتمانها بما يتوافق مع قواعد الكفاية المالية الصادرة عن هيئة السوق المالية والسياسات الداخلية المعتمدة. ومن المتوقع أن تزداد المخاطر بشكل عام في الأسواق نظراً إلى تأثر الحركة الاقتصادية في المنطقة مما ينعكس بشكل سلبي على أداء الشركات وقدرتها على استيفاء التزاماتها. قد تكون هذه التأثيرات في قلب الاقتصاد المحلي مخفية عن الأنظار ولكن لها تأثيرات مضاعفة، بما في ذلك تدهور جودة الائتمان بين الشركات، خاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. وبما أن المحفظة الاستثمارية للخبير تتركز على استثمارات في صناديق خاصة) عقارية وملكية خاصة (فإن مستوى التعرضات على هذا النوع من المخاطر يعتبر مرتفع في ظل ما تشهده الأسواق من تذبذب.

مخاطر السوق

هي مخاطر تأثير التغيرات في أسعار السوق، وأسعار الفائدة/ نسب الربح، وأسعار الأسهم على دخل الشركة أو على قيمة استثماراتها في الأدوات المالية. وتستثمر الشركة في فئات أصول متعددة تنطوي على مخاطر سوق بفعل حساسيتها للتأثر بتقلبات الأسعار. وتقوم الشركة بتوظيف أرصدتها النقدية بالاستثمار في أسواق النقد والأسواق المالية والاستثمارات العقارية وأسهم الشركات الخاصة. وحيث إن نموذج عمل الشركة هو الاستثمار بشكل رئيسي في الصناديق التي تديرها، فإن الشركة تراقب مخاطر السوق التي تنطوي عليها تلك الاستثمارات وتقوم بإدارتها باتباع سياسة استثمار صارمة معتمدة من مجلس الإدارة تبين بالتفصيل الحدود والمعطيات والإجراءات وضوابط الحوكمة المناسبة.

أما على المستوى العام فقد أثرت المخاطر الجيوسياسية المتزايدة على الطريقة التي يتفاعل بها المستثمرون في الشرق الأوسط مع أسعار النفط، والذي كان له أثراً سلبياً على أداء الأسهم وأسواق النقد الأكثر ارتباطاً بأسعار النفط. وفيما يخص أسعار الفائدة/ نسب الربح، فإن ارتفاعها المستمر سيكون له أثر سلبي جوهري وخصوصاً على كلفة التمويل سواءً على مستوى الشركة أو على مستوى الصناديق المدارة.

مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة بسبب عدم القدرة على إدارة النقص غير المخطط له، أو التغيرات في مصادر التمويل، أو عدم معالجة التغيرات في ظروف السوق والتي تؤثر على قدرة تسييل الأصول بسرعة، وبأقل الخسائر. وعلى ذلك، تبدأ الإدارة الفعالة لمخاطر السيولة بوضع السياسات والإجراءات المكتوبة، وإنشاء سياسة الحد الأدنى من المستويات المقبولة للسيولة. وإن عملية إدارة مخاطر السيولة تتم عن طريق رصد وقياس ورفع تقارير السيولة بشكل مستمر.

مع العلم بأن استمرار تردد المستثمرين من الدخول في استثمارات جديدة بسبب الأوضاع الإقليمية سيكون له أثر سلبي على تدوير رأس المال وصناعة فرص استثمارية جديدة بحسب نموذج عمل الشركة، مما قد يعيق تزايد الأصول تحت الإدارة والتأثير بشكل سلبي على سيولة الشركة ووضعها المالي بشكل عام.

المخاطر التشغيلية

هي مخاطر الخسارة الناتجة عن عدم كفاية أو إخفاق إجراءات الرقابة الداخلية أو الكوادر البشرية أو النظم أو بسبب أحداث خارجية. وتشمل المخاطر التشغيلية المخاطر القانونية كالتعرض لغرامات أو عقوبات، والتعويضات الجزائية الناتجة عن الإجراءات الرقابية والإشرافية المتخذة بحق الشركة أو عن التسويات الخاصة التي تتوصل إليها الشركة. تستخدم الشركة مجموعة من الأدوات لتحديد، وقياس وتصحيح الحوادث التشغيلية. إضافة إلى ذلك، يوجد لدى الخبير بوليصة تأمين مهنية لتغطية أي خسائر ناتجة عن هفوات غير مقصودة أو تعطل للأنظمة.

قطاع إدارة المخاطر والحوكمة

يتولى قطاع إدارة المخاطر والحوكمة مسؤولية الإشراف اليومي على المخاطر المختلفة التي تتعرض لها شركة الخبير المالية شاملةً مخاطر الائتمان، ومخاطر السوق، والمخاطر التشغيلية/الرقابية، ومخاطر الالتزام وغسل الأموال.

تستخدم الإدارة عدداً كبيراً من أدوات تقييم وتحليل المخاطر وإعداد التقارير، وأحدث نماذج إدارة المخاطر. وتشمل النظم المستقلة نظام أدفنت Advent ونظام ورلد تشيك World-check للتبليغ عن غسل الأموال ورقابة الالتزام، ونظام أكسيلرايت aCCelerate لإدارة المخاطر التشغيلية. بالإضافة إلى ذلك، تم وضع وتنفيذ نموذج التقييم الداخلي لكفاية رأس المال بما يستوفي شروط هيئة السوق المالية. وتتم مراقبة الكفاية المالية للشركة بشكل شهري، شاملةً الأرقام الفعلية للفترات السابقة والأرقام المتوقعة للفترات القادمة لضمان التغطية الرأسمالية الكافية.

إدارة رقابة الالتزام والتبليغ عن غسل الأموال

في حين أن مسؤولية الالتزام تقع على عاتق مجلس إدارة شركة الخبير المالية، يتولى قسم إدارة رقابة الالتزام والتبليغ عن غسل الأموال مهمة الإشراف اليومي على أنشطة الالتزام ووضع استراتيجية وخطة عمل إدارة رقابة الالتزام. ومن المهم التأكيد على أن الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والداخلية هو أمر واجب على جميع الموظفين، وتعمل الإدارة التنفيذية على التأكد من إدراك جميع الموظفين لهذا الواجب وعلى نشر ثقافة الالتزام بين كافة الموظفين، والالتزام بالمتطلبات التنظيمية والتقيد بأعلى معايير السلوك المهني المتبع في جميع الأوقات.

إدارة المخاطر

تتولى إدارة المخاطر مسؤولية مراقبة واعتماد حدود الأطراف المقابلة؛ والإشراف اليومي على تحديد وقياس ومراقبة تعرضات الشركة لمخاطر السوق (شاملةً مخاطر السيولة). كما تتولى الإدارة مسؤولية تحديث كافة السياسات والإجراءات لجميع الإدارات داخل الشركة ووضع ضوابط رقابية إضافية لضمان تنفيذ المعاملات بشكل صحيح يتماشى مع السياسات والإجراءات المعتمدة من أجل تجنب أي مخاطر تنظيمية وتشغيلية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن إدارة المخاطر مسؤولة عن متابعة جميع قرارات الاستثمار الخاصة بالشركة من خلال خلق ضوابط مختلفة لإدارة جودة التنفيذ، والإبلاغ عن أي استثناءات، وتنظيم سير عمل بعض العمليات لضمان تنفيذها في الوقت المناسب وبالشكل الصحيح.

إطار عمل المخاطر والحوكمة

يتولى مجلس إدارة الخبير المالية الإشراف على المخاطر من خلال اللجان التابعة له، ومن خلال قطاع إدارة المخاطر والحوكمة وإدارة رقابة الالتزام.

مراجعة الحوكمة

تلتزم الخبير المالية باعتماد اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما تولي الشركة أهمية كبيرة لسلامة السياسات والإجراءات والشفافية والمساءلة ومراعاة القوانين والشروط الرقابية ومبادئ الإنصاف والمسؤولية الاجتماعية.

تنص سياسة الحوكمة بشركة الخبير المالية على الأسس التي تنظم الجوانب التالية:

- الإدارة والإشراف على العمليات؛
- تشجيع اتخاذ القرارات الأخلاقية والمسؤولة؛
- تقديم الإفصاحات المتوازنة في مواعيدها المقررة؛
- الاعتراف بالحقوق المشروعة لجميع الأطراف المعنية؛
- التعرف على المخاطر وإدارتها؛
- تشجيع تحسين الأداء وتقديم المكافآت بعدالة ومسؤولية.

إطار الحوكمة الإدارية

يتألف إطار الحوكمة الإدارية بشركة الخبير المالية من قواعد السلوك المهني، وتضارب المصالح، وبيان الاستراتيجية، ورقابة الالتزام، وتخطيط التعاقب الوظيفي، والسياسات والإجراءات التشغيلية، والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، وإجراءات التدقيق الداخلي والخارجي، والاتصالات الفعالة، والإفصاح والشفافية.

قواعد السلوك المهني

وضعت شركة الخبير المالية قواعد للسلوك المهني التي تحدد سلوكيات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية والموظفين، والتأكد من أن جميع الإجراءات والتصرفات والسلوكيات تتسم بمبادئ أخلاقية وقانونية وبشفافية تامة.

تضارب المصالح

لم تبرم شركة الخبير المالية أي عقد يتضمن أية مصلحة مادية جوهرية لأي من أعضاء مجلس إدارتها، أو العضو المنتدب، أو الرئيس التنفيذي، أو المدير المالي، أو أي من شركائها لم تتم الموافقة عليه، فيما عدا العمل الذي قام به عضو مجلس الإدارة الأستاذ / عبدالقادر هيوارد توماس والذي كان له مصلحة فيه، والذي تم ذكره في التقرير صفحة (٧١) ويحتوي الإيضاح رقم (٧) في القوائم المالية الموحدة على بيان عمليات الأطراف ذات العلاقة.

رقابة الالتزام

تعتمد الخبير المالية سياسات وإجراءات شاملة لضمان رقابة الالتزام التام بلوائح هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، والقوانين والأنظمة الصادرة عن السلطات الرقابية في جميع الدول التي تمارس فيها الشركة أنشطتها. وتتولى لجنة رقابة الالتزام مسؤولية التأكد من الالتزام بجميع القوانين المعمول بها وبالشروط القانونية والإدارية.

التبليغ عن أية ممارسات خاطئة

تقع على جميع موظفي الخبير المالية مسؤولية إبلاغ إدارة رقابة الالتزام والتبليغ عن غسل الأموال بأية مخالفة فعلية أو محتملة. وقد قامت الخبير المالية بانتهاج سياسة يجري بموجبها تقديم التقارير السرية عن الإخلال بقواعد السلوك المهني. والهدف من هذه السياسة هو تشجيع الموظفين على الإبلاغ عن أية ممارسات خاطئة، وأداء دور فاعل في العمليات اليومية ورفع مشاركة الموظفين والمحافظة على بيئة عمل احترافية، علاوةً على قياس مدى وعي الموظفين بالقوانين واللوائح المعمول بها، وطمأنة الموظفين بأن مخاوفهم تؤخذ على محمل الجد. وقد قامت إدارة رقابة الالتزام خلال العام ٢٠١٨م بتنظيم دورة تدريبية على مكافحة غسل الأموال لموظفي الخبير المالية.

تفاصيل أية عقوبات وجزاءات وتدابير احترازية وقيود احتياطية

لم يتم فرض أي عقوبات أو جزاءات أو تدابير احترازية أو قيود احتياطية على الشركة من قبل الهيئة أو من قبل أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية أخرى خلال عام ٢٠١٨م.

الإفصاح والشفافية

تعتمد الخبير المالية سياسة اتصالات وعلاقات عامة تتماشى مع متطلبات السلطات الرقابية والإشرافية لضمان التأكد من أن عمليات الإفصاح تتميز بالإنصاف والشفافية والشمولية. وتشمل قنوات الاتصالات والعلاقات العامة الرئيسية الجمعية العمومية السنوية للمساهمين، والتقرير السنوي، والقوائم المالية، وتقارير الاستثمار الدورية، وموقع الشركة الإلكتروني، وكتيبات ومطويات ومنشورات الشركة، وتصريحات صحفية وإعلانات في وسائل الإعلام، ونشرات إخبارية للموظفين.

بيان الاستراتيجية

دعماً للنمو والتطور المستمرين لشركة الخبير المالية، وفي ضوء التغيرات في أوضاع الأسواق الإقليمية والعالمية، حددت استراتيجية الشركة بوضوح أهداف تنمية الإيرادات والأرباح وتطوير الأعمال والمنتجات الجديدة والتوزيع والانتشار الجغرافي لاستثماراتها، والكفاءات المهنية اللازمة لتحقيق هذه الأهداف.

تخطيط التعاقب الوظيفي

تقوم لجنة إدارة الموارد البشرية بمراجعة خطة التعاقب الوظيفي بشكل سنوي والموافقة عليها. وتهدف الخطة إلى اختيار الموظفين وتطوير مهاراتهم المهنية وترقيتهم لضمان عدم حدوث أي انقطاع في أعمال الخبير المالية في حالة ترك أي موظف للخدمة.

الوظائف الرقابية

وحدة المراجعة الداخلية

وحدة مستقلة تابعة للجنة المراجعة التابعة لمجلس الإدارة والمؤلفة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين. ومن أجل تعزيز استقلالية وكفاءة مهام التدقيق الداخلي، قامت الوحدة بإبرام اتفاقية مع شركة كي بي إم جي لإجراء عمليات التدقيق وإعداد تقرير بالنتائج وتقديمه للجنة المراجعة. ويتم تنفيذ خطة المراجعة المعتمدة على مدار السنة وتطبيق جميع توصياتها، ويتم إطلاع لجنة المراجعة ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على مستجدات تنفيذ الخطة.

وتقوم وحدة المراجعة الداخلية أيضًا بإجراء مراجعات أو استقصاءات خاصة عند الحاجة.

نتائج المراجعة السنوية لإجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

قامت وحدة المراجعة الداخلية بمراجعة عمليات الخبير المالية خلال العام ٢٠١٨م وفقاً لخطة التدقيق السنوية المعتمدة من لجنة المراجعة للتحقق من فعالية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة وحماية أصول الشركة وتقييم أداء إدارة مخاطر الشركة. ونتيجة لإجراءات التدقيق والمراجعة المنفذة، لم تظهر أي أوجه ضعف جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.

هذا وقد أنجزت الوحدة جميع عمليات التدقيق المقرر إجراؤها بحسب الخطة المعتمدة خلال العام ٢٠١٨م. كما كانت متابعة ومعالجة الملاحظات المرصودة خلال المراجعات من العمليات الهامة التي ركزت عليها وحدة المراجعة الداخلية خلال العام.

رأي لجنة المراجعة في مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية

قامت لجنة المراجعة بمراجعة الدفاتر والسجلات وتقارير المراجعة الداخلية ومختلف محاضر الاجتماعات والبيانات المتعلقة بأعمالنا. وقد تبينت لنا سلامة وفعالية نظام وعمليات الرقابة الداخلية بالشركة، ولم نكتشف أي نقاط ضعف أساسية. وعلى الرغم من التغييرات في منسوبي وحدة المراجعة الداخلية، تبين لنا أنه قد تم تنفيذ أعمال المراجعة الداخلية دون أي تقصير، وأنه لم تحصل أي حالة غش أو تدليس خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

رقابة الالتزام والتبليغ عن غسل الأموال

يتولى مجلس إدارة الخبير المالية المسؤولية النهائية عن رقابة الالتزام، بينما يتولى قسم رقابة الالتزام والتبليغ عن غسل الأموال مسؤولية أعمال رقابة الالتزام اليومية ووضع الاستراتيجية وتخطيط أنشطة رقابة الالتزام. ومن المهم التأكيد على واجب ودور جميع الموظفين فيما يتعلق برقابة الالتزام. ويجب على الإدارة التأكد من معرفة جميع الموظفين بهذا الواجب والتزامهم بتنفيذه. ويتم أيضاً الالتزام بجميع الشروط الرقابية واستيفاء أعلى معايير السلوك المهني على جميع المستويات.

إدارة المخاطر

تتولى إدارة المخاطر مسؤولية الإشراف اليومي على تحديد وقياس ومراقبة مدى تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والمخاطر التشغيلية ومخاطر السوق (شاملةً مخاطر السيولة). كما تتولى الإدارة مسؤولية تحديث كافة السياسات والإجراءات لجميع إدارات الشركة ووضع ضوابط رقابية إضافية لضمان تنفيذ المعاملات بشكل صحيح يتماشى مع السياسات والإجراءات المعتمدة من أجل تجنب أية مخاطر تنظيمية وتشغيلية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن إدارة المخاطر مسؤولة عن متابعة جميع قرارات الاستثمار الخاصة بالشركة من خلال خلق ضوابط مختلفة لإدارة جودة التنفيذ، والإبلاغ عن أية استثناءات، وتنظيم سير عمل العديد من العمليات لضمان تنفيذها في الوقت المناسب وبالشكل الصحيح.

الشؤون القانونية

تقوم إدارة الشؤون القانونية بدور محوري لضمان سلامة أعمال الشركة ومنتجاتها وحماية حقوقها وحقوق عملائها داخليًا وخارجيًا، وكذلك ضمان تطبيق أفضل الممارسات القانونية. وتشمل مهام إدارة الشؤون القانونية – على سبيل المثال لا الحصر– تقديم الاستشارات الدقيقة فيما يخص الشؤون القانونية لأعمال وأنشطة الشركة الاستثمارية والإدارية، والإشراف على سير المنازعات والتسويات ومباشرة الدعاوى أمام المحاكم بمختلف درجاتها وأية جهات أخرى ذات اختصاصات قانونية، وإعداد البحوث والدراسات القانونية التي تهم الشركة، وصياغة الاتفاقيات التي تعقد بين الشركة والجهات الأخرى. كما تشمل مهام إدارة الشؤون القانونية عقد الندوات الدورية لموظفي الشركة لتعريفهم بالتشريعات وما يستجد منها ومساعدتهم على تطبيقها.

الشؤون المالية والمحاسبة

تتولى إدارة الشؤون المالية والمحاسبة مسؤولية التخطيط المالي وإعداد التقارير الدورية، والرقابة المالية وحماية أصول الشركة، والمدفوعات والتسجيل ومسك الدفاتر المحاسبية، ومتابعة ملف الزكاة وضريبة الدخل، والتنسيق مع جهات عديدة خارجية من ضمنها مراجع الحسابات الخارجي. كما تقوم الإدارة بمراقبة تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة بشكل شهري للتأكد من توافق الأداء المالي الفعلي مع خطة العمل لكل نشاط من أنشطة الشركة المختلفة، ونتيجة لذلك، يتم رصد أية انحرافات عن الخطة في مرحلة مبكرة واقتراح الإجراءات التصحيحية المناسبة لمعالجة تلك الانحرافات ومتابعة تنفيذها.

مسئولية الشركة الاجتماعية

على الرغم من أن هدفنا العام في شركة الخبير المالية هو وضع اهتمامات عملائنا وشركائنا في المقام الأول، إلا أننا ندرك أيضًا مسؤوليتنا تجاه المجتمع لا تقل أهمية. ولطالما اعتقدنا بأن محافظتنا على تقديم مستويات عالية من انشطة المسؤلية الاجتماعية يعد من أسمى وأهم أهداف الخبير المالية.

نحن ننظر إلى المسؤولية الاجتماعية للشركات باعتبارها إدارة لجميع القضايا البيئية والاجتماعية والاقتصادية والأخلاقية وقضايا الحوكمة وهي التي تشكل علاقاتنا مع أصحاب المصلحة والمجتمع. وقد استمرت عملية تطوير استراتيجية الشركة الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية طوال هذا العام، لتعزيز التزامنا بالتصرف بمسؤولية تجاه المجتمع.

ونورد فيما يلي عدداً من الأنشطة التي قامت بها الخبير المالية في العام ٢٠١٨م في إطار التزامها بمسؤولياتها الاجتماعية:

الأنشطة البيئية

كجزء من التزامنا بترشيد الاستهلاك والإنتاج المسؤول، تستهدف الشركة تقليل التأثير الذي تتركه أعمالها على البيئة. حيث يتم مراجعة فرص الترشيد باستمرار تقليل الأثر البيئي لعملياتنا لتصل إلى الحد الأدنى، ولتقديم تحسينات مستمرة في أدائنا البيئي.

وفي عام ٢٠١٨م، شرعنا في مبادرة لتوفير الطاقة والموارد وذلك بتثقيف منسوبي الخبير للحفاظ على الطاقة. وقد حددت لجنة المسؤولية الاجتماعية بالشركة خطط خاصة لتوفير الطاقة والحد من استهلاك الكهرباء بنسبة ٥٪، وتقليل كمية استهلاك الزجاجات البلاستيكية بنسبة ٢٥٪ والورق بنسبة ١٠٪ وذلك بنهاية عام ٢٠١٩م.

نحن نعمل مع إحدى الشركات السعودية الرائدة في مجال الحلول المستدامة لاستهداف عملية إدارة النفايات. وكجزء من التزامنا المستمر باستمرارية مواردنا، نستهدف زيادة استخدام الورق المعاد تدويره للاستخدام الداخلي إلى نسبة ٢٥٪ بنهاية عام ٢٠١٩م.

مبادرات لدعم أجيال المستقبل

برنامج الخبير للمتدربين

يهيئ تدريب الطلبة لدى الخبير المالية خلال فصل الصيف بيئة ممتازة لتعليمهم مهارات إدارة الأعمال، وترتيب مشاركتهم مع مرشدين متخصصين، وتمكينهم من بناء العلاقات، وإتاحة حصولهم على خبرة عملية قبل التخرج، حيث يتم التحاق كل متدرب بالشركة في قسم يتناسب مع تخصصه الدراسي تحت إشراف مرشد لتوجيهه وتطويره مهنياً. وفي نهاية البرنامج، تصدر الشركة شهادة تبين فيها فترة التدريب ودرجة تقييم أداء وخبرة المتدرب. وقد شارك ستة طلاب في هذا البرنامج في العام ٢٠١٨م.

مراجعة
مجلس الإدارة

يتألف مجلس إدارة الخبير المالية من شخصيات قيادية بارزة في قطاع الأعمال، يساهمون في نجاح أعمال ومشاريع الشركة من خلال تسخير معارفهم وخبراتهم وشبكة علاقاتهم في خدمة أعمالها. وتعكس تركيبة مجلس الإدارة توازنًا بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، بحيث لا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن ثلث أعضاء مجلس الإدارة.

عقد مجلس الإدارة خمسة اجتماعات دورية خلال العام ٢٠١٨م. ويؤدي مجلس الإدارة دوراً محورياً وحيوياً في تحديد التوجه الاستراتيجي للشركة وضمان تنفيذه، وذلك في إطار الضوابط والحوافز، ويشمل ذلك لجان المجلس الدائمة الثلاث: لجنة الاستثمار، ولجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت.

مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بالقوائم المالية

يؤكد مجلس الإدارة إلى حد علمه واعتقاده، ما يلي:

- احتفظت شركة الخبير المالية بسجلات محاسبية سليمة.
- تم إعداد نظام الرقابة الداخلية وتنفيذه بالشكل الصحيح.
- ليس هناك أدنى شك بأن الخبير المالية تملك الموارد اللازمة لاستمرار أعمالها.

أعضاء مجلس الإدارة

مساعد محمد سعد الدريس

رئيس مجلس الإدارة
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت التابعة لمجلس الإدارة

الأستاذ مساعد الدريس رجل الأعمال المعروف قام بدور ريادي في تطوير وتوسعة مجموعة شركات عائلية في قطاعات أعمال مختلفة. وقد شغل منصب عضو فاعل في مجلس المديرين التنفيذيين بالمصنع السعودي الأمريكي للزجاج الذي تم تملكه بالكامل من قبل شركة دبي للاستثمار. كما شغل منصب عضو مجلس المديرين التنفيذيين في شركة محمد سعد الدريس وأولاده المحدودة (التي تحولت فيما بعد إلى شركة مساهمة عامة وتم طرحها في سوق الأسهم السعودي)، وشركة أبناء محمد سعد الدريس المحدودة، وشركة أبناء محمد سعد الدريس القابضة، وشركة الدريس للصناعة والتجارة (أليتكو) (شركة مساهمة مقفلة). وهو خريج معهد الإدارة العامة بالرياض، المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى اجتيازه للعديد من الدورات التدريبية في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة والمملكة المتحدة.

عمار أحمد شطا

العضو المنتدب
عضو لجنة الاستثمار التابعة لمجلس الإدارة

عمار شطا هو المؤسس والعضو المنتدب لشركة الخبير المالية، ويشغل أيضاً منصب عضو مجلس إدارة بشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، وعضو مجلس إدارة شركة مروج جدة المحدودة. يملك ما يزيد عن ٢٧ عاماً من الخبرة في قطاعات الخدمات المصرفية للشركات والتمويل الإسلامي وإدارة الأصول والاستثمار في الأسهم الخاصة. وقد بدأ عمار مسيرته في قطاع الخدمات المصرفية الاستثمارية في العام ١٩٩٠م، وتبوأ مناصب قيادية رفيعة في عدد من البنوك السعودية، كالبنك الأهلي التجاري، والبنك الإسلامي للتنمية، ومجموعة البركة للاستثمار والتنمية، وبنك التنمية الإسلامي. حصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية، والماجستير في التخطيط المالي والاقتصادي من جامعة جنوب كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية، كما أنه حاصل على شهادة محلل مالي معتمد CFA من معهد المحللين الماليين المعتمدين في الولايات المتحدة الأمريكية.

سعيد محمد بن زقر

نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو لجنة الاستثمار التابعة لمجلس الإدارة

سعيد محمد بن زقر لديه خبرة أكثر من ٢١ عاماً في مجال التجارة والصناعة، وهو رئيس مجلس إدارة شركة آفون بيوتي (العربية)، وشركة بن زقر بارويل للنقل البحري، والرئيس والمدير التنفيذي للعمليات في شركة عبد الله وسعيد بن زقر المحدودة، والرئيس المشارك لمصنع بن زقر للمواد العازلة، وعضو مجلس إدارة شركة سعيد ومحمد عبيد بن زقر وشركاه المحدودة، وشركة بن زقر المحدودة، وشركة بن زقر يونيليفر المحدودة، والشركة الدولية للتسويق والاتصالات المحدودة، وعضو مجلس إدارة ومؤسس في شركة ديار الخيال.

حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم من كلية لينفيلد، أوريغون، الولايات المتحدة الأمريكية.

مهند حيدر بن لادن

عضو غير مستقل
عضو لجنة المراجعة التابعة لمجلس الإدارة

مهند حيدر بن لادن هو تنفيذي بارز يشغل حاليا منصب مساعد المدير العام للشؤون الإدارية والمالية في شركة محمد بن لادن. ويشغل أيضاً منصب المدير العام بالإنابة لقطاع الاستثمارات بشركة محمد بن لادن. وقد شغل سابقاً منصب رئيس المحاسبة في شركة بن لادن الصناعية. كما أنه المالك لمؤسسة «فكرة ثقافية»، والمؤسس والشريك في شركة «رحاب التغذية للإعاشة المحدودة»، وشركة «زيلي» التي تعمل في مجال تصميم نظم الحاسب الآلي، إلى جانب أنه عضو مجلس إدارة شركة «زيلي»، وشركة دي أم سي سي، وشركة سكاي ستيل سيستمز (الإمارات العربية المتحدة)، وشركة «مكاني بين الخطوط» وهي شركة سعودية تعمل في مجال إدارة وخدمات مواقف السيارات. حصل على شهادة الماجستير في الابتكار وإدارة التكنولوجيا من كلية جرينوبل للدراسات العليا في إدارة الأعمال بفرنسا، وشهادة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بالمملكة العربية السعودية.

محمد نواف بابقي

عضو غير مستقل
عضو لجنة الاستثمار التابعة لمجلس الإدارة

مسؤول تنفيذي يتمتع بخبرة واسعة في مجال ريادة الأعمال التجارية. شغل العديد من المناصب الرفيعة في العديد من الشركات العائلية والمجموعات التجارية الكبرى في المنطقة. ويشغل حاليًا منصب نائب المدير العام في دار الرياض، كما شغل سابقًا منصب نائب العضو المنتدب للشؤون الاستراتيجية والتنفيذية لدى مجموعة باحمدان. وبالإضافة إلى ذلك، فهو عضو في مجالس إدارة العديد من الشركات التي تتخذ من المملكة مقرًا لها لممارسة أنشطتها في مجالات: الخدمات المالية، التصنيع، المقاولات، والعقارات. كما أنه مستشار للاستراتيجيات لدى مجموعة من كبرى الشركات العائلية. حصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية، وعلى درجة الماجستير في إدارة البنى التحتية والهندسة الأمنية من جامعة جورج مايسون بولاية فرجينيا، الولايات المتحدة الأمريكية.

محمد عبد الرحمن مؤمنه

عضو مستقل
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

مدير تنفيذي ذو خبرة كبيرة شملت العديد من مجالات الإدارة والأعمال على مدى أكثر من عشرين عاماً من مسيرته المهنية، التي نجح خلالها في بناء سمعته كمفكر وريادي في أوساط رجال الأعمال بالمملكة العربية السعودية ومنطقة الشرق الأوسط. ويشغل حالياً منصب الشريك التنفيذي في شركة «إدوارد دبليو كيلي وشركاه»، وعضو مجلس إدارة مستقل ورئيس لجنة إدارة المخاطر لدى بنك فرنسا انفست. وهو أيضاً عضو مجلس إدارة مستقل ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة «الشرق الأوسط للرعاية الصحية (المستشفى السعودي الألماني في المملكة العربية السعودية)»، وشركة اينيشيال العربية السعودية. كما يشغل عدة مناصب غير تنفيذية في العديد من الشركات والجمعيات الخيرية. حصل على درجة البكالوريوس في مجال التسويق من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بالسعودية.

عبد القادر توماس

عضو مستقل
عضو لجنة المراجعة

خبير دولي متخصص في التمويل الإسلامي، حيث يشغل منصب الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة مؤسسة «شيب للاستشارات الاقتصادية» في الكويت، وشركة «شيب المالية» في الولايات المتحدة الأمريكية، وهو أيضاً عضو في مجلس إدارة شركة شيب للخدمات المعرفية (ماليزيا) بنك ستيرلنغ بي أل سي (نيجيريا)، وقد تبوأ عدداً من المناصب الرفيعة في العديد من المؤسسات الرائدة، ومنها وحدة الخدمات المصرفية الاستثمارية الإسلامية لدى «البنك المتحد الكويتي»، ومجموعة «غايدنس فايننشال»، وبنك «سوميتومو المحدودة». وهو أيضاً عضو في اللجنة الاستشارية الدولية لهيئة الأوراق المالية في ماليزيا. وقد تم نشر العديد من مؤلفاته التي تتناول قضايا التمويل الإسلامي. حصل على شهادة البكالوريوس في الدراسات العربية والإسلامية من جامعة شيكاغو، وشهادة الماجستير في القانون والدبلوماسية من كلية فليتشر للقانون والدبلوماسية في الولايات المتحدة الأمريكية.

ياسر كامل سندي

عضو مستقل

يشغل منصب العضو المنتدب وعضو مجلس أدارة تنفيذي في شركة مصنع الفارس للصناعات الغذائية وشركة الفارس العربي للتجارة في المملكة العربية السعودية، وهما شركتان متخصصتان في تصنيع وتوزيع المواد الغذائية. له خبرة واسعة في قطاع السلع الاستهلاكية سريعة الحركة، وقد عمل ايضا في قطاع استثمار رأس المال الجريء، وقطاع الاستثمار في أسهم الشركات الخاصة، وكعضو غير تنفيذي في انكوتك ال ال بي، ثم بشركة فرونتيرز كابيتال بارتنرز ال ال بي بالمملكة المتحدة.

حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكيميائية من كلية المناجم في جامعة كلورادو الامريكية عام ١٩٨٨م ودرجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة جونز هوبكنز الامريكية في ١٩٩١م، ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية كاس لإدارة الأعمال في لندن، المملكة المتحدة في ٢٠٠٢م.

عصام زيد محمد الطواري

عضو مستقل
عضو لجنة المراجعة

خبير في مجال التمويل الإسلامي، ويشغل حاليًا منصب الشريك الإداري في شركة «نيوبري للاستشارات الاقتصادية» التي أسسها في الكويت. وهو أيضًا شريك في شركة إيمارك للاستشارات والتدريب، ومستشار رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر الدولي في الكويت. وكان المؤسس لشركة «رساميل للهيكلة المالية» في الكويت التي شغل فيها سابقًا منصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب. كما شغل عدة مناصب مرموقة في العديد من المؤسسات البارزة، بما في ذلك رئاسة مجلس إدارة شركة «عين للتأمين التكافلي»، وشركة «صروح للاستثمار»، وعضوية مجلسي إدارة شركة «دبي للأسلاك»، وشركة «الكويت كاتاليست»، وغيرها. حصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد وإدارة الأعمال من جامعة الكويت، وشهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هال في المملكة المتحدة.

تكوين مجلس إدارة الشركة وتصنيف أعضائه

يوضح الجدول التالي تكوين مجلس إدارة الشركة وتصنيف أعضائه كما في نهاية العام ٢٠١٨م، بالإضافة إلى أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة أيضاً عضواً في مجالس إدارتها:

اسم العضو	تصنيف العضو	عضويته في مجالس الإدارة لشركات أخرى (مدرجة أو غير مدرجة) أو إذا كان مديراً فيها
مساعد محمد سعد الدريس (رئيس مجلس الإدارة)	غير تنفيذي	لا توجد لديه أي عضوية في مجالس إدارة شركات أخرى مدرجة أو غير مدرجة.
عمار أحمد شطا (العضو المنتدب)	تنفيذي	عضو مجلس إدارة شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني
		عضو مجلس إدارة شركة الخبير المالية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة
		مدير شركة الخبير الوطني لإدارة المشاريع التجارية المحدودة
سعيد محمد بن زقر	غير تنفيذي	رئيس مجلس إدارة شركة أفون العربية للتجميل
		رئيس مجلس إدارة شركة بن زقر بارويل للنقل البحري
		عضو مجلس إدارة شركة بن زقر كو رو
		عضو مجلس إدارة شركة بن زقر يونيليفر المحدودة
		عضو مجلس إدارة شركة عبد الله وسعيد محمد عبيد بن زقر المحدودة
		عضو مجلس إدارة شركة مصنع بن زقر للمواد العازلة
		عضو مجلس إدارة شركة بن زقر
		عضو مجلس إدارة ومؤسس شركة ديار الخيال للتطوير العقاري
		عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للتسويق
		عضو مجلس إدارة شركة بن زقر للاستثمار الصناعي والتجاري المحدودة
محمد نواف بابقي	غير تنفيذي	عضو مجلس إدارة الشركة العربية لصناعة الورق
مهند حيدر بن لادن	غير تنفيذي	مدير شركة زليج م.د.م.س
		مدير شركة مكاني بين الخطوط
		مدير شركة المختصون الأوائل في أنظمة الطاقة
		عضو مجلس إدارة شركة سكاي ستيل سيستمز
عبد القادر هيوارد توماس	مستقل	عضو مجلس إدارة شركة شيب للاستشارات الاقتصادية بالكويت
		عضو مجلس إدارة شركة شيب المالية بالولايات المتحدة
		رئيس مجلس إدارة شركة الخبير المالية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة
عصام زيد الطواري	مستقل	مدير وشريك في شركة نيوبيري للاستشارات بالكويت ذ.م.م.
		مدير وشريك في شركة نيوبيري العالمية العقارية بالكويت ذ.م.م.
		مدير وشريك في شركة مودز العالمية للتجارة العامة بالكويت ذ.م.م.
		عضو مجلس إدارة بشركة ساحة كليفلاند بالمملكة المتحدة
		عضو مجلس ادارة بفرع شركة الخبير المالية بدبي (DIFC)
ياسر كامل سندي	مستقل	مدير تنفيذي بشركة مصنع الفارس للمواد الغذائية
محمد عبد الرحمن مؤمنه	مستقل	عضو مجلس إدارة مجموعة إنيشال السعودية
		عضو مجلس إدارة شركة الشرق الأوسط للرعاية الصحية
		عضو مجلس إدارة فرنسبنك للأعمال بلبنان ش م ل
		عضو مجلس إدارة مؤسسة الوداد الخيرية
		عضو مجلس إدارة إيدوارد دبليو كيلي وشركاؤه بالإمارات المتحدة ذ.م.م

سجل حضور اجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس الإدارة خمسة (٥) اجتماعات دورية خلال العام ٢٠١٨م. ويبين الجدول التالي سجل حضور كل من هذه الاجتماعات:

اسم العضو	الاجتماع الأول ٢٥ فبراير	الاجتماع الثاني ٢٥ أبريل	الاجتماع الثالث ٢٥ يوليو	الاجتماع الرابع ٢٤ أكتوبر	الاجتماع الخامس ٢٤ ديسمبر	الإجمالي ٥
مساعد محمد سعد الدريس	●	●	●	●	●	٥
عمار أحمد شطا	●	●	●	●	●	٥
سعيد محمد بن زقر	●	◐	●	●	●	٥
مهند حيدر بن لادن	●	●	●	●	●	٥
محمد نواف بابقي	◐	●	●	●	●	٥
محمد عبد الرحمن مؤمنه	●	●	●	●	●	٥
عبد القادر هيوارد توماس	●	●	●	●	●	٥
عصام زيد الطواري	◐	●	●	●	●	٥
ياسر كامل سندي	●	●	●	●	●	٥

● حضر ◐ حضر إلكترونيًا ○ متغيب نظامًا

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

لم يحصل السادة أعضاء مجلس الإدارة على أي مكافآت خلال العام ٢٠١٨م، رغم الأداء المتميز الذي قاموا به لتحقيق أهداف الشركة. وقد بلغ ما تقاضاه أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والمستقلين من بدلات مبلغًا وقدره ١.١٢٠.٠٠٠ ريال سعودي عن العام المالي ٢٠١٨م.

ملكية أعضاء مجلس الإدارة والأشخاص ذوي العلاقة

يوضح الجدول التالي أي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وأي شخص ذي علاقة بهم في أسهم شركة الخبير المالية، وكذلك أي تغيير في تلك المصلحة خلال العام المالي ٢٠١٨م:

الاسم	التصنيف	الشخص ذو العلاقة	عدد الأسهم بداية العام ٢٠١٨م	نسبة الملكية بداية العام ٢٠١٨م	عدد الأسهم نهاية العام ٢٠١٨م	نسبة الملكية نهاية العام ٢٠١٨م
مساعد محمد الدريس	رئيس مجلس الإدارة	–	١,٦٠٠,٠٠٠	٪١.٩٦	١,٦٠٠,٠٠٠	٪١.٩٦
عمار أحمد شطا	العضو المنتدب	شركة الخبير الوطني لإدارة المشاريع التجارية*	٧,٩٣٣,١٤٣	٪٩,٧٥	٧,٩٣٣,١٤٣	٪٩,٧٥
سعيد محمد عبيد بن زقر	عضو مجلس إدارة	(والده) السيد/ محمد عبيد سعيد بن زقر	٢,١٢٥,٠٠٠	٪٢,٦١	٢,١٢٥,٠٠٠	٪٢,٦١
سعيد محمد عبيد بن زقر	عضو مجلس إدارة	شركة عبدالله وسعيد محمد عبيد بن زقر**	٦,٢٥٠,٠٠٠	٪٧,٦٨	٦,٢٥٠,٠٠٠	٪٧,٦٨
أحمد سعود غوث	الرئيس التنفيذي	شركة الخبير الوطني لإدارة المشاريع التجارية***	٧,٩٣٣,١٤٣	٪٩,٧٥	٧,٩٣٣,١٤٣	٪٩,٧٥

* تتضمن (٧,٩٣٣,١٤٣) سهم مملوكة لصالح شركة الخبير الوطني لإدارة المشاريع التجارية والتي يمتلك الأستاذ عمار أحمد شطا (٤٨,٦٪) من حصصها.

** تتضمن (٦,٢٥٠,٠٠٠) سهم مملوكة لصالح شركة عبدالله وسعيد محمد عبيد بن زقر والتي يمتلك فيها السيد/ سعيد محمد عبيد بن زقر حصة غير مباشرة بنسبة (٠,٦٧٪) ووالده السيد/ محمد عبيد سعيد بن زقر بنسبة (١٢,١٢٪) عن طريق امتلاكهم حصة لدى أحد شركائها وهي شركة بن زقر للاستثمار الصناعي والتجاري المحدودة.

*** تتضمن (٧,٩٣٣,١٤٣) سهم مملوكة لصالح شركة الخبير الوطني لإدارة المشاريع التجارية والتي يمتلك الأستاذ أحمد سعود غوث (٢,٦٠٪) من حصصها.

ملاحظة: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م تم توقيع عقود اتفاقيات لبيع وتنازل عن أسهم بشركة الخبير المالية مشروطة بموافقة هيئة السوق المالية بين شركة الخبير الوطني لإدارة المشاريع التجارية وملاكها الرئيسين ومساهمين حاليين وجدد بحيث أصبحت نسبة ملكية شركة الخبير الوطني لإدارة المشاريع التجارية في أسهم شركة الخبير المالية بعد التغيير هي (٣,٩٨٪) وأصبحت مملوكة بشكل كامل للأستاذ/ عمار أحمد شطا، وعليه يكون الأستاذ/ عمار شطا مالكاً لحصة غير مباشرة في أسهم شركة الخبير المالية بنسبة (٣,٩٨٪)، وأصبح الأستاذ/ أحمد سعود غوث مالكاً لحصة مباشرة في أسهم شركة الخبير المالية بنسبة (٠,٣٠١٪). وقد تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بتعديل قائمة الملاك لتضمن التغيرات المذكورة بتاريخ ٢٠١٩/٠٢/٠٧م.

الأعمال والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة

يقر مجلس الإدارة بأنه لا توجد هناك أي أعمال أو عقود تكون شركة الخبير المالية طرفاً فيها، أو كانت فيها لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو لكبار التنفيذيين أو أي شخص ذو علاقة لأي منهم مصلحة فيها، فيما عدا العمل الذي قام به عضو مجلس الإدارة المستقل الأستاذ/ عبدالقادر هيوارد توماس والذي كان له مصلحة فيه وهو كالآتي:

* ويرجى قراءة الإفصاح الجوهري أدناه بعد الجدول فيما يخص ذلك العقد:

طبيعة العقد	الشروط	المدة	المبالغ
عقد بتقديم محاضرات تعليمية لجامعة الملك عبدالعزيز (برنامج التعليم التنفيذي الدولي في التمويل الإسلامي) برعاية شركة الخبير المالية وذلك ضمن مسؤولية الشركة الاجتماعية.	لا يوجد	بشكل سنوي ابتداءً من العام ٢٠١٤م	١٥،٦٨٢ ريال سعودي للعام ٢٠١٨م. ١٤،٢٣٩ ريال سعودي للعام ٢٠١٧م. ١٤،٠٧٧ ريال سعودي للعام ٢٠١٥م. ١٤،٠٦٨ ريال سعودي للعام ٢٠١٤م.

إفصاح جوهري فيما يخص العقود مع أطراف ذات علاقة:

لم يتم الإفصاح عن العمل المشار اليه اعلاه في السابق، وذلك بسبب الخطأ غير المتعمد من احد منسوبي الشركة من الفئة التنفيذية في عدم إستكمال الإجراءات اللازمة لمثل هذه الحالة حسب السياسات الداخلية للشركة. ففي عام ٢٠١٤م قام أحد التنفيذين السابقين بالشركة والذي كان مسؤولاً عن الاتصالات والعلاقات العامة ورئيساً للجنة المسؤولية الاجتماعية بترشيح عضو مجلس الإدارة المستقل الأستاذ/ عبد القادر هيوارد توماس، لتقديم محاضرة تعليمية لجامعة الملك عبدالعزيز (ضمن برنامج التعليم التنفيذي الدولي في التمويل الإسلامي) برعاية شركة الخبير المالية، وذلك ضمن مسؤولية الشركة الاجتماعية، وعليه كان يتم التنسيق مع عضو مجلس الإدارة بشكل سنوي (باستثناء العام ٢٠١٦م) لتقديم المحاضرة المذكورة. هذا ولم يتم الافصاح عن تلك المحاضرات لإدارة الإلتزام من قبل مسؤول الاتصالات والعلاقات العامة، كما لم يتم الحصول على الموافقات المطلوبة حسب لائحة حوكمة الشركة. إضافة إلى ذلك إكتفى مسؤول الاتصالات والعلاقات العامة بتعميد عضو مجلس الإدارة من خلال البريد الالكتروني ولم يعد عقد رسمي بحسب الإجراءات الداخلية. وبالاستفسار عن تفاصيل العمل أعلاه، أفاد عضو المجلس بأنه قام بالاستيضاح عن مدى نظامية الإجراء من قبل مسؤول الاتصالات والعلاقات العامة في حينه، حيث أفاد بأنه إجراء صحيح ولا يوجد أي إجراء مطلوب. وكما تم ذكره أعلاه، فإن الهدف من المعاملة المذكورة هو من منطلق مسؤولية الخدمة الاجتماعية كما أن متوسط مبلغ المعاملة للأعوام الأربعة لا يشكل أكثر من (٨,٣٪) من إجمالي التعويضات السنوية التي يحصل عليها من الشركة باعتباره عضو مجلس الإدارة. وحيث أن العضو المذكور كان يقوم بتقديم الخدمة بشكل مباشر وواضح، على أساس ان الشخص المعني لديه سلطة التعاقد بدون أي تحفظات بما يخص أي تعارض مع اللوائح الداخلية.

وعليه سيتم عمل الخطوات التصحيحية التالية:

١. بناءً على ما سبق، طلب العضو المعني أن يتم تعديل الإفصاح لعام ٢٠١٨م؛
٢. سيتم رفع الموضوع أعلاه لمجلس الإدارة قبل موعد اجتماع الجمعية العمومية بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/٣٠م لمناقشته؛
٣. سيتم الإفصاح للجمعية العامة في اجتماعها القادم عن تفاصيل العمل أعلاه؛
٤. سيتم طلب الحصول على موافقة الجمعية العامة للشركة في حالة رغبة الشركة في إبرام التعاقد مرة أخرى مع أي عضو من خلال عقد تقديم خدمات.

الصفقات بين شركة الخبير المالية والأشخاص ذوي العلاقة

لم تقم شركة الخبير المالية بعقد أي صفقة ربحية مع أطراف ذوي علاقة خلال العام المالي ٢٠١٨م.

لجان مجلس الإدارة

يتبع لمجلس الإدارة ثلاث لجان رئيسية، تم تشكيل عضويتها من قبل المجلس، وهي لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الاستثمار. وتقوم هذه اللجان بدور مهم في مساعدة مجلس الإدارة للقيام بواجباته النظامية المنوطة به. وفيما يلي وصف مختصر لاختصاصات لجان مجلس الإدارة الرئيسية، ومهامها، وتشكيل أعضائها، وعدد اجتماعاتها المنعقدة خلال العام.

لجنة المراجعة

تؤدي هذه اللجنة مهامها المتمثلة في مساعدة مجلس الإدارة على الوفاء بمسؤولياته الإشرافية لضمان سلامة القوائم المالية، والتأكد من مؤهلات واستقلالية مراجع الحسابات الخارجي المستقل، وأداء قسم التدقيق الداخلي بشركة الخبير المالية. وقد عقدت اللجنة خلال العام ٢٠١٨م خمسة اجتماعات. ويوضح الجدول التالي سجل الحضور لكل اجتماع:

اسم عضو اللجنة		الاجتماع الأول ١٧ فبراير	الاجتماع الثاني ٢٤ أبريل	الاجتماع الثالث ٢٤ يوليو	الاجتماع الرابع ٢٣ أكتوبر	الاجتماع الخامس ٢٣ ديسمبر	الإجمالي ٥
صالح حسين	رئيس اللجنة	●	●	●	●	●	٥
عبد القادر توماس	عضو	●	●	●	●	●	٥
عصام زيد الطواري	عضو	●	●	●	●	●	٥

● حضر ● حضر إلكترونيًا ▽ متغيب نظامًا

لجنة الترشيحات والمكافآت

تؤدي هذه اللجنة مهامها المتمثلة في مساعدة مجلس الإدارة على الوفاء بمسؤولياته الاشرافية، لضمان استقلالية أعضاءه، وسلامة استراتيجية المكافآت المعتمدة بشركة الخبير المالية. وقد عقدت اللجنة خمسة اجتماعات خلال العام ٢٠١٨م. ويوضح الجدول التالي سجل الحضور لكل اجتماع:

اسم عضو اللجنة		الاجتماع الأول ١٩ فبراير	الاجتماع الثاني ٢٩ أغسطس	الاجتماع الثالث ٢٣ أكتوبر	الاجتماع الرابع ١١ نوفمبر	الاجتماع الخامس ٢٠ نوفمبر	الإجمالي ٥
محمد عبد الرحمن مؤمنه	رئيس اللجنة	●	●	●	●	●	٥
مهند حيدر بن لادن	عضو	●	●	●	●	●	٥
عبد القادر هيوارد توماس	عضو	●	●	●	●	●	٥

● حضر ● حضر إلكترونيًا ▽ متغيب نظامًا

لجنة الاستثمار التابعة لمجلس الإدارة

تؤدي هذه اللجنة مهامها المتمثلة في مساعدة مجلس الإدارة على الوفاء بمسؤولياته، فيما يتعلق بمراجعة واعتماد سياسات الشركة الاستثمارية، واستراتيجياتها، وعملياتها، ومراقبة أداء الشركة المالي وأداء استثماراتها. كما تشرف على موارد الشركة الرأسمالية والمالية. وقد عقدت هذه اللجنة ستة اجتماعات خلال العام ٢٠١٨م. ويوضح الجدول التالي سجل الحضور لكل اجتماع:

اسم عضو للجنة		الاجتماع الأول ١٩ فبراير	الاجتماع الثاني ٢٦ مارس	الاجتماع الثالث ٢٨ مايو	الاجتماع الرابع ٢٦ سبتمبر	الاجتماع الاستثنائي الأول لعام ٢٠١٨م ٢٣ اكتوبر	الاجتماع الخامس ١٧ ديسمبر	الإجمالي ٦
سعيد محمد بن زقر	رئيس اللجنة	●	●	●	●	●	●	٦
عمار أحمد شطا	عضو	●	▽	●	●	●	●	٦
مساعد سعد الدريس	عضو	●	●	●	●	●	●	٦
محمد نواف بابقي	عضو	●	●	●	●	●	▽	٦
أحمد سعود غوث	عضو	●	●	●	●	●	●	٦

● حضر ● حضر إلكترونيًا ▽ متغيب نظامًا

هيئة الرقابة الشرعية

تشرف دار المراجعة الشرعية على أعمال الاستشارات الشرعية بشركة الخبير المالية، وتقدم المشورة حول المنتجات والهيكلة وإصدار شهادات المطابقة الشرعية (الفتاوى) والتدقيق الإشرافي الشرعي. ويعمل لدى دار المراجعة الشرعية حوالي ٣٣ عالماً من أبرز علماء الشريعة المعروفين في دول مختلفة منها المملكة العربية السعودية، وماليزيا، والجزائر، ومصر، والإمارات العربية المتحدة، والسودان، والبحرين. وتصدر الهيئة التوجيهات والموافقات الشرعية للشركة بخصوص المنتجات التي تطلب الشركة من الهيئة دراستها وإبداء الرأي الشرعي بشأنها وتقديم حلول استشارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية لتلبية الاحتياجات الاستراتيجية لأعمال الشركة.

جدول الإفصاح عن المكافآت والتعويضات

يوضح الجدول التالي تفاصيل المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات، من بينهم العضو المنتدب، والرئيس التنفيذي، ونائب الرئيس التنفيذي، والمدير المالي.

البيان	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ وأعضاء المجلس المستقلين (ريال سعودي)	خمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من بينهم العضو المنتدب والرئيس التنفيذي والمدير المالي (ريال سعودي)
الرواتب والأجور	–	–	٦,٢٠٥,٥٥٨
البدلات	–	١,١٢٠,٠٠٠	١,٩٠٩,٤٤٢
المكافآت الدورية والسنوية	–	–	٦,٩٣٤,٠٧٢
الخطط التحفيزية	–	–	١,٨٤١,٥١٦
العمولات	–	–	١,٩٧٦,٣٨٥
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	–	–	لا توجد

تشمل البيانات الواردة في الجدول أعلاه ما يلي:

- الرواتب والتعويضات: تشمل الراتب الأساسي والحوافز الثابتة.
- البدلات: تشمل بدل السكن وبدل التنقلات وبدل حضور إجتماعات.
- المكافآت الدورية والسنوية: تشمل الحوافز السنوية النقدية المدفوعة.
- الخطط التحفيزية: وتشمل مكافآت مؤجلة حسب سياسة المكافآت للشركة.
- أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي: تشمل مزايا غير نقدية التي تدفع للموظف.

بيان لأي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أحد كبار التنفيذيين عن أي مكافآت وتعويضات

لايوجد

لجان الإدارة

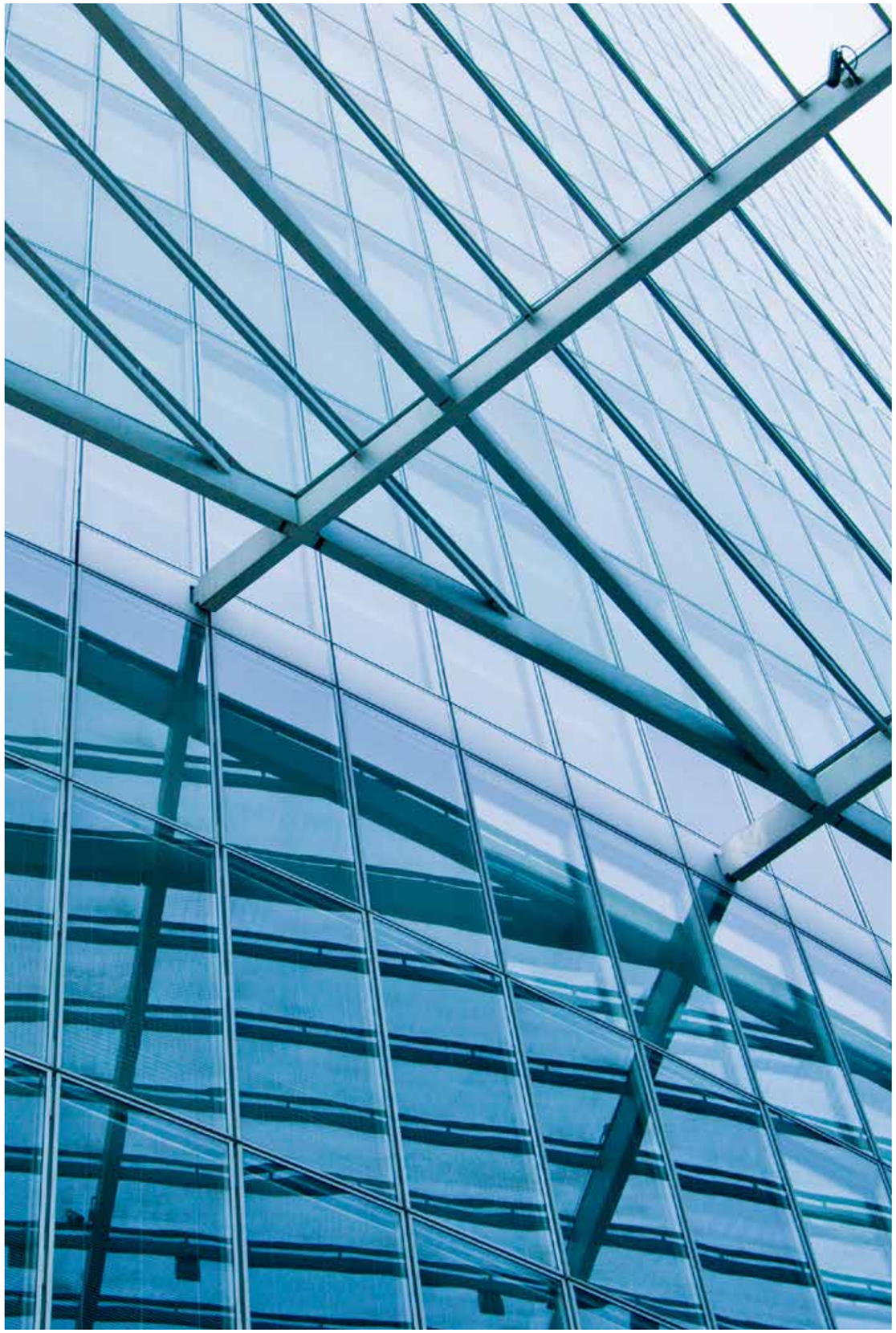
تقدم لجان الإدارة التالية الدعم للإدارة التنفيذية:

لجنة الاستثمار

تتولى لجنة الاستثمار المسؤولية العامة عن مراجعة مختلف المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة، والموافقة على مبادرات التخفيف من تأثيراتها. كما توافق اللجنة أيضًا على المقترحات الاستثمارية ضمن حدود الصلاحيات المقررة لها والمنصوص عليها في مصفوفة صلاحيات الخبير المالية، وتقوم بالتأكد من تحديث السياسات والإجراءات ذات العلاقة.

اللجان الفرعية التابعة للجنة الاستثمار هي:

- لجنة إدارة الأصول والالتزامات
- لجنة تطوير المنتجات



لجنة إدارة الأصول والالتزامات

لجنة إدارة الأصول والالتزامات التي يرأسها العضو المنتدب، هي اللجنة التي تتولى مسؤولية التوصية بوضع السياسات المتعلقة بإدارة جميع الأصول والالتزامات (هيكلة الميزانية العمومية، وهيكلة التمويل، وحدود التحوط والاستثمار) ضمن الإطار العام لإدارة المخاطر. وتشكل لجنة إدارة الأصول والالتزامات عنصرًا أساسيًا من عناصر إدارة مخاطر السيولة بشركة الخبير المالية.

لجنة تطوير المنتجات

تسعى لجنة تطوير المنتجات لمساعدة قطاعات أعمال الخبير المالية على اتخاذ قرارات سليمة حول طرح المنتجات/ الخدمات الجديدة، وتحسين المنتجات/ الخدمات الحالية، والإشراف على عملية تطوير المنتجات.

لجنة رقابة الالتزام

يرأس العضو المنتدب لجنة رقابة الالتزام التي تتولى مسؤولية مساعدة مجلس الإدارة وفريق إدارة الشركة في الإشراف على برنامج رقابة الالتزام للتأكد من الالتزام بالقوانين والأنظمة واللوائح التي تسري على أعمال الشركة، وتحديدًا الأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية، والالتزام بالسياسات والإجراءات الداخلية، ودليل الحوكمة الإدارية. كما تقدم اللجنة المشورة لإدارة الشركة حول أفضل معايير رقابة الالتزام.

لجنة إدارة مخاطر الشركة

المسؤولية الرئيسية للجنة إدارة مخاطر الشركة هي التأكد من وضع سياسات وإجراءات ومعايير سليمة لإدارة مخاطر الائتمان ومخاطر السوق والمخاطر التشغيلية في الشركة ككل.

لجنة الموارد البشرية

تتولى لجنة إدارة الموارد البشرية مسؤولية إجراء المراجعة الدورية والإشراف على تطوير رأس المال البشري بشركة الخبير المالية. وتقوم اللجنة بتحديد الوظائف المهمة، والتأكد من وضع خطة تعاقب وظيفي، والتحقق من أن سلم التعويضات والمكافآت يتماشى مع ما هو سائد في السوق.

لجنة تقنية المعلومات

هي لجنة إدارية يرأسها العضو المنتدب، وهدفها الرئيسي هو اعتماد استراتيجية تقنية المعلومات بالشركة، والإشراف على تنفيذها. كما تتولى اللجنة أيضًا مسؤولية الإشراف على وظائف تقنية المعلومات من منظور إدارة الأعمال والمخاطر، وضمان التوزيع المناسب للواجبات (جدران الحماية) بما يتوافق مع شروط رقابة الالتزام. وتشمل المسؤوليات والواجبات الأخرى التحديث الدوري لسياسة وإجراءات تقنية المعلومات، والإشراف على إدارة المعلومات المهمة وفقًا لخطة استمرارية العمل، والتأكد من اختبار خطة الاسترجاع في حالة الكوارث Disaster Recovery Plan مرة واحدة على الأقل في السنة.

لجنة خطة استمرارية العمل

هدفها الرئيسي هو التأكد من فاعلية خطة استمرارية العمل، والتأكد من سلامة موظفي الشركة في حال حدوث أي كوارث (لا سمح الله). إضافة إلى ذلك، تقوم اللجنة بعمل اختبار إخلاء طوارئ لمبنى الشركة الرئيسي كل عام تماشيًا مع تعليمات هيئة السوق المالية.

لجنة المسؤولية الاجتماعية

لجنة المسؤولية الاجتماعية، يرأسها العضو المنتدب، هدفها الرئيسي هو وضع استراتيجية واضحة وعملية لبرامج المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها الشركة، وكذلك الإشراف على تنفيذ تلك الاستراتيجية.

الإدارة التنفيذية

عمار أحمد شطا

العضو المنتدب

أحمد سعود غوث

الرئيس التنفيذي

هشام عمر باروم

نائب الرئيس التنفيذي

تامر عبد اللطيف عبد الرحيم

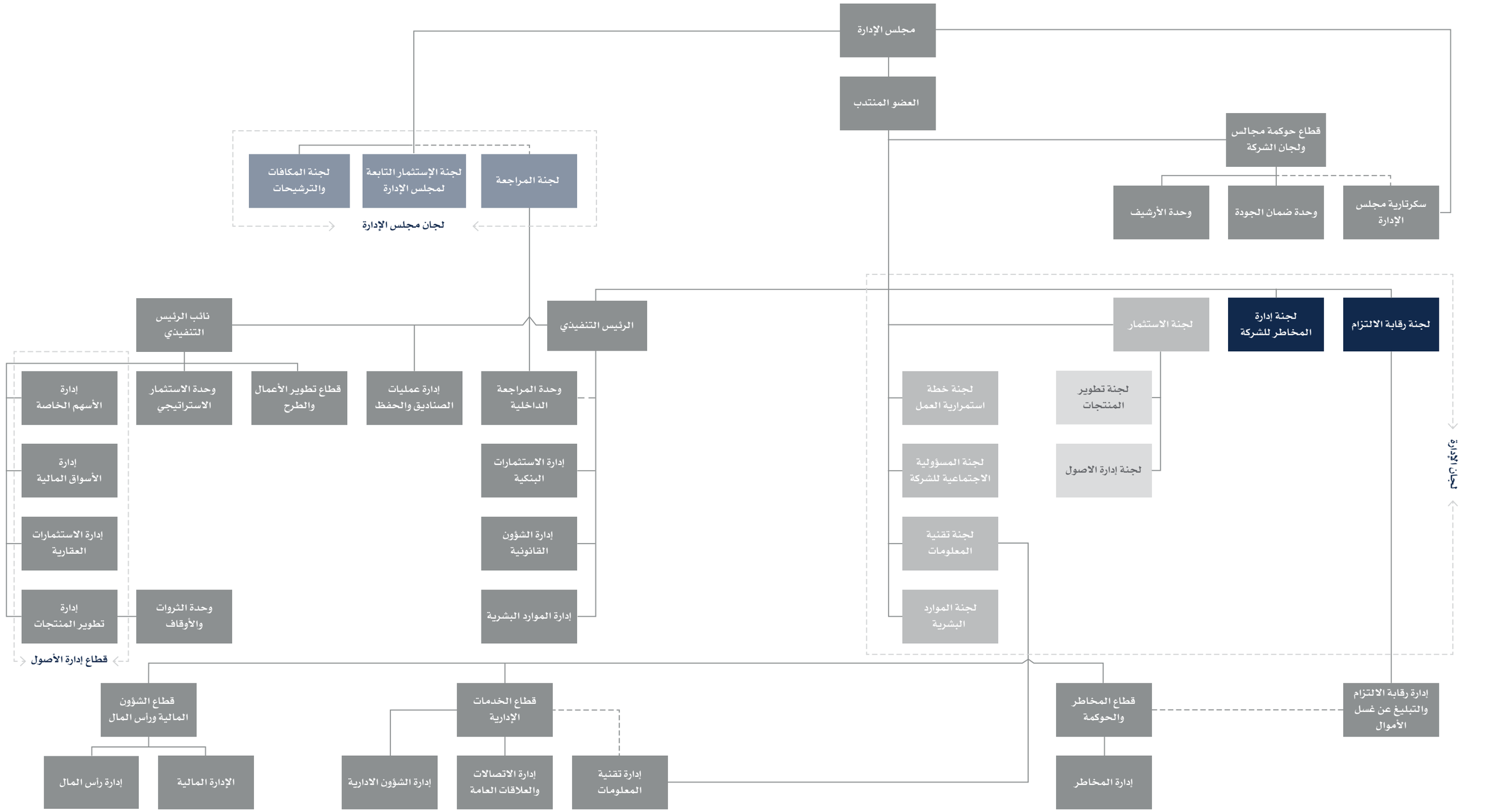
رئيس الشؤون المالية

إبراهيم شكري سعد

رئيس قطاع المخاطر والحوكمة

الهيكل التنظيمي

تتسم الخبير المالية بهيكلها التنظيمي الأفقي المرن الذي يشجع منسوبيها ويحفزهم على العمل معًا بروح الفريق الواحد، سواءً داخل الشركة أو مع العملاء، لخلق وبناء علاقات قوية دائمة تشكل الأساس الصلب الذي ترتكز عليه فلسفة عمل الشركة.



إفصاح
الركيزة الثالثة

وفقًا لمتطلبات هيئة السوق المالية، قامت الشركة بإعداد تقرير الإفصاح عن الركيزة الثالثة لعام ٢٠١٨م، والذي وافق مجلس الإدارة عليه، وتم تحميل نسخة منه على موقع الشركة الإلكتروني عبر الرابط التالي:

www.alkhabeer.com/pillar-iii-disclosures

تقرير
المراجعة الشرعية

AKC-AD-25-02-19

دار المراجعة الشرعية
SHARIYAH REVIEW BUREAU

بسم الله الرحمن الرحيم

التقرير السنوي للهيئة الشرعية
الخاص بشركة الخبير المالية

إلى مساهمي شركة الخبير المالية الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أكرم الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد:

يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي للهيئة الشرعية الخاص بشركة الخبير المالية (الشركة) وفق نطاق العمل المتفق عليه لمراجعة أعمال الشركة وأنشطتها عن الفترة من 1 يناير 2018م إلى 31 ديسمبر 2018م.

إن إدارة الشركة مسؤولة عن القيام بأعمالها طبقا لأحكام ومبادئ الشريعة الاسلامية. في حين تتمثل مسؤوليتنا في إبداء رأي مستقل بناء على مراجعتنا لأعمال الشركة وتقديم تقرير بذلك.

لقد قمنا بمراجعة المنتجات المطروحة من قبل الشركة والعقود المتعلقة بها والتطبيقات المنفذة خلال الفترة المشار إليها. كما قمنا أيضا بإجراء مراجعة شاملة لأنشطة الشركة من أجل إبداء رأي فيما إذا كانت الشركة قد التزمت بالأحكام والمبادئ الشرعية من خلال الأحكام والضوابط والتوجيهات المعتمدة.

كما تمت مراجعة أعمال الشركة من خلال الاطلاع على تقرير التدقيق الشرعي (المرفق) للتأكد من التزام الإدارة بالضوابط والمعايير المتفقة مع الأحكام والمبادئ الشرعية. إضافة إلى الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

بناء على ما سبق ومع الأخذ بالاعتبار التوصيات الواردة في تقرير المدقق الشرعي. تبين لنا أن أعمال الشركة وأنشطتها المنفذة خلال الفترة المشار إليها متوافقة مع الأحكام والضوابط الشرعية.

وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبة أجمعين. والحمد لله رب العالمين،،،

الهيئة الشرعية
محمد أحمد
2019/02/25م

التقرير المالي

تقرير مراجعي الحسابات	٨٧
قائمة المركز المالي الموحدة	٨٨
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية	٨٩
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية	٩٠
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية	٩١
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٩٣

التقرير المالي

تقرير مراجعي الحسابات

إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
البرج الثاني، مطار - مربع طريق المطار
صندوق بريد ١٧٧٩
طريق المطار، حي الحمراء (طريق المطار)
جدة ٢١٤٨١
المملكة العربية السعودية
رقم التسجيل: ٤٥

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٧١ ٥٥٥٥
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٧١ ٥٥٥٦

www.ey.com

تقرير مراجع الحسابات المستقل
إلى المساهمين في شركة الخبير المالية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة الخبير المالية وشركتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وقائمة الدخل الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم بيان مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكبر ضمن فقرة "مسؤوليات مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، واستوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. إننا نعتقد بأن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، ومسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل على أساس مبدأ الاستمرارية والافصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة للتصفية المجموعة أو لإيقاف عملياتها، أو ليس لدى الإدارة بديل واقعي إلا القيام بذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجعة يتضمن على رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد على المستوى، لكنه ليس ضمانة على أن المراجعة التي يتم تنفيذها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية سوف تكشف عادةً الخطأ الجوهري عند وجوده. قد تأتي الأخطاء نتيجة غش أو خطأ وتعتبر جوهرية، منفردة أو مجتمعة، إن كان من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس التقدير المهني ونبقى على الشك المهني خلال المراجعة. كما إننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الغش أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث أن الغش قد ينتج عن تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تمثيل أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل
إلى المساهمين في شركة الخبير المالية (شركة مساهمة سعودية مقفلة) (تتمة)

مسؤوليات مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المتعلق بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي تعدّها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي ومدى احتمالية وجود عدم ثبات جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية وذلك استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وفيما إذا استنتجنا بأن هناك عدم ثبات جوهري قائم، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة أو تعديل رأينا. إذا كانت هذه الافصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها وفق مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما في ذلك الافصاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت وأنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه وتنفيذ أعمال المراجعة والإشراف عليها وتبقى فقط مسؤولين عن رأينا.

إننا نقوم بإبلاغ المسؤولين عن الحوكمة - من بين أمور أخرى - بنطاق العمل المخطط له للمراجعة وتوقيت المراجعة والنتائج الهامة لأعمال المراجعة بما في ذلك نقاط الضعف الهامة في نظام الرقابة الداخلية التي حددناها أثناء المراجعة التي قمنا بها.

عن إرنست ويونغ

أحمد ابراهيم رضا
محاسب قانوني
رقم الترخيص ٣٥٦

٤ رجب ١٤٣٩هـ
٢١ مارس ٢٠١٨م

جـــدة

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف) (إيضاح ٥)	١ يناير ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف) (إيضاح ٥)
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
نقد وما في حكمه	٦	**٢٢,٣٩٠**	٣٣,٩٠٩	١٥٥,١٨٩
جزء متداول من ودائع مرابحة	٧	**١٢٠,٥٠٠**	٦٥,٠٣٩	-
ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى	٨	**٨٠,٢٣٥**	١١١,٣٢٥	٢٨,١٠٦
مستحق من جهات ذات علاقة	٩	**٨٨,١٧٠**	٤٥,٤٨٦	١١٦,٩٦٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠	**١,٣٨٠,٣٦٢**	١,٣٣٠,٤٠٦	١,٢٦٧,٦٣٤
استثمارات عقارية	٢٩	**١٤٧,٥٣٨**	-	-
موجودات محتفظ بها للتوزيع	٣٠	**-**	-	٢٢٩
مجموع الموجودات المتداولة		**١,٨٣٩,١٩٥**	١,٥٨٦,١٦٥	١,٥٦٨,١١٨
الموجودات غير المتداولة				
ودائع مرابحة	٧	**٤١,٢٠٠**	١١٢,٥٠٠	-
ممتلكات ومعدات	١١	**٤٧,١٦٠**	٤٦,٨٣٣	٤٣,٤٩٥
مجموع الموجودات غير المتداولة		**٨٨,٣٦٠**	١٥٩,٣٣٣	٤٣,٤٩٥
مجموع الموجودات		**١,٩٢٧,٥٥٥**	١,٧٤٥,٤٩٨	١,٦١١,٦١٣
المطلوبات وحقوق المساهمين				
المطلوبات المتداولة				
مستحق لجهات ذات علاقة	٩	**-**	-	٨٤,٠٠٠
ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١٢	**٢٢٢,٢٧٦**	١٣٣,٥٣٩	١١٦,٠٩٨
جزء متداول من عقود مرابحة	١٣	**٢٤٧,٠٥٠**	٢٩٢,٧٣٧	٣٢٧,٤٤٠
جزء متداول من تمويل متوافق مع الشريعة	١٤	**١٢٦,٥٠٠**	٥١,٥٠٠	١٤,٠٠٠
مجموع المطلوبات المتداولة		**٥٩٥,٨٢٦**	٤٧٧,٧٧٦	٥٤١,٥٣٨
المطلوبات غير المتداولة				
عقود مرابحة	١٣	**٢٤٠,٩٠٠**	١٣٥,٥٠٠	٩٥,٠٠٠
تمويل متوافق مع الشريعة	١٤	**٩٣,٨٩٨**	١٧٩,٨٠٣	٨٣,١٥٨
منافع نهاية الخدمة للموظفين	١٥	**١١,٥٠٤**	١٠,٦٣٣	١١,٢٧٥
مجموع المطلوبات غير المتداولة		**٣٤٦,٣٠٢**	٣٢٥,٩٣٦	١٨٩,٤٣٣
مجموع المطلوبات		**٩٤٢,١٢٨**	٨٠٣,٧١٢	٧٣٠,٩٧١
حقوق المساهمين				
رأس المال	١٨	**٨١٣,٢٠٣**	٨١٣,٢٠٣	٨١٣,٢٠٣
احتياطي نظامي	١٩	**٣٥,٥٧٤**	٣٠,٠٤٧	٢٣,٩٣٣
أرباح مبقاه		**١٣٦,٠٧٦**	٩٨,٥٣٦	٤٣,٥٠٦
مكسب اكتواري، صافي	١٥	**٥٧٤**	-	-
مجموع حقوق المساهمين		**٩٨٥,٤٢٧**	٩٤١,٧٨٦	٨٨٠,٦٤٢
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		**١,٩٢٧,٥٥٥**	١,٧٤٥,٤٩٨	١,٦١١,٦١٣

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

	إيضاح	٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف) (إيضاح ٥)
الإيرادات			
أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي	١٠	**١٠٢,٦٨٦**	١١٢,٢٥٠
إيرادات رسوم	٢٠	**٦٤,٥١٥**	٥٣,٧٤٨
إيرادات من توزيعات أرباح		**١٩,٧٨٩**	٢١,٣٢٣
إيرادات من ودائع مرابحة		**١,٢٢٣**	١٥٨
مجموع إيرادات التشغيل		**١٨٨,٢١٣**	١٨٧,٤٧٩
مصروفات التشغيل			
بيع وتسويق	٢١	**(٩,١٧٧)**	(٦,٦٧٤)
عمومية وإدارية	٢٢	**(٨٩,٦٣٧)**	(٨٥,٥٣١)
مجموع مصروفات التشغيل		**(٩٨,٨١٤)**	(٩٢,٢٠٥)
صافي إيرادات التشغيل		**٨٩,٣٩٩**	٩٥,٢٧٤
مصروفات مرابحة وتمويل		**(٣٣,٨٩٢)**	(٣٤,١٤١)
ايرادات أخرى		**١,٣٥٣**	١١
الربح للسنة قبل الزكاة وضريبة الدخل		**٥٦,٨٦٠**	٦١,١٤٤
زكاة وضريبة دخل	٥ و١٦	**(١,٥٩٥)**	(٢,١٩٦)
الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل		**٥٥,٢٦٥**	٥٨,٩٤٨
الدخل الشامل الآخر			
البنود التي لن يتم تصنيفها في الربح أو الخسارة			
الربح من إعادة قياس منافع نهاية الخدمة للموظفين	١٥	**٥٧٤**	-
مجموع الدخل الشامل للسنة		**٥٥,٨٣٩**	٥٨,٩٤٨
ربحية السهم الأساسية والمخفضة			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (بالآلاف)	١٨	**٨١,٣٢٠**	٨١,٣٢٠
العائد إلى صافي إيرادات التشغيل (بالريال السعودي)	٣١	**١,١٠**	١,١٧
العائد إلى الربح للسنة بعد الزكاة وضريبة الدخل (بالريال السعودي)	٥ و٣١	**٠,٦٨**	٠,٧٢

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

	إيضاح	٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
الأنشطة التشغيلية			
الربح للسنة قبل الزكاة وضريبة الدخل		٥٦,٨٦٠	٦١,١٤٤
تعديلات للبنود التالية:			
خسائر غير محققة من استثمارات		٣٠,٢٦٩	٤٤,٧٠٣
أرباح محققة من استثمارات		(١٣٢,٩٥٥)	(١٥٦,٩٥٣)
استهلاك	١١	٣,٤٥٩	٣,١١٦
مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين	١٥	٢,٤٧٦	٢,٤٧٢
مخصص ذمم مدينة	٨	-	(٧٤٢)
توزيعات أرباح غير محصلة		-	(٤,٩٠١)
تكلفة متكبدة متعلقة بالتصفية		-	٦٠
أرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات		(٢)	(١١)
خسارة تشغيل قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		(٣٩,٨٩٣)	(٥١,١١٢)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى، صافي		٣١,٠٩٠	(٢,٧٢١)
مستحق من جهات ذات علاقة		(٤٢,٦٨٤)	٣٢,٤٧٤
ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى		١٦,١٥٦	٣٩,٨٣٨
مستحق لجهات ذات علاقة		-	(٨٤,٠٠٠)
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠	(١٤٧,٨٨٠)	(١٤٩,٨٦٣)
متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		١٢٤,٠٥٨	١٦٠,٧٨١
النقد المستخدم في العمليات		(٥٩,١٥٣)	(٥٤,٦٠٣)
منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	١٥	(١,٠٣١)	(٣,١١٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٦٠,١٨٤)	(٥٧,٧١٧)
الانشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	١١	(٣,٧٨٨)	(٦,٤٨١)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات		٤	٣٨
صافي الحركة في ودائع مرابحة	٧	١٥,٨٣٩	(١٧٧,٥٣٩)
صافي النقد من / (المستخدم في) الانشطة الاستثمارية		١٢,٠٥٥	(١٨٣,٩٨٢)
الانشطة التمويلية			
عقود مرابحة	١٣	٥٩,٧١٣	٥,٧٩٧
تمويل متوافق مع الشريعة	١٤	(١٠,٩٠٥)	١٣٤,١٤٥
نقد مستلم من شركة تابعة، صافي		-	١٦٩
توزيعات ارباح مدفوعة	١٧	(١٢,١٩٨)	(١٩,٦٩٢)
صافي النقد من الأنشطة التمويلية		٣٦,٦١٠	١٢٠,٤١٩
صافي النقص في النقد وما في حكمه		(١١,٥١٩)	(١٢١,٢٨٠)
النقد وما في حكمه في بداية السنة		٣٣,٩٠٩	١٥٥,١٨٩
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٦	٢٢,٣٩٠	٣٣,٩٠٩
معلومات إضافية غير نقدية			
استثمار عيني في صناديق وشركات		-	٥٤٤,٧٨٣
ذمم مدينة مقابل استثمارات مباعة		-	٧٧,٥٦٠
استثمار مباع مقابل ذمم دائنة	١٠	٣٩,٠٠٠	-
مستحق الدفع مقابل استثمار تم شراؤه خلال السنة	١٢	١٠٩,٩٨٦	٣٩,٠٠٠
عقارات استثمارية محولة	٢٩	١٤٧,٥٣٨	-

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

	رأس المال ريال سعودي (بالآلاف)	احتياطي نظامي ريال سعودي (بالآلاف)	أرباح مبقاة ريال سعودي (بالآلاف)	احتياطي تقييم اكتواري ريال سعودي (بالآلاف)	**المجموع ريال سعودي (بالآلاف)**
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧م (إيضاح ٥)	٨١٣,٢٠٣	٢٣,٩٣٣	٤٣,٥٠٦	-	٨٨٠,٦٤٢
الربح قبل الزكاة والضريبة	-	-	٦١,١٤٤	-	٦١,١٤٤
زكاة وضريبة دخل	-	-	٢,١٩٦	-	٢,١٩٦
زكاة وضريبة دخل مسددة	-	-	(٢,١٩٦)	-	(٢,١٩٦)
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	٦١,١٤٤	-	٦١,١٤٤
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	٦,١١٤	(٦,١١٤)	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٨١٣,٢٠٣	٣٠,٠٤٧	٩٨,٥٣٦	-	٩٤١,٧٨٦
الربح قبل الزكاة والضريبة	-	-	٥٦,٨٦٠	-	٥٦,٨٦٠
زكاة وضريبة دخل	-	-	(١,٥٩٥)	-	(١,٥٩٥)
الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٥)	-	-	-	٥٧٤	٥٧٤
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	٥٥,٢٦٥	٥٧٤	٥٥,٨٣٩
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	٥,٥٢٧	(٥,٥٢٧)	-	-
توزيعات أرباح (إيضاح ١٧)	-	-	(١٢,١٩٨)	-	(١٢,١٩٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٨١٣,٢٠٣	٣٥,٥٧٤	١٣٦,٠٧٦	٥٧٤	٩٨٥,٤٢٧

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١. نشاط الشركة

شركة الخبير المالية («الشركة» أو «الشركة الأم») هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥ المؤرخ في ١٤ ربيع الأول ١٤٢٩هـ (الموافق ٢٢ مارس ٢٠٠٨م). تم تعديل السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ ١٤ شوال ١٤٣٠هـ (الموافق ٥ أكتوبر ٢٠٠٩م) وبموجبه تم تعديل اسم الشركة الأم من شركة الخبير للمتاجرة في الاستثمار والتمويل إلى شركة الخبير المالية.

تم تعديل السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ ٧ شوال ١٤٣٢هـ (الموافق ٥ سبتمبر ٢٠١١م) بزيادة رأس المال من ٤٢٤,٩٣٣,٨٢٠ ريال سعودي (٤٢,٤٩٣,٣٨٢ سهماً بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم) إلى ٨١٣,٢٠٢,٩٣٠ ريال سعودي (٨١,٣٢٠,٢٩٣ سهماً بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم). الشركة الأم مملوكة بنسبة ٩٨,٤٣٪ لمساهمين سعوديين و١,٥٧٪ لمساهمين أجانب (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: نفس الشيء).

تزاول الشركة الأم أعمالها في الأنشطة التالية وفقاً لقرار هيئة السوق المالية رقم ح ت/٩١٩ المؤرخ في ٣ ربيع الثاني ١٤٢٩هـ (الموافق ٩ ابريل ٢٠٠٨م) والترخيص رقم ٣٧ ـ ٠٧٠٧٤:

أ) الترتيب، ب) الإدارة، ج) المشورة، د) الحفظ، هـ) الاكتتاب، و، و) التعامل كأصيل

يقع المكتب المسجل للشركة الأم في العنوان التالي:

شركة الخبير المالية

طريق المدينة المنورة ص. ب. ١٢٨٢٨٩
جدة ، المملكة العربية السعودية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تعمل الشركة الأم من خلال فرعها المسجل بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٣٩٢٧٣ والمسجل في الرياض (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و١ يناير ٢٠١٧م: نفس الشيء).

لدى الشركة الأم استثمار في شركة الخبير المالية – مركز دبي المالي العالمي- («شركة تابعة») مملوكة بنسبة ١٠٠٪ للشركة الأم وتأسست في ٢٤ نوفمبر ٢٠١٦م في الإمارات العربية المتحدة بموجب السجل التجاري رقم ٢٣٢٧ الصادر وفقاً لقانون مركز دبي المالي العالمي رقم (٠٢) لسنة ٢٠٠٩م. منحت سُلطة دبي للخدمات المالية في ٩ فبراير ٢٠١٧م للشركة التابعة ترخيصاً لمزاولة أعمالها كمنشأة مرخصة لتنفيذ الخدمات المالية فيما يتعلق بالاستشارات في المنتجات المالية وترتيب الصفقات في الاستثمارات وإدارة الأصول والحفظ وإدارة الائتمان والاستشارات الائتمانية.

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والشركة التابعة مجتمعين ويشار إليهم جميعاً «بالمجموعة».

٢. أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

يتم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م أعدت المجموعة أول قوائم مالية موحدة سنوية لها وفقاً «لتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة» المعتمدة في المملكة العربية السعودية (المعيار الدولي للتقرير المالي (١)). المعلومات المتعلقة بتطبيق المجموعة للمعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة مفصح عنها في الإيضاح (٥).

٢-٢ أساس القياس

تُعد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. إن المعلومات المالية معروضة بالريال السعودي وقد تم تقريبها لأقرب ألف ريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك.

٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والافصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الإفتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الأحكام

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بإصدار الأحكام التالية والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافةً لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم تيقن جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم الاستمرار في إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بموجودات / مطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة على الحد الذي يكون فيه من المحتمل توافر ربح خاضع للضريبة يمكن بمقابله استخدام الفروقات المؤقتة. يجب أن يحدد حكم الإدارة الجوهري مبلغ موجودات الضريبة المؤجلة الذي يمكن إدراجه على أساس الوقت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إضافة إلى استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمصادر المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة مما ينطوي على مخاطر جوهرية قد تتسبب في تعديلات هامة على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة كما هو موضح أدناه. اعتمدت المجموعة في تقديراتها وافتراضاتها على المعايير المتاحة عن إعداد القوائم المالية الموحدة. إلا أنه يجوز أن تتغير الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية وفقاً للتغيرات في السوق أو الظروف الناشئة خارج سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

تقديرات القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تستخدم الإدارة معايير وأساليب تقييم ثابتة والتحقق من القيمة العادلة. في أغلب الحالات، تستخدم الإدارة صافي قيم الموجودات المصرح عنها للصناديق المستثمر بها للتقييم العادل لها. عند الضرورة، تتم بعض التعديلات على صافي قيم الموجودات للحصول على أفضل التقديرات للقيمة العادلة، في حال أن كانت صافي قيم الموجودات غير متاحة، فإن التقييم يستند على أفضل تقديرات الإدارة التي تضع في الاعتبار معاملات الشراء أو البيع الأخيرة، والمعلومات المالية المتاحة أو المؤشرات الملائمة الأخرى للقيمة العادلة.

مخصص انخفاض القيمة لخسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية. تعتمد هذه المصفوفة بدايةً على معدلات التعثر التاريخية التي رصدتها المجموعة. تقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل التجربة التاريخية لخسارة الائتمان على ضوء المعلومات المتوقعة مستقبلاً. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة. إن تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تمثل التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة حول الموجودات المالية للمجموعة في الإيضاح (٢٣).

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي أو أكثر لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في القيمة. وفي حال وجود أي مؤشر على ذلك، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل.

يظهر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد. القابلة للاسترداد هي القيمة قيد الاستعمال أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع للأصل أو الوحدة المولدة للنقد ـ أيهما أعلى. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية لقيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الزكاة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. تستند القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، في حال عدم وجود أسعار السوق القابلة للملاحظة، الأسعار التقديرية لموجودات مماثلة أو في حال عدم وجود أسعار تقديرية، لموجودات مماثلة متاحة، ثم تستند إلى حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الانتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للموجودات أو التلف الطبيعي. وتقوم الإدارة بفحص القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية سنوياً، ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك المستقبلية في حال اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

التقييم الاكتواري لمنافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة برنامج منافع نهاية الخدمة للموظفين بموجب برنامج منافع محددة غير ممولة باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم ومعدلات زيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة غير الممولة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات على أساس سنوي أو بصورة أكثر تكراراً، عند الحاجة.

المخصصات

يتم تكوين مخصص نتيجة حدث سابق، عند وجود التزام حالي قانوني أو ضمني على المجموعة يمكن قياسه بصورة يُعتد بها، ويكون من المحتمل ظهور حاجة لتدفق منافع اقتصادية خارج المجموعة لسداد الالتزام. تحدد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. يدرج عكس قيد الخصم كتكلفة تمويل.

المنشأة الاستثمارية

المنشأة الاستثمارية هي المنشأة التي: (أ) تحصل على تمويل من مستثمر أو أكثر لغرض تقديم خدمات إدارة الاستثمار لهذا المستثمر (هؤلاء المستثمرين)، (ب) تلتزم أمام هذا المستثمر (هؤلاء المستثمرين) أن الغرض منها هو أن تستثمر أموال فقط من أجل الحصول على عوائد من تعظيم رأس المال، وإيرادات الاستثمار أو كليهما، (ج) قياس وتقييم أداء جميع الاستثمارات على أساس القيمة العادلة.

تفي المجموعة بتعريف «المنشأة الاستثمارية» وبخصائصها. ينبغي على المنشأة الاستثمارية أن تحتسب استثماراتها في الشركات التابعة والشركات الزميلة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية المدرجة أدناه بصورة مستمرة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفي إعداد قائمة المركز المالي الموحدة الافتتاحية بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي في ١ يناير ٢٠١٧م لأغراض التحّول الى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية باستثناء تطبيق الإعفاءات المتاحة كما وردت في المعيار الدولي للتقرير المالي (١). تم الافصاح عن تفاصيل هذه الاعفاءات في الإيضاح (٥).

٣-١ أساس التوحيد

تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من القوائم المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة إلى، أو يكون لها الحق، في عوائد متغيرة جراء أعمالها مع الشركة المستثمر بها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر بها.

تسيطر المجموعة بشكل خاص على الشركة المستثمر بها إذا كان لدى المجموعة:

- نفوذ على المنشأة المُستثمر بها (مثل: حقوق قائمة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالشركة المستثمر بها).
- التعرض لمخاطر أو حقوق للحصول على عوائد متغيرة نتيجة الاشتراك مع الشركة المُستثمر بها.
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المُستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض أن غالبية حقوق التصويت ستؤدي إلى السيطرة. ومن أجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها نفوذاً على الشركة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:

- الترتيب التعاقدي مع الآخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر بها أم لا إذا ما اشارت الحقائق والظروف الى أن هناك تغييرات في عنصر أو أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتنتهي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم تضمين الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ زوال تلك السيطرة على الشركة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر لحملة الأسهم في الشركة الأم بالمجموعة والحصص غير المسيطرة، حتى إذا نتج عن ذلك حصص غير مسيطرة ذات رصيد عجز.

عند الضرورة، يتم عمل تعديلات على القوائم المالية للشركة التابعة لتصبح سياساتها المحاسبية متماشية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يحتسب التغير في ملكية حصة الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

في حال فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تلغي الاعتراف بالموجودات ذات الصلة (بما فيها الشهرة)، والمطلوبات والحصة غير المسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، بينما أي ربح أو خسارة ناتجة تدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يدرج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

لدى الخبير المالية عدة مستثمرين غير ذات صلة ولديها عدة استثمارات (في عدة صناديق تدريها المجموعة). إن صيغة ملكية الحصص في المجموعة تكون على شكل حصص عادية. قامت الشركة الأم بالوفاء بتعريف المنشأة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) "القوائم المالية الموحدة" (إيضاح ٥) في حال وجود الظروف التالية:

أ) حصول المجموعة على صناديق بغرض تقديم خدمات إدارة الاستثمار المهنية للمستثمرين،

ب) أن يكون غرض الأعمال للمجموعة هو أن تستثمر أموال فقط من أجل الحصول على عوائد من تعظيم رأس المال وإيرادات الاستثمار

ج) قياس وتقييم أداء الاستثمارات على أساس القيمة العادلة.

بما أن المجموعة تفي بتعريف المنشأة الاستثمارية وفقاً لتوجيهات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) «القوائم المالية الموحدة» (إيضاح ٣)، فإنه يتم اعفائها من توحيد الصناديق الرئيسية ومن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) «تجميع الأعمال» عندما تحصل على السيطرة على منشأة أخرى. بدلاً من ذلك تقاس هذه الصناديق غير الموحدة من قبل المجموعة كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار (٩) «الأدوات المالية».

تجميع الأعمال والشهرة

يحتسب تجميع الأعمال بطريقة الاستحواذ. تقاس تكلفة الاستحواذ باعتبارها إجمالي الثمن المحول وتقاس في تاريخ الاستحواذ بالقيمة العادلة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المقتناة. وفي حال تجميع الأعمال، فإن المجموعة تختار إما قياس الحصة غير المسيطرة في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة أو بالحصة الملائمة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة. تسجل التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف حال تكبدها وتضمينها في المصروفات العمومية والإدارية.

عندما تستحوذ المجموعة نشاط تجاري ما، فإنها تقوم بإجراء تقييم للموجودات والمطلوبات المالية المفترضة كي يتم تصنيفها بالشكل الملائم وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأحوال المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن ذلك فصل المشتقات المتضمنة في عقود مضيف من قبل الشركة المقتناة. ويتم تسجيل أي ثمن طارئ يجب تحويله من قبل الشركة التي قامت بالاقتناء بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء. أما الثمن الطارئ المصنف كأصل أو التزام وهو أداة مالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) – الأدوات المالية، يتم قياسه بالقيمة العادلة مع التغيرات في القيمة العادلة، فإنه يسجل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وفقاً للمعيار (٩).

تقاس الشهرة بدايةً بالتكلفة (باعتبارها الزيادة في إجمالي الثمن المحول والمبلغ المدرج للحصص غير المسيطرة وأي حصص محتفظ بها مقابل صافي الموجودات المقتناة المحددة والمطلوبات المقدرة). في حال كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة زيادة عن إجمالي الثمن المحول، فإن المجموعة تقوم بإعادة تقييم ما إذا كانت حددت بشكل صحيح جميع الموجودات المقتناة وجميع المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ الي يجب إدراجها في تاريخ الاقتناء. إذا نتج عن إعادة القياس زيادة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة عن إجمالي الثمن المحول، فإن المكسب يدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

بعد التحقق المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. ومن أجل اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة المقتناة خلال تجميع الأعمال، اعتباراً من تاريخ الاقتناء، يتم توزيعها لكل وحدة مولدة للنقد من وحدات المجموعة والتي يتوقع لها الاستفادة من التجميع بغض النظر عما إذا كان قد تم تخصيص موجودات أو مطلوبات الشركة المقتناة لتلك الوحدات. عندما يتم تخصيص الشهرة لوحدة توليد النقد وعندما يتم استبعاد جزءً من العملية في نطاق تلك الوحدة، فإن الشهرة المتعلقة بالعملية المباعة يتم تضمينها في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة من بيع العملية. تُقاس الشهرة المباعة في هذه الحالة بناءً على القيم النسبية للعملية المباعة والجزء المتبقي من الوحدة المولدة للنقد.

٣-٢ العملات الأجنبية

تسجل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية مبدئياً عن طريق المجموعة بعملتها الوظيفية وبالسعر الفوري السائد في تاريخ المعاملة الأولى المؤهلة للاعتراف. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملة أجنبية إلى العملة الوظيفية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. وتسجل جميع الفروق الناشئة عن التسوية أو التحويل على البنود النقدية في الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية المحددة كجزء من عملة التحوط لصافي الاستثمار في عملية أجنبية، حيث يتم تسجيلها في الدخل الشامل الآخر حتى يتم التصرف في صافي الاستثمار، وعندئذ يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم للربح او الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية وبعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات الأولية. يتم ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة وبعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناشئة عن ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة وفقاً للاعتراف بالربح أو الخسارة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للبند.

٣-٣ تصنيف ما هو متداول إزاء ما هو غير متداول

الموجودات

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة استناداً إلى التصنيف متداول / غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الموجودات المتداولة في حالة:

- توقع بيع الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة الأعمال العادية، أو
- الاحتفاظ بالأصل بشكل رئيسي بغرض المتاجرة، أو
- توقع بيع الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
- كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات

يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة الأعمال العادية،
- الاحتفاظ بالالتزام بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
- عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام على مدى ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٣-٤ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية كالمشتقات والموجودات غير مالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة.

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو سداد التزام في معاملة نظامية تتم بين أطراف السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصل أو الالتزام في ظل غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها أطراف السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف في السوق يتصرفون بناءً على ما يحقق أفضل منفعة اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الاطراف في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لاستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو بيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لتحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتلاءم مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة أو المُفصح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن هرمية القيم العادلة المبينة أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية غير ملحوظة لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا جرى تنقلات بين مستويات الهيكل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير مالي.

٣-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرض أو تعرضت لانخفاض القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي للأصل وكان لحدث الخسارة تأثيراً على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بصورة موثوق بها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تأخير أو تعثر في سداد الربح أو أصل المدفوعات، واحتمال دخولهم في حالة إفلاس أو حالة إعادة هيكلة مالية أخرى وحيث تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية، مثل الظروف الاقتصادية التي ترتبط بتعثرات السداد.

أدى تطبيق المعيار (٩) بشكل جوهري لتغيير محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض القيمة للموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسارة المتكبدة بموجب مبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية بمنهج خسارة الائتمان المتوقعة المستقبلية. تعترف المجموعة بمخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالنسبة للذمم المدينة تطبق المجموعة منهج مبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تطبق التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً منذ ذلك تعترف بمخصص الخسارة على أساس العمر الزمني لخسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات على أساس التجربة التاريخية لخسارة الائتمان المعدلة مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر عند تجاوز مدة الدفع التعاقدية عن مدة الدفع التي تختلف من عقد لعقد. إلا أنه في حالات معينة قد تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك أي توقعات معقولة لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

الموجودات غير المالية

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. وفى حال وجود مثل هذا المؤشر أو في حال كان هناك ضرورة للقيام باختبار انخفاض القيمة السنوي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. إن القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو الوحدات المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها قيد الاستعمال – أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد بالأخذ في الاعتبار معاملات السوق الأخيرة. في حال عدم القدرة على تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم. يتم تقييم القيمة قيد الاستعمال بخصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية لقيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم ما قبل الضريبة لتعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للموجودات الفردية، ما لم ينتج الأصل تدفقات نقدية إلى المجموعة مستقلة بصورة كبيرة عن تلك الناتجة عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمتها القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه لقيمته القابلة للاسترداد.

تدرج الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. فيما يتعلق بالخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة للوحدة المولدة للنقد يتم توزيعها مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدات. ومن ثم يتم تخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة من الوحدات) على أساس نسبي.

يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة عن طريق تقييم القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد (أو مجموعة الوحدات) التي ترتبط بها الشهرة. عندما تكون القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس قيد خسارة انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في الفترات المستقبلية.

٣-٦ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق وودائع المرابحة قصيرة الأجل بمواعيد استحقاق ٩٠ يوماً أو أقل، والتي لا تخضع لأي مخاطر هامة للتغير في القيمة. ولأغراض قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة لدى البنوك والنقد وودائع مرابحة قصيرة الأجل كما هو محدد أعلاه.

٣-٧ الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى تعظيم قيمة الأصل المالي لمنشأة واحدة ولالتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

١) الموجودات المالية

الاعتراف الأولى والقياس

تتكون الموجودات المالية للمجموعة من نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع مرابحة وذمم مدينة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ومستحق من جهات ذات علاقة ومطلوبات مالية تتكون من عقود مرابحة وتمويل متوافق مع الشريعة وحسابات وذمم دائنة أخرى. يتم قياس الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي بقيمها العادلة. يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها سواء بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون مالي جوهري، فإن المجموعة مبدئياً تقوم بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، في حالة الأصل المالي غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم المدينة التي لا تحتوي مكون مالي جوهري على سعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء".

من أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية والتي هي " فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو ربح على أصل المبلغ القائم". يشار إلى هذا التقييم أنه اختبار " فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو ربح على أصل المبلغ القائم" ويتم على مستوى الأدوات.

يتم الاعتراف بالمشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في إطار زمني محدد بموجب لائحة أو اتفاقية في السوق (التجارة العادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية ضمن الفئات التالية:

١) الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.

٢) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،

٣) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

أ) الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حال تم استيفاء كلا الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج عمل بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تعتبر فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو ربح على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الربح الفعّال وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند استبعاد الأصل، أو تعديله أو انخفاض قيمته. تتضمن الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى.

ب) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين

تقوم المجموعة بقياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حال استيفاء الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج عمل بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.
- ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تعتبر فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو ربح على أصل المبلغ القائم.

فيما يخص أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم الاعتراف بالدخل من الربح وإعادة تقييم صرف العملة الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو عكس القيود في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وتحتسب بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تدرج تغيرات القيمة العادلة المتبقية في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، فإن التغير في القيمة العادلة المتراكم المدرج في الدخل الشامل الآخر يعاد تدويره في الربح أو الخسارة. لم تحدد المجموعة أي أداة دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

أدوات حقوق الملكية

عند الاعتراف الأولي، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) الأدوات المالية: العرض وعدم الاحتفاظ بها للمتاجرة. تم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً تدوير الأرباح والخسائر من هذه الموجودات المالية في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوء الحق في الدفع، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، يتم تسجيل الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير معرضة لتقييم انخفاض القيمة. لم تحدد المجموعة أي أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ج) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة، والموجودات المالية المحددة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية المطلوب قياسها بشكل إلزامي بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة إذا تم اقتناؤها لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب. إن المشتقات، بما فيها المشتقات الضمنية الموحدة، تصنف أيضاً على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو الربح على أصل المبلغ القائم تصنف وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال. وبغض النظر عن معايير أدوات الدين التي يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، وقد يتم تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان ذلك سيؤدي إلى إلغاء أو تقليل التطابق المحاسبي بصورة جوهرية. تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. إن الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تتكون من استثمارات قصيرة الأجل في محفظة اختيارية والصناديق التي تديرها المجموعة، يتم اقتناؤها بشكل أساسي بغرض البيع وإعادة الشراء على المدى القريب.

بالنسبة للأوراق المالية التي يتم تداولها في أسواق مالية منظمة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى سعر الصرف المتداول في السوق بسعر العرض في ختام يوم عمل تاريخ التقرير المالي.

بالنسبة للأوراق المالية التي لا يوجد لها سعر سوق متداول، فيتم عمل تقدير معقول للقيمة العادلة بالرجوع إلى صافي قيمة الموجودات الأساسية للصناديق والتي تعكس القيمة العادلة للأدوات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بعمل تقييم للهدف من نموذج الأعمال الذي يكون الأصل محتفظ بموجبه على مستوى المجموعة لأن هذا يعكس الطريقة التي يدار بها العمل والمعلومات التي يتم إرسالها إلى الإدارة. تتضمن المعلومات ما يلي:

- العمل على ضوء السياسات والأهداف المبينة للمحفظة للسياسات المطبقة. وبشكل محدد، إذا ما كانت استراتيجية الإدارة تركز على تحقيق إيرادات الربح التعاقدية أو الاحتفاظ بمعدل الربح محدد للمحفظة أو يكون هناك توافق بين مدة الموجودات المالية ومدة المطلوبات التي تمول تلك الموجودات أو تحقق التدفقات النقدية من خلال بيع الموجودات.
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإرسال تقارير بشأنها إلى إدارة المجموعة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة المخاطر.
- كيفية تعويض المدراء، أي إذا ما استند التعويض على القيمة العادلة للموجودات التي تمت إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها، تكرار وكمية وتوقيت المبيعات في الفترات السابقة وأسباب البيع والتوقعات بشأن أنشطة المبيعات المستقبلية. إلا أن المعلومات حول أنشطة المبيعات لا تعتبر منفصلة، ولكن تعتبر جزءاً من التقييم الشامل عن كيفية تحقيق المجموعة لهدفها في إدارة الموجودات المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية.

يستند تقييم نموذج الأعمال على السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون الأخذ في الاعتبار سيناريوهات "الأسوأ" أو "كثافة العمل". إذا تحققت التدفقات النقدية بعد الاعتراف الأولي بطريقة مختلفة عن التوقعات الأصلية للمجموعة، فإن المجموعة لا تغير تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها في نموذج الأعمال، ولكن يتم دمج المعلومات عند عمل تقييم للموجودات المالية - المستحدثة أو المشتراة حديثاً - في المستقبل.

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة لأنها غير محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ولا محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو الربح على أصل المبلغ ("ضوابط مدفوعات أصل المبلغ أو ربح على أصل المبلغ")

لغرض القيام بهذا التقييم، فإن "أصل المبلغ" هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي. "الربح" هي ثمن القيمة المالية للوقت، والائتمان ومخاطر الاقراض الأساسية الأخرى المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة وتكاليف الاقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، إضافة لهامش الربح.

عند القيام بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو الربح، فإن المجموعة تأخذ في اعتبارها الأحكام التعاقدية للأداة. يتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية يمكنها تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية حيث أنه بذلك لن يستوفي هذا الشرط. عند القيام بالتقييم، تأخذ المجموعة في اعتبارها ما يلي:

- الأحداث الطارئة التي قد تؤدي لتغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية،
- مزايا الرفع،
- المبالغ المدفوعة مقدماً وشروط التمديد،
- الشروط التي تقيد مطالبات المجموعة في التدفقات النقدية من موجودات محددة (أي ترتيبات أصل دون حق الرجوع)، والمزايا التي تؤدي لتعديل ثمن القيمة المالية للوقت، أي التعديل الدوري لمعدلات الربح.

٢) المطلوبات المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو التكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبعد خصم التكاليف العائدة مباشرة إلى المعاملات في حال التمويل والذمم الدائنة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة على الذمم الدائنة والجهات ذات العلاقة والمطلوبات الأخرى وتمويل متوافق مع الشريعة وعقود المرابحة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تحتوي المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على المطلوبات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المحددة عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات محتفظ بها بغرض المتاجرة عند الحصول عليها بغرض إعادة شرائها في المستقبل القريب.

تدرج المكاسب أو الخسائر للمطلوبات المحتفظ بها بغرض المتاجرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحديد المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند التاريخ الأولي للاعتراف، فقط في حال تم استيفاء المعايير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تحدد المجموعة أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

بعد الاعتراف الأولي، تقاس المطلوبات المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعّال. يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر نتيجة لإلغاء الاعتراف بالربح من خلال عملية إطفاء معدل الربح الفعّال وعند إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم احتساب تكلفة الإطفاء بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاقتناء ورسوم أو تكاليف والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعّال. يتم تضمين إطفاء معدل الربح الفعّال كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٣) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية. إذا لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحوّل سيطرتها على الأصل، فإن المجموعة تستمر في الاعتراف بالأصل المحول إلى المدى الذي تستمر علاقته به. وفي تلك الحالة، تستمر المجموعة في الاعتراف بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة المجموعة بسداده - أيهما أقل.

المطلوبات المالية

يتم إلغاء قيد الالتزام المالي عند الوفاء به أو انتهاؤه أو الغاؤه. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض وحسب شروط مختلفة تماماً أو أن شروط الالتزام الحالي يتم تعديلها بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٤) مقاصة الادوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وكان هناك نية لدى المجموعة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٣-٨ الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي محتفظ بها من أجل عوائد الايجار طويلة الأجل أو لتعظيم رأس المال أو كليهما ولا يتم استغلالها من قبل المجموعة. تقاس الاستثمارات العقارية بداية بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملات. وبعد الاعتراف الأولي، تقاس الاستثمارات العقارية باستخدام نموذج التكلفة.

يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية الاستثمارية عندما يتم استبعادها أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام أو عندما لا يتوقع من استبعادها أي منافع اقتصادية مستقبلية. إن الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل تدرج في قائمة الربح أو الخسارة في فترة إلغاء الاعتراف.

تتم التنقلات من وإلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتنقل من الاستثمارات العقارية إلى ممتلكات يشغلها المالك، فإن تكلفة الحسابات اللاحقة هي القيمة الدفترية في تاريخ التغير في الاستخدام. في حال أصبحت الممتلكات التي يشغلها المالك استثمارات عقارية، فإن المجموعة تُحاسب عن تلك الممتلكات وفقاً للسياسة المبينة بموجب الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

٣-٩ الممتلكات والمعدات

تُسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأرض المملوكة والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. تُستهلك تكلفة الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها التقديرية المتبقية بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات.

تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمعدات لمعرفة الانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى احتمال عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. وفي حال وجود أي مؤشر على ذلك وإذا تجاوزت القيم الدفترية القيمة التقديرية الممكن استردادها، يتم عندئذ تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها باعتبارها القيمة العادلة، مخصوماً منها تكلفة بيعها، أو القيمة قيد الاستعمال - أيهما أعلى.

يحتسب استهلاك تحسينات العقارات المستأجرة/الموجودات بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات/ الموجودات أو مدة عقد الإيجار - أيهما أقصر.

تحمل مصروفات الإصلاح والصيانة على الدخل، أما التحسينات التي تزيد في قيمة الموجودات أو تطيل أعمارها بصورة جوهرية فتتم رسملتها. تضاف الأرباح أو الخسائر من بيع الممتلكات والمعدات أو إيقافها عن العمل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

	السنوات
مباني	٢٥
تحسينات على المأجور	٤ إلى ١١
مكتب وأجهزة حاسب آلي	٣ إلى ٤
تجهيزات وأثاث	٤
سيارات	٥

٣-١٠ الموجودات الائتمانية

إن الموجودات المحتفظ بها كأمانة أو بصفة ائتمانية لا تعتبر موجودات للمجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها في القوائم المالية الموحدة.

٣-١١ المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للمصادر إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو جميع المخصصات، فيتم تسجيل السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح والخسارة الموحدة بعد طرح أي سداد.

إذا كان تأثير القيمة الوقتية للمال جوهرياً، فيتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس - حيثما يقتضي الأمر - المخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٣-١٢ عقود الإيجار

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية هي (أو تتضمن) عقد إيجار يستند إلى جوهر الاتفاقية في تاريخ بداية العقد. يتم تقييم الاتفاقية لتحديد ما إذا كان الوفاء بالاتفاقية يعتمد على استخدام أصل محدد (أو موجودات محددة) أو أن الاتفاقية تنقل الحق في استخدام الأصل (أو الموجودات) حتى لو لم يتم تحديد الأصل (أو الموجودات) بشكل صريح في الاتفاقية.

يتم تصنيف عقود الإيجار في تاريخ البدء كعقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي. يتم تصنيف عقد الإيجار الذي بموجبه تنتقل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل إلى المجموعة كعقد إيجار تمويلي. يتم رسملة عقود الإيجار التمويلي عند بدء العقد في تاريخ بدء القيمة العادلة للممتلكات المؤجرة أو، إذا كان أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار. يتم توزيع مدفوعات الإيجار بين أعباء تمويل وخفض التزام إيجار وذلك لتحقيق معدل ربح ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم إدراج أعباء التمويل ضمن بند تكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. ومع ذلك، إذا لم يكن هناك تأكيداً معقولاً بأن المجموعة ستؤول لها ملكية المأجور في نهاية فترة الإيجار، فإنه يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل وفترة الإيجار - أيهما أقصر. عقد الإيجار التشغيلي بخلاف عقد الإيجار التمويلي. يتم تحميل الدفعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي كمصروف تشغيلي على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

٣-١٣ منافع الموظفين

منافع قصيرة الأجل للموظفين

يتم صرف منافع الموظفين قصيرة الأجل عند تقديم الخدمات ذات الصلة. يتم الاعتراف بالالتزام من حيث المبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة لخدمة مقدمة في السابق من قبل الموظف ويمكن تقدير الالتزام بصورة يُعتد بها.

منافع ما بعد الخدمة

يتم احتساب التزام المجموعة بموجب نهاية الخدمة للموظفين كبرنامج منافع محددة غير ممول وتحتسب عن طريق تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي تحصل عليها الموظفين في الفترات الحالية والسابقة، مع خصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات منافع الموظفين المحددة سنوياً عن طريق اكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم الاعتراف مباشرة بإعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة والتي تشتمل على المكاسب والخسائر الاكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر. تحدد المجموعة صافي مصروف الربح لصافي التزام المنافع المحددة للفترة عن طريق تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية إلى صافي التزام المنافع المحددة، مع الأخذ في الاعتبار أي تغيرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة كنتيجة لمدفوعات المنافع. يتم الاعتراف بصافي مصروف الربح والمصروفات الأخرى المتعلقة ببرامج المنافع المحددة تحت بند تكاليف موظفين في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٣-١٤ تحقق الإيرادات

الإيرادات هي اجمالي تدفق منافع اقتصادية ناتجة عن أنشطة التشغيل العادية للشركة عندما تؤدي هذه التدفقات إلى زيادة في حقوق الملكية، بخلاف الزيادات التي تتعلق بالمساهمات في حقوق الملكية للمشاركين. تُقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم او المستحق الاستلام. يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة ببنود في الإيرادات إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به بغض النظر عن وقت السداد ويمكن تحديد التكاليف ويمكن قياسها بطريقة يُعتد بها.

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) «الإيرادات من العقود مع العملاء» للمحاسبة عن الإيرادات. إن المبدأ الأساسي للمعيار (١٥) هو أنه يجب على المُنشأة الاعتراف بالإيرادات لتحديد نقل البضائع أو الخدمات الموعود بها إلى العملاء بالقيمة التي تعكس الثمن الذي تتوقع المنشأة أن تستحقه مقابل البضائع أو الخدمات. يتطلب المعيار (١٥) من المنشآت تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد متى يتم إدراج الإيرادات والمبالغ.

الخطوة (١): تحديد العقد مع العميل.

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة.

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة (٥): إدراج الإيرادات عندما (أو حينما) تؤدي المنشأة التزام الأداء.

بموجب المعيار (١٥)، تقوم المنشأة بإدراج الإيرادات عندما أو حالما يتم تأدية التزام الأداء، أي عندما تتحول السيطرة على الخدمات التي تتعلق بتنفيذ أداء معين إلى العميل.

إن معايير الاعتراف المحددة والمذكورة ادناه يجب أيضاً أن يتم الاعتراف بها.

- إن الرسوم الثابتة المستلمة بموجب اتفاقيات الخدمات المالية غير مستردة. يتم تسجيلها في البداية كإيرادات غير مكتسبة محققة ويتم اكتسابها لاحقاً عند استيفاء مراحل الأداء ذات العلاقة أو عند إلغاء الاتفاقية.
- تسجل رسوم الاستكمال عندما تصدر التمويلات ذات الصلة بنجاح للعميل.
- تسجل رسوم الإدارة والوصاية في الوقت المناسب على أساس التوزيع.
- تسجل إيرادات التمويل من ودائع المرابحة في الوقت المناسب على أساس التوزيع وفقاً لشروط التعاقد.
- تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عند نشوء وقت استلام المدفوعات.

٣-١٥ المصاريف

تتكون مصاريف البيع والتسويق بصفة رئيسية من التكاليف التي يتم إنفاقها على التسويق. تصنف جميع المصاريف الاخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

٣-١٦ الزكاة وضريبة الدخل

الشركة الأم

الزكاة

يتم تكوين مخصص مقابل الزكاة وضريبة الدخل وفقاً للأحكام المالية بالمملكة العربية السعودية وتحمل على قائمة الربح أو الخسارة. تحتسب المبالغ الإضافية، إن وجدت، التي قد تصبح مستحقة عند الانتهاء من الربط في السنة التي يتم فيها الانتهاء من الربط.

وفقاً لاتفاق المساهمين على أن يسددوا للمجموعة مبالغ الضريبة والزكاة، مستقبلاً، فلم يتم عمل أي تعديلات في القوائم المالية الموحدة لاحتساب تأثير ضرائب الدخل المؤجلة.

ضريبة الدخل الجارية

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضرائب الدخل الجارية وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده للسلطات الضريبية. ان نسبة الضريبة والقوانين الضريبة المستخدمة في احتساب القيمة هي تلك المطبقة كما في تاريخ قائمة المركز المالي في المملكة العربية السعودية.

ضريبة الدخل المؤجلة

يتم تقدير الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات على الفروقات المؤقتة بين الأساس الضريبي للموجودات والمطلوبات وقيمها الدفترية حسب أغراض التقرير المالي في تاريخ التقرير المالي.

يتم الاعتراف بمطلوبات الضرائب المؤجلة لجميع الفروقات الضريبية المؤقتة:

- عندما ينشأ التزام الضريبة المؤجلة من الاعتراف الأولي للشهرة أو أصل أو التزام في معاملة ليست تجميع أعمال، في وقت المعاملة، ولا يؤثر على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة
- فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والزميلة والحصص في ترتيبات مشتركة، عندما يمكن السيطرة على توقيت عكس قيد الفروقات المؤقتة ويكون من المحتمل ألا يتم عكس قيد الفروقات المؤقتة في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل مبلغ على حساب ضريبة غير مستخدم وأي خسائر ضريبية غير مستخدمة. يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة على الحد الذي يكون فيه من المحتمل توافر ربح خاضع للضريبة يمكن بمقابله استخدام الفروقات المؤقتة القابلة للخصم وترحيل مبلغ على حساب ضريبة غير مستخدم والخسائر الضريبية غير المستخدمة، باستثناء:

- عندما ينشأ أصل الضريبة المؤجلة المتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم من الاعتراف الأولي لأصل أو التزام في معاملة ليست تجميع أعمال، في وقت المعاملة، ولا يؤثر على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والزميلة والحصص في ترتيبات مشتركة، ويتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة فقد للحد الذي يكون فيه من المحتمل عكس قيد الفروقات المؤقتة في المستقبل المنظور ويكون الربح الخاضع للضريبة متاحاً والذي يمكن بمقابله استخدام الفروقات المؤقتة.

يتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ كل تقرير مالي وتخفض إلى الحد الذي لا يحتمل معه توافر ما يكفي من الربح الخاضع للضريبة بما يسمح باستخدام جزء أو جميع الموجودات الضريبية المؤجلة. يعاد تقييم الموجودات الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في تاريخ اعداد كل تقرير مالي، ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يحتمل معه تغطية الموجودات الضريبية المؤجلة من الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة.

تقاس الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة باستخدام معدلات الضريبة المتوقع سريانها في السنة التي يتحقق فيها الأصل أو يسوى الالتزام بناءً على معدل الضرائب (وأنظمة الضرائب) السارية المفعول في تاريخ التقرير المالي. يتم إدراج الضريبة المؤجلة المتعلقة ببنود مسجلة خارج الربح أو الخسارة. تدرج بنود الضريبة المؤجلة هذه المتعلقة بمعاملة أساسية في الدخل الشامل الآخر أو تسجل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم لاحقاً الاعتراف بالمنافع الضريبية المقتناة كجزء من تجميع الأعمال، ولكن دون استيفاء معايير الاعتراف المستقل في ذلك التاريخ، في حال وجود معلومات جديدة حول الحقائق أو تغير في الظروف. يتم التعامل مع التعديل إما كخفض في الشهرة (طالما أنها لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبدها خلال فترة القياس أو الاعتراف به في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بتسوية موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقط، وفقط إذا، كان لها حق قانوني نافذ لتسوية موجودات الضريبية الحالية ومطلوبات الضريبية الحالية وموجودات الضريبة المؤجلة والتزامات الضريبة المؤجلة التي تتعلق بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية، إما نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو المنشآت المختلفة الخاضعة للضريبة التي تنوي إما تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد، في كل فترة مستقبلية يكون فيها من المتوقع تسوية أو استرداد مبالغ كبيرة لمطلوبات أو موجودات ضريبية مؤجلة.

ضريبة الاستقطاع

تستقطع شركات المجموعة ضرائب على المعاملات مع جهات غير مقيمة وتوزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمين أجانب وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل والتي لا يتم إدراجها كمصروف باعتبارها التزام على الطرف المقابل والتي يتم اقتطاع الضرائب نيابة عنه.

الشركة التابعة

بما أن الشركة التابعة تقع في الإمارات العربية المتحدة، بالتالي لا توجد زكاة أو ضريبة مستحقة على الشركة التابعة.

٣-١٧ توزيعات الأرباح

تعترف المجموعة بالتزام للقيام بتوزيعات أرباح نقدية للمساهمين عند الموافقة على توزيع الأرباح ولا تصبح من اختصاص المجموعة. يتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

٤. معايير صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ

تم الإفصاح عن المعايير والتفسيرات الصادرة والتي ولم تدخل حيز التنفيذ بعد، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة أدناه. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات، إذا كان ممكناً، عند سريان مفعولها.

٤-١ المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار"

صدر المعيار (١٦) في يناير ٢٠١٦م ليحل محل معيار المحاسبة الدولي (١٧) "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفاسير المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار (٤) "إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار"، وتفسير لجنة تفاسير المعايير للمعيار (١٥) "عقود الإيجار التشغيلي – الحوافز"، وتفسير لجنة تفاسير المعايير للمعيار (٢٧) "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني لعقد الإيجار". يحدد المعيار (١٦) مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجر احتساب جميع عقود الإيجار بموجب نموذج منفرد من قائمة المركز المالي مشابه لاحتساب عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). يتضمن المعيار اعتراف بإعفاءين للمستأجرين – عقود إيجار موجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود إيجار قصيرة الأجل (مثل عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل). في تاريخ بدء عقد الإيجار، يقوم المستأجر بتسجيل التزام دفعات عقد الإيجار (التزام الإيجار)، ويمثل الأصل حق الاستعمال الأصل الرئيسي خلال مدة عقد الإيجار (الأصل حق الاستعمال). ويجب على المستأجرين الاعتراف بشكل مستقل بمصروف الربح على التزام عقد الإيجار ومصروف الاستهلاك فيما يخص الأصل حق الاستعمال.

كما يجب على المستأجرين أيضاً إعادة قياس التزام عقد الإيجار عند وقوع أحداث معينة (مثل التغير في مدة الإيجار أو التغير في مدفوعات عقد الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك المدفوعات). يقوم المستأجر بصفة عامة بإدراج مبلغ إعادة قياس التزام عقد الإيجار كتعديل على الأصل حق الاستعمال.

تظل محاسبة المؤجر بموجب المعيار (١٦) كما هي دون تغيير يذكر عن المحاسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). يستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف في معيار المحاسبة الدولي (١٧) ويجب التمييز بين نوعين من عقود الإيجار: الإيجار التشغيلي والإيجار التمويلي.

يتطلب المعيار (١٦) من المستأجرين والمؤجرين القيام بإفصاحات أكثر بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). يسري المعيار (١٦) للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م. يسمح بالتطبيق المبكر، ولكن ليس قبل أن تطبق المنشأة المعيار (١٥).

يمكن للمستأجر أن يختار تطبيق المعيار باستخدام إما منهج بأثر رجعي كامل أو بأثر رجعي معدل. تسمح أحكام التحول للمعيار ببعض الإعفاءات. تعمل الإدارة على تقييم التأثير المحتمل للمعيار (١٦) في فترات التقرير.

٤-٢ تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "مزايا الدفع المسبق مع التعويض العكسي"

بموجب المعيار (٩)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي "فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو ربح على أصل المبلغ القائم" ("ضوابط مدفوعات أصل المبلغ أو ربح على أصل المبلغ")، وان يتم الاحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج الأعمال المناسب من اجل ذلك التصنيف. توضح التعديلات على المعيار (٩) أن الأصل المالي يجتاز "ضوابط مدفوعات أصل المبلغ أو ربح على أصل المبلغ القائم" بغض النظر عن الأحداث أو الظروف التي تسبب الإلغاء المبكر للعقد، وبغض النظر عن الطرف الذي يدفع او يستلم التعويض المعقول من أجل الإلغاء المبكر للعقد. يجب أن تُطبق التعديلات بأثر رجعي وتدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م، مع السماح بالتطبيق المبكر. ليس للتعديلات تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٤-٣ تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨): بيع موجودات أو المساهمة في موجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك

تعالج التعديلات التضارب بين المعيار (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) في التعامل مع فقدان السيطرة على شركة تابعة يتم بيعها أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. توضح التعديلات أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع موجودات أو المساهمة في موجودات تشكل عملاً تجارياً، كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك، يتم الاعتراف بها بالكامل. يتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع موجودات أو المساهمة في موجودات لا تشكل عملاً تجارياً فقط في حدود حصص المستثمرين غير المتعلقة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بتأجيل تاريخ دخل هذه التعديلات حيز التنفيذ إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على المنشأة التي تقوم بالتطبيق المبكر للتعديلات بأثر مستقبلي. لا يوجد تعديلات على المعيار (١٠) أو معيار المحاسبة الدولي (٢٨) أي تأثير على المجموعة.

٤-٤ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٩): تعديل البرامج أو التخفيض أو التسوية

تعالج التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٩) المحاسبة عند حدوث تعديل على البرنامج او تخفيضه او تسويته خلال فترة التقرير المالي، تحدد التعديلات أنه عند حدوث تعديل على البرنامج او تخفيضه او تسويته خلال فترة التقرير المالي السنوية، يجب على المنشأة:

- تحديد تكلفة الخدمة الحالية للفترة المتبقية بعد تعديل البرنامج او تخفيضه أو تسويته باستخدام افتراضات اكتوارية تُستخدم لإعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة (الأصل) الذي يعكس المنافع التي جرى تقديمها بموجب البرنامج وموجودات البرنامج بعد ذلك الحدث.
- تحديد صافي الفائدة للفترة المتبقية بعد تعديل البرنامج او تخفيضه أو تسويته باستخدام: صافي التزام المنافع المحددة (الأصل) الذي يعكس المنافع التي جرى تقديمها بموجب البرنامج وموجودات البرنامج بعد ذلك الحدث، ومعدل الخصم المستخدم لإعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة (الأصل).

توضح التعديلات أيضاً أنه يجب على المنشأة أولاً تحديد أي تكلفة خدمة سابقة او ربح أو خسارة عند التسوية، دون الأخذ في الاعتبار التأثير على سقف الأصل. يُدرج هذا المبلغ ضمن الربح أو الخسارة. تقوم المنشأة بعدها بتحديد تأثير سقف الأصل بعد تعديل البرنامج او تخفيضه أو تسويته. يُدرج أي تغيير في التعديل، باستثناء المبالغ المُدرجة ضمن صافي الفائدة، في الدخل الشامل الآخر.

تنطبق التعديلات على تعديلات البرنامج أو تخفيضه أو تسويته التي تحدث عند أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية الأولى التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد هذا التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر. سيتم تطبيق هذه التعديلات فقط على أي تعديلات في البرنامج او تخفيضه أو تسويته للمجموعة في المستقبل.

٤-٥ التحسينات السنوية: دورة ٢٠١٥م – ٢٠١٧م (الصادرة في ديسمبر ٢٠١٧م)

تتضمن هذه التعديلات:

المعيار الدولي للتقرير المالي (٣): تجميع الأعمال

توضح التعديلات أنه عند حصول المنشأة على السيطرة على منشأة عبارة عن عملية مشتركة، فإنها تُطبق متطلبات دمج الأعمال المنجزة ضمن مراحل، بما في ذلك إعادة قياس الحصص المقتناة مسبقاً في موجودات ومطلوبات العملية المشتركة بالقيمة العادلة. ضمن هذا السياق، تقوم الشركة المُقتنية بإعادة قياس كامل حصتها المقتناة مُسبقاً في العملية المشتركة.

تُطبق المنشأة تلك التعديلات على تجميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاقتناء في أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية الأولى التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد ذلك التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر. سيتم تطبيق هذه التعديلات على تجميع الأعمال المستقبلي بالمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١١) الترتيبات المشتركة

إن الجهة التي تشارك في عملية مشتركة، لكن لا تملك سيطرة مشتركة قد تحصل على سيطرة مشتركة على العملية المشتركة التي يشكل نشاطها بها عملاً تجارياً كما هو محدد في المعيار (٣). توضح التعديلات أن الحصص المقتناة مسبقاً في تلك العملية المشتركة لا يعاد قياسها.

تُطبق المنشأة تلك التعديلات على العمليات التي تحصل فيها على سيطرة مشتركة في أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية الأولى والتي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد هذا التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر. لا تنطبق هذه التعديلات حالياً على المجموعة ولكن قد تنطبق في المعاملات المستقبلية.

معيار المحاسبة الدولي (١٢) ضرائب الدخل

توضح التعديلات أن ما يترتب على ضريبة الدخل من توزيعات أرباح مرتبط بشكل مباشر بالمعاملات السابقة أو الأحداث التي ينتج عنها أرباح قابلة للتوزيع غير تلك الموزعة على المالكين. وبالتالي، تعترف المنشأة بما يترتب على ضريبة الدخل من توزيعات أرباح في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية، وهذا يترتب على البند الذي قامت فيه المنشأة بالاعتراف بالمعاملات أو الأحداث السابقة.

تقوم أي منشأة بتطبيق هذه التعديلات لفترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد هذا التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر. عندما تقوم المنشأة أولاً بتطبيق تلك التعديلات، فإنها تطبقهم على توزيعات الأرباح التي تترتب عن ضريبة الدخل والمعترف بها في أو بعد بداية فترة المقارنة الأولى. لا تتوقع المجوعة وجود أي تأثير على قوائمها المالية الموحدة.

معيار المحاسبة الدولي (٢٣) تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أن المنشأة تعالج كجزء من التمويل العام أي تمويل تم عمله بالأساس لتطوير أصل مؤهل عند اكتمال جميع الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المراد منه أو بيعه.

تقوم أي منشأة بتطبيق هذه التعديلات على تكاليف القروض المُتكبدة في أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية الأولى التي تقوم المنشأة فيها بتطبيق هذه التعديلات. تُطبق المنشأة هذه التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد هذا التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر. لا تنطبق هذه التفسيرات على المجموعة.

٥. تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة

لجميع السنوات وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، قامت المجموعة بإعداد قوائمها المالية الموحدة وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. هذه هي القوائم المالية الموحدة الأولى للمجموعة المعدة طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١) "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

وبناءً عليه، قامت المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية لإعداد القوائم المالية للسنة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧م، وكذلك عرض البيانات المقارنة ذات الصلة. وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (١) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تم إعداد قائمة المركز المالي الموحدة الافتتاحية للمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٧م لتعكس التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية من مبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. قامت المجموعة بتحليل التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ يناير ٢٠١٧م و٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ولا يوجد تعديلات جوهرية مطلوبة باستثناء للتغير في السياسة المحاسبية لتصنيف مخصص الزكاة وضريبة الدخل للسنة من قائمة التغير في حقوق المساهمين الموحدة إلى قائمة الدخل الشامل الموحدة، وهو ما نتج عنه انخفاض في صافي الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م بمبلغ ٢,١٩٦ ألف ريال سعودي، من ٦١,١٤٤ ألف ريال سعودي ليكون المبلغ المعدل هو ٥٨,٩٤٨ ألف ريال سعودي وانخفاض مقابل في الربح للسهم من ٠,٧٥ ريال سعودي للسهم إلى ٠,٧٢ ريال سعودي للسهم. لا يوجد تأثير على حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و١ يناير ٢٠١٧م.

الإعفاءات المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للسياسات المحاسبية الموضحة في الإيضاح ٣، باستثناء إعفاءين اختياريين حددتهما المجموعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١) – "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" من التطبيق الكامل بأثر رجعي للمعايير الدولية التقرير المالي. فيما يلي الإعفاءات الاختيارية المطبقة:

- اختارت المجموعة اعفاء تجميع الاعمال في المعيار (١) وليس تطبيق المعيار (٣) على التوالي إلى تجميعات الأعمال السابقة وبالتالي لم تعّدل المجموعة تجميع الأعمال الذي حدث قبل تاريخ التحول.
- قامت المجموعة مبدئياً بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) في تاريخ التحول ١ يناير ٢٠١٨م. قامت المجموعة بتطبيق النسخة الكاملة من المعيار (٩) لفترة التقرير المالي الأولى بموجب المعايير الدولية التقرير المالي (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م). ومع ذلك، لفترة المقارنة (للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م) قامت المجموعة بتطبيق المحاسبة وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية السابقة عن طريق اختيار الاعفاء قصير الأجل المتاح بموجب الملحق (هـ) المعيار (١) – "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة". يحدد المعيار (٩) متطلبات قياس واعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع البنود غير المالية. يحل هذا المعيار محل التوجيه الحالي تحت وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

(أ) تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار (٩) ثلاث فئات رئيسية للتصنيف بخصوص الموجودات المالية وهي: مقاسة بالتكلفة المطفأة، ومقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ومقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. إن تصنيف الموجودات المالية وفقاً للمعيار (٩) يعتمد عموماً على نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم إدارة الأصل المالي وما يرتبط به من تدفقات نقدية تعاقدية. يستبعد المعيار (٩) فئات التصنيف السابقة بخصوص الموجودات المحتفظ بها إلى تاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة، والموجودات المالية المتاحة للبيع. استبقى المعيار (٩) بشكل كبير على المتطلبات الحالية وفقاً للهيئة السعودية للمحاسبيين القانونيين بخصوص تصنيف وقياس المطلوبات المالية. لا يوجد لتطبيق المعيار (٩) تأثير جوهري على السياسات المحاسبية الهامة للمجموعة التي تتعلق بالموجودات المالية والمطلوبات المالية.

(ب) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يحل "نموذج خسائر الائتمان المتوقعة" للمعيار (٩) محل "نموذج الخسائر المتكبدة". ينطبق نموذج الانخفاض في القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وعقود الموجودات والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لكن ليس على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. تُدرج خسائر الائتمان وفقاً للمعيار (٩) قبل مبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. بالنسبة للموجودات التي تقع ضمن نطاق نموذج انخفاض القيمة للمعيار (٩)، بشكل عام يُتوقع أن تزداد خسائر الانخفاض في القيمة وأن تصبح متقبلة.

(ج) التحوّل

كما ذُكر مسبقاً اختارت المجموعة تطبيق المعيار (٩) بأثر مستقبلي من تاريخ ١ يناير ٢٠١٨م. تم إدراج الاختلافات في القيمة الدفترية للموجودات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار (٩) في الأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠١٨م. بالتالي، فإن المعلومات المعروضة لسنة ٢٠١٧م لا تعكس عموماً متطلبات المعيار (٩) لكنها تعكس ذلك في مبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. عند تطبيق المعيار (٩)، لم تقم المجموعة بعمل أي تعديل نتيجة عدم وجود أي تأثير جوهري لانخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية.

التقديرات

تتفق التقديرات كما في ١ يناير ٢٠١٧م و٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مع تلك المستخدمة في نفس التواريخ وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (بعد التعديلات لتعكس أي فروقات في السياسات المحاسبية) بصرف النظر عن بنود منافع الموظفين حيث أن تطبيق مبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية لا يتطلب تقديراً.

التقديرات المستخدمة من قبل المجموعة هي لعرض هذه المبالغ وفقاً لشروط تعكس المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية كما في ١ يناير ٢٠١٧م "تاريخ التحوّل إلى المعايير الدولية للتقرير المالي" وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

٦. نقد وما في حكمه

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)	١ يناير ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
نقد لدى البنوك	٢٢,٣٩٠	٢٧,١٣٥	١٥٥,١٨٩
ودائع مرابحة قصيرة الأجل	-	٦,٧٧٤	-
	٢٢,٣٩٠	٣٣,٩٠٩	١٥٥,١٨٩

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، تبلغ نسبة الربح على ودائع مرابحة قصيرة الاجل بتاريخ استحقاق تعاقدي أصلي أقل من ثلاثة شهور ١,٦٣٪ (١ يناير ٢٠١٧م: لا شيء).

٧. وديعة مرابحة

يترتب على ودائع مرابحة ربح بنسبة تتراوح من ٤,٥٪ إلى ٥,٧٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٤,٢٥٪ إلى ٥,٧٪) وهي مضمونة بضمان تجاري متبادل صادر عن شركة تديرها المجموعة.

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)	١ يناير ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
وديعة مرابحة	١٦١,٧٠٠	١٧٧,٥٣٩	-
ناقص: الجزء المتداول	(١٢٠,٥٠٠)	(٦٥,٠٣٩)	-
الجزء طويل الأجل	٤١,٢٠٠	١١٢,٥٠٠	-

٨. ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)	١ يناير ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
ذمم مدينة مقابل استثمار مباع (إيضاح "أ")	٥٧,٣٦٥	٨٢,٤٦١	-
تأمين نقدي (الإيضاح ٢٦)	١٤,٢٠٨	١٤,٢٠٨	١٤,٢٠٨
ذمم مدينة	٣,٤٨٣	٣,٨٤٦	٦,٣٤٢
دفعات مقدمة إلى موردين	٣,٦٠٤	٤,٠٩٥	٢,٧٧٢
مبالغ مدفوعة مقدماً	١,٩٢٦	٣,١٢٥	٢,٢٨٦
ذمم مدينة أخرى	٢,٥٤٥	٤,٢٩٠	٨,٥٣٢
زكاة وضريبة دخل قابلة للسداد	-	٢,١٩٦	-
مخصص مقابل انخفاض القيمة (إيضاح "ب")	(٢,٨٩٦)	(٢,٨٩٦)	(٦,٠٣٤)
	٨٠,٢٣٥	١١١,٣٢٥	٢٨,١٠٦

أ) يمثل البند رصيد الذمم المدينة مقابل استثمار مباع من قبل المجموعة للشركاء الرئيسيين في الشركة المستثمر بها. وهي مضمونة من خلال رهن أسهم الشركة المستثمر فيها والتي يتم الافراج عنها عند تسوية الرصيد المستحق من قبل الشركاء الرئيسيين.

ب) بعض الاستثمارات والعوائد الناتجة عنها تكون مرهونة مقابل تمويل متوافق مع الشريعة (إيضاح ١٤).

ج) كانت الحركة في مخصص الانخفاض في القيمة كالتالي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
في ١ يناير	٢,٨٩٦	٦,٠٣٤
عكس القيد للسنة (إيضاح ٢١)	-	(٧٤٢)
إعدام	-	(٢,٣٩٦)
في ٣١ ديسمبر	٢,٨٩٦	٢,٨٩٦

٩. معاملات مع جهات ذات علاقة وأرصدتها

أ) تمثل الجهات ذات العلاقة والمديرين وكبار موظفي الإدارة بالمجموعة والصناديق والشركات الواقعة تحت سيطرة تلك الجهات أو تمارس سيطرة مشتركة عليها. فيما يلي المعاملات الجوهرية للجهات ذات العلاقة مع الصناديق / الشركات تحت إدارة المجموعة والأصدة الناشئة خلال السنة:

طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات للسنة المنتهية		الرصيد في		
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)	**٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)**	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)	١ يناير ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
مستحق من جهات ذات علاقة					
استثمارات مقتناة/ مباعة من المجموعة والربح/ الخسارة منها	**٤٩,٩٥٦**	٦٢,٧٧٢	**١,٣٨٠,٣٦٢**	١,٣٣٠,٤٠٦	١,٢٦٧,٦٣٤
مصروفات ودفعات مقدمة	**١٧,٣٤٨**	٥٤,٣٦١	**١٧,٩٦٣**	٦١٥	١٠,٢٥٤
أتعاب إدارة وحفظ ورسوم اشتراك تم تخفيضها بالمبالغ التي تم استلامها	**٢٥,٣٣٦**	٢,١٦٥	**٧٠,٢٠٧**	٤٤,٨٧١	٤٢,٧٠٦
بيع أسهم في صناديق تديرها المجموعة	**-**	(٦٤,٠٠٠)	**-**	-	٦٤,٠٠٠
بيع استثمارات عقارية لصناديق وشركات تديرها المجموعة	**-**	٥٩٣,١٠٣	**-**	-	-
مكاسب من بيع أسهم واستثمارات عقارية	**١٤٠,١٣٥**	١٣٦,٦٩٨	**-**	-	-
			٨٨,١٧٠	٤٥,٤٨٦	١١٦,٩٦٠
مستحق لجهات ذات علاقة					
اكتتاب وحدات ولم يتم سدادها بعد	**-**	(٨٤,٠٠٠)	**-**	-	٨٤,٠٠٠
ودائع مرابحة	**١٩,٥٣٩**	١٧٧,٥٣٩	**١٥٨,٠٠٠**	١٧٧,٥٣٩	-

ب) أصدرت المجموعة ضمان تجاري نيابة عن جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٦). وفي نفس الوقت أصدرت الجهة ذات العلاقة ضمان تجاري متبادل للمجموعة.

ج) يتكون كبار موظفي الإدارة من أعضاء مجلس إدارة المجموعة وهم كبار أعضاء الإدارة الذين لديهم صلاحيات ومسئوليات تخطيط وتوجيه وضبط أنشطة المجموعة. وفيما يلي أتعاب كبار موظفي الإدارة:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
رواتب ومنافع أخرى قصيرة الأجل	**١٧,١٤٢**	١٦,٠٤٥
منافع ما بعد التوظيف	**١,٠٣٧**	٩٦٧
	١٨,١٧٩	١٧,٠١٢

١٠. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تفي المجموعة بتعريف «المنشأة الاستثمارية». وبالتالي، تم قيد استثماراتها في الصناديق والشركات التي تديرها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كـ «موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة».

كانت الحركة في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
الرصيد الافتتاحي	**١,٣٣٠,٤٠٦**	١,٢٦٧,٦٣٤
تم شراؤه خلال السنة	**٢٥٧,٨٦٥**	٦٩٤,٦٤٦
تحويلات (إيضاح أ)	**(٣٩,٠٠٠)**	-
توزيع رأس المال (إيضاح "ب")	**(١٤٧,٥٣٧)**	(٣٩٧,٦٤٢)
مباع خلال السنة	**(١٢٤,٠٥٨)**	(٣٤٦,٤٨٢)
المكسب من القيمة العادلة، صافي	**١٠٢,٦٨٦**	١١٢,٢٥٠
	١,٣٨٠,٣٦٢	١,٣٣٠,٤٠٦

أ) خلال السنة، قامت المجموعة بتسوية مبلغ مستحق مقابل شراء استثمار من خلال تحويل الوحدات المملوكة في أحد الصناديق التي تديرها المجموعة (إيضاح ١٢).

ب) خلال ٢٠١٨م، قام صندوق بتوزيع الأصل، ممتلكات، على حملة الوحدات بالتناسب وفقا للوحدات المملوكة لكل مستثمر (إيضاح ٢٩). تم تصنيف الممتلكات المستلمة كـ «عقارات استثمارية» وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة (٢٠١٧م: بعض الصناديق التي تديرها المنشأة قامت بتوزيع موجوداتها الأساسية على حملة الوحدات).

ج) فيما يلي تفاصيل ما لدى المجموعة من وحدات في صناديق وشركات تديرها المجموعة:

اسم الصندوق	**٣١ ديسمبر ٢٠١٨م**	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	١ يناير ٢٠١٧م
صندوق الخبير للدخل العقاري الامريكي	**٪١١**	٪١١	٪١١
صندوق الخبير للملكية الخاصة الصناعي ٢	**-**	-	٪٦٥
صندوق الخبير للملكية الخاصة الطبي	**٪٩**	٪٩	٪٩
صندوق الخبير للشركات المتوسطة والصغيرة ١	**٪٩٨**	٪٩٨	٪٩٨
صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ١	**٪٣٨**	٪٣٨	٪٣٨
صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ٢	**-**	٪٢	٪٧٢
صندوق الخبير لتطوير الأراضي ٢	**٪٣**	٪٣	٪١٥,٤
صندوق الخبير العقاري السكني لوسط لندن ١	**-**	٪٤,٤	٪٤,٤
صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ١	**٪٢٨**	٪٣٦	٪٣٠
صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١	**-**	٪٢٥	٪٧٠
صندوق الخبير للضيافة ١	**٪٧٥**	٪٧٥	٪١٠٠
صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ٢	**٪١٠٠**	٪١٠٠	-
صندوق الخبير ريت	**٪٧**	-	-
صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ٢	**٪١٠٠**	-	-
صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ٣	**٪١٠٠**	-	-
اسم الشركة	**٣١ ديسمبر ٢٠١٨م**	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	١ يناير ٢٠١٧م
شركة الخبير للملكية الخاصة الصناعي المحدودة ٣	**٪٢٠**	٪١٠٠	-
شركة الخبير للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة (إيضاح ١٤ "ب")	**٪٩٢**	٪١٠٠	-

١١. ممتلكات ومعدات

	أراضي	مباني	تحسينات على عقارات مستأجرة	معدات مكتبية وحاسب آلي	أثاث وتجهيزات	سيارات	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	١ يناير ٢٠١٧م
	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)
التكلفة:									
في بداية السنة	٦,٩٦٦	١٤,٢٣٤	١٠,٩٦١	١٧,٨٨٧	١,٢٨٦	٣٩٦	١٩,٤٦٠	٧١,١٩٠	٤٥,٢٧٩
إضافات	-	-	-	١,١٥٤	١٥	-	٢,٦١٩	٣,٧٨٨	٢٣,٠٢٥
تحويلات (الإيضاح أ)	-	٢٠,٥٧٠	-	-	-	-	(٢٠,٥٧٠)	-	-
استبعادات	-	-	-	(٦٩)	-	-	-	(٦٩)	(٧٤)
أصول للتوزيع	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣,٣٨٢)
في نهاية السنة	٦,٩٦٦	٣٤,٨٠٤	١٠,٩٦١	١٨,٩٧٢	١,٣٠١	٣٩٦	١,٥٠٩	٧٤,٩٠٩	٦٤,٨٤٨
الاستهلاك المتراكم:									
في بداية السنة	-	٦,١٩٦	٢,١١٤	١٤,٧١٢	١,١٠١	٢٣٤	-	٢٤,٣٥٧	٢١,٨١٤
الاستهلاك (إيضاح ٢٢)	-	٤٧٣	٨٠٧	٢,٠٢٠	٩٣	٦٦	-	٣,٤٥٩	٢,٩٩٥
عمليات متوقفة	-	-	-	-	-	-	-	(٦٧)	(٧٤)
متعلق باستبعادات	-	-	-	(٦٧)	-	-	-	-	(٣,٣٨٢)
في نهاية السنة	-	٦,٦٦٩	٢,٩٢١	١٦,٦٦٥	١,١٩٤	٣٠٠	-	٢٧,٧٤٩	٢١,٣٥٣
صافي القيم الدفترية:									
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٦,٩٦٦	٢٨,١٣٥	٨,٠٤٠	٢,٣٠٧	١٠٧	٩٦	١,٥٠٩	٤٧,١٦٠	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٦,٩٦٦	٨,٠٣٨	٨,٨٤٧	٣,١٧٥	١٨٥	١٦٢	١٩,٤٦٠		٤٦,٨٣٣
في ١ يناير ٢٠١٧م	٦,٩٦٦	٨,٥٠٦	١٥	٤,٠٤٥	١٥٩	٢٢٩	٢٣,٥٧٥		٤٣,٤٩٥

أ) تتعلق أعمال رأسمالية تحت التنفيذ بشكل أساسي بدفعات مقاول حول انشاءات جارية وتجديد للمبنى الذي تملكه المجموعة.

١٢. ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)	١ يناير ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
مستحق الدفع مقابل استثمار تم شراؤه (الإيضاح أدناه)	١٠٩,٩٨٦	٣٩,٠٠٠	-
ذمم دائنة	١٣,٥٤٦	١٠,١٠٩	١٥,٣١٨
مكافأة مستحقة الدفع	٢٠,٥٢٨	٢٢,٢٧٥	٢٣,٢٠٠
مصروفات مستحقة الدفع	٢٢,١٦٨	٨,٣٥٤	٥,٨٥٢
ذمم دائنة أخرى	٥٤,٤٥٣	٥١,٦٠٥	٧١,٧٢٨
مخصص الزكاة وضريبة الدخل (إيضاح ١٦)	١,٥٩٥	٢,١٩٦	-
	٢٢٢,٢٧٦	١٣٣,٥٣٩	١١٦,٠٩٨

خلال السنة، قامت المجموعة بتسوية «مستحق الدفع مقابل استثمار تم شراؤه» لسنة سابقة عن طريق تحويل ملكيتها في صندوق (إيضاح ١٠).

١٣. عقود مرابحة

يمثل هذا البند عقود مرابحة السلع التي تم تنفيذها مع مستثمرين من خلال مدراء محافظ اختيارية. يترتب على عقود المرابحة هامش ربح يتراوح ما بين ١,٤٢٪ الى ٦,٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٥,٢٥٪ إلى ٧,٠٪) (١ يناير ٢٠١٧م: ٥,٢٥٪ إلى ٦,٢٥٪) بما فيها أتعاب إدارة بنسبة من ٠,٢٪ إلى ١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١٪) (١ يناير ٢٠١٧م: ١٪).

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)	١ يناير ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
عقود مرابحة	٤٨٧,٩٥٠	٤٢٨,٢٣٧	٤٢٢,٤٤٠
ناقص: الجزء المتداول	(٢٤٧,٠٥٠)	(٢٩٢,٧٣٧)	(٣٢٧,٤٤٠)
الجزء طويل الأجل	٢٤٠,٩٠٠	١٣٥,٥٠٠	٩٥,٠٠٠

١٤. تمويل متوافق مع الشريعة

أ) خلال السنة ٢٠١٦م، حصلت المجموعة على تمويل متوافق مع الشريعة من بنك محلي بحد أقصى بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي على أن يسدد على مدى خمس سنوات. سحبت المجموعة مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي في ١١ أغسطس ٢٠١٦م ومبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٦م. يترتب على التمويل معدل ربح تجاري وهو مضمون مقابل بعض «الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة» وجميع العوائد المحققة من الاستثمارات المعنية (الإيضاح ١٠).

ب) خلال السنة ٢٠١٧م، حصلت المجموعة على تمويل متوافق مع الشريعة من بنك محلي بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي. يستحق سداد التسهيل على سنتين. يترتب على التمويل معدل ربح وفقاً لسايبور زائداً نسبة هامش متفق عليها ومضمون مقابل بعض «الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة» وجميع العوائد المحققة من الاستثمارات المعنية.

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)	١ يناير ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
تمويل متوافق مع الشريعة	٢٢٠,٣٩٨	٢٣١,٣٠٣	٩٧,١٥٨
ناقص: الجزء المتداول	(١٢٦,٥٠٠)	(٥١,٥٠٠)	(١٤,٠٠٠)
الجزء طويل الأجل الظاهر ضمن المطلوبات غير المتداولة	٩٣,٨٩٨	١٧٩,٨٠٣	٨٣,١٥٨

١٥. منافع نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي التغيرات في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
الرصيد في بداية السنة	١٠,٦٣٣	١١,٢٧٥
تكلفة الخدمة الحالية	٢,٠٥٧	٢,٠٣٠
الربح	٤١٩	٤٤٢
منافع مدفوعة	(١,٠٣١)	(٣,١١٤)
مكسب اكتواري، صافي	(٥٧٤)	-
الرصيد في نهاية السنة	١١,٥٠٤	١٠,٦٣٣

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد التزامات المنافع المحددة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
معدل الخصم	٤,٤٪	٣,٧٪
زيادة الرواتب	٢,٢٥٪	٢,٢٥٪
معدلات الخروج من الخدمة	٦٪	٧٪

١٦. الزكاة وضريبة الدخل

مخصص الزكاة وضريبة الدخل كما في قائمة المركز المالي الموحدة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
زكاة	١,٤٣٨	٢,٠٥٥
ضريبة دخل	١٥٧	١٤١
	١,٥٩٥	٢,١٩٦

يستند المخصص إلى ما يلي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
حقوق المساهمين	٩١٤,٩٩٣	٨٦٦,٨١٦
مخصصات وتعديلات أخرى	٥٧٢,٥١٨	٥١١,٢١٩
القيمة الدفترية لموجودات طويلة الأجل	(١,٥٥٣,٤٩٢)	(١,٣٥٩,٢٧٤)
	(٦٥,٩٨١)	١٨,٧٦١
حصة المساهمين السعوديين من الدخل المعدل للسنة	٥٧,٥٢٧	٦٣,٤٥٦
الوعاء الزكوي المعدل	(٨,٤٥٤)	٨٢,٢١٧

تعود الفروقات بين النتائج المالية والزكوية بشكل رئيسي إلى بعض التعديلات التي تمت وفقاً للأنظمة المالية ذات الصلة.

الحركة في المخصص خلال السنة

كانت الحركة في المخصص للسنة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
الرصيد في بداية السنة	**٢,٠٥٥**	-
المخصص المحمل للسنة	**١,٤٣٨**	٢,٠٥٥
المعدل / المدفوع خلال السنة	**(٢,٠٥٥)**	-
الرصيد في نهاية السنة	**١,٤٣٨**	٢,٠٥٥

ضريبة الدخل

تستند ضريبة الدخل المحملة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى الدخل المعدل الخاضع للضريبة والذي تم احتسابه على ذلك الجزء من حقوق الملكية المملوكة للمساهمين الأجانب. تتعلق التعديلات الضريبية الهامة التي تمت على صافي الدخل المحاسبي بالاستهلاك ومنافع نهاية الخدمة للموظفين ومخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها.

الحركة في المخصص خلال السنة

كانت الحركة في مخصص ضريبة الدخل للسنة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
الرصيد في بداية السنة	**١٤١**	-
المخصص المحمل للسنة	**١٥٧**	١٤١
المعدل / المدفوع خلال السنة	**(١٤١)**	-
الرصيد في نهاية السنة	**١٥٧**	١٤١

الوضع الزكوي

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») ربطاً زكوياً طالبت بموجبه بالتزام إضافي بمبلغ ١٠,٣٦ مليون ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م. تقدمت الشركة باعتراض لدى لجنة الاعتراض الابتدائية التي أيدت جزئياً ربط الهيئة. لم توافق المجموعة على قرار لجنة الاعتراض الابتدائية واستأنفت للمرة الثانية لدى اللجنة الاستئنافية التي أصدرت قرارها بتأييد لجنة الاعتراض الابتدائية ومعالجة الهيئة. تقدمت المجموعة بالتماس لدى ديوان المظالم ضد قرار اللجنة الاستئنافية وأودعت ضماناً بنكياً مقابل الالتزام محل النزاع.

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») ربطاً زكوياً طالبت بموجبه بالتزام إضافي بمبلغ ٣,٨٥ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م. تقدمت المجموعة باعتراض لدى لجنة الاعتراض الابتدائية ضد ربط الهيئة. تقدمت لجنة الاعتراض الابتدائية بقرارها وأيدت معالجة الهيئة. استأنفت المجموعة لدى لجنة الاستئناف على قرار لجنة الاعتراض الابتدائية واودعت ضماناً بنكياً مقابل ربط الهيئة.

أصدرت الهيئة ربطاً زكوياً طالبت بموجبه بالتزام إضافي بمبلغ ٩,٣٦ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م. تقدمت المجموعة باعتراض على الربط لدى الهيئة.

تتوقع إدارة المجموعة أن القرار سيكون لصالحها بخصوص الاعتراضات أعلاه.

قدمت المجموعة اقراراتها الزكوية والضريبية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م حتى ٢٠١٧م وهي حاليا بانتظار مراجعة الهيئة لهذه الاقرارات.

١٧. توزيعات الأرباح

خلال سنة ٢٠١٨م، وافق اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة على توزيعات أرباح بنسبة ٣٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: لا شيء) من رأس المال المدفوع بمبلغ ٢٤,٣٩٦ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: لا شيء) خلال اجتماعها الثامن المنعقد في ٣١ مايو ٢٠١٨م. لاحقاً، قامت الشركة في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بتأجيل دفع نسبة ٥,١٪ من توزيعات الأرباح المعتمدة بمبلغ ١٢,١٩٨ ألف ريال سعودي إلى سنة ٢٠١٩م، وهذا خلال اجتماعها المنعقد في ٢٤ ديسمبر ٢٠١٨م.

١٨. رأس المال

يتكون رأسمال المجموعة البالغ ٨١٣,٢٠٢,٩٣٠ ريال سعودي من ٨١,٣٢٠,٢٩٣ سهماً بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و١ يناير ٢٠١٧م: نفس الشيء).

١٩. الاحتياطي النظامي

وفقا لأحكام نظام الشركات، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ على الأقل من صافي دخلها للسنة إلى الاحتياطي النظامي (بعد خصم الخسائر المرحلة).

وبناءً على نظام الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، تم تحويل ١٠٪ من الربح للسنة إلى الاحتياطي النظامي. تتوقف الشركة عن القيام بمثل هذه التحويلات عند بلوغ مجموع الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع.

٢٠. إيرادات أتعاب

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
أتعاب استشارية	**٦٦٠**	١,١٠٠
أتعاب إدارة وحفظ واكتتاب	**٥٠,٩٩٩**	٥٢,٦٤٨
أتعاب هيكلة	**١٢,٨٥٦**	-
	٦٤,٥١٥	٥٣,٧٤٨

٢١. مصروفات بيع وتسويق

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
رواتب ومنافع	**٤,٥٦٥**	٤,٤٨٦
حوافز مبيعات	**-**	٢,٠٠٢
ناقص: عكس قيد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٨)	**-**	(٧٤٢)
أخرى	**٤,٦١٢**	٩٢٨
	٩,١٧٧	٦,٦٧٤

٢٢. مصروفات عمومية وإدارية

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
رواتب ومنافع	**٥٣,٥٦٥**	٥٨,٦٩٠
أتعاب قانونية واستشارية	**١٥,٠٤١**	١١,٣٣٦
اتصالات	**٤,٥٠٠**	٣,٦٥١
سفر لأغراض العمل	**٢,٩٨٥**	٢,٥٤٣
استهلاك (إيضاح ١١)	**٣,٤٥٩**	٣,١١٦
إيجار ومصروفات متعلقة بالمباني	**١,٦٩٦**	١,٧١٦
لوازم مكتبية	**٣٤١**	٤٦٢
خدمات عامة	**٥٦٠**	٥٣٦
تأمين	**٣٣٩**	٣٢٧
أخرى	**٧,١٥١**	٣,١٥٤
	٨٩,٦٣٧	٨٥,٥٣١

٢٣. إدارة المخاطر

إن هدف المجموعة من إدارة المخاطر هو حماية وتعظيم حقوق المساهمين. إن المخاطر متأصلة في أنشطة المجموعة ولكن هذه المخاطر تدار من خلال عملية تحديد وقياس ومراقبة مستمرة للمخاطر التي تخضع لحدود المخاطر وضوابط رقابية أخرى. إن عملية إدارة المخاطر هي في غاية الأهمية للمجموعة لضمان استمرار ربحية المجموعة وكل فرد في المجموعة مسئول عن المخاطر التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بمسئولياته أو مسئولياتها. إن هذه الحدود تعكس استراتيجية العمل وبيئة السوق للمجموعة وكذلك مستوى المخاطر التي قد تتقبلها المجموعة. المجموعة معرضة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في سعر السوق وأسعار الأسهم والتي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة الأدوات المالية التي تحتفظ بها. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هي إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن معايير مقبولة، وكذلك تحسين العوائد على تلك المخاطر.

تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الربح ومخاطر العمولة ومخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر أسعار الربح

تنشأ مخاطر أسعار الربح من تأثير التذبذب في المستويات السائدة لمعدلات الربح في الأسواق على القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية والتدفق النقدي المستقبلي. إن غالبية الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة تقاس بالتكلفة المطفأة ويترتب عليها عمولة بمعدلات ثابتة باستثناء التمويل المتوافق مع الشريعة والذي يحمل معدلات غير ثابتة. لا تحمل المجموعة موجودات مالية ذات معدل ثابت والتي يتم قيدها بالقيم العادلة ويمكن أن تُعرض المجموعة لمخاطر معدل ربح القيمة العادلة. تقوم المجموعة بإدارة معدل المخاطر على أساس تفاعلي مع الأخذ في الاعتبار الموجودات والمطلوبات التي تحمل المعدل الكلي ومتطلبات المجموعة.

يحمل التمويل المتوافق مع الشريعة لدى المجموعة معدل ربح متغير، ويودع لدى صندوق تديره المجموعة بشروط مماثلة. وبالتالي، إن أي تغيرات في معدل الربح المطبق يطبق على الصندوق الذي تديره المجموعة. وبصورة مشابهة، إن عقود المرابحة للمجموعة ذات طبيعة طويلة الأجل وتحمل معدل ثابت. ومع ذلك، بعض عقود المرابحة، رغم أنها ذات معدل ثابت، إلا أنها ذات طبيعة قصيرة الأجل وتتجدد باستمرار ويمكن أن تُعرض المجموعة لمخاطر أسعار التدفق النقدي. تعتقد الإدارة أن أي تغير في المعدلات القابلة للتطبيق يتعلق بتلك العقود قد لا ينتج عنه تغيرات جوهرية على الدخل المفصح عنه للسنة الحالية أو السابقة.

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تستثمر المجموعة في صناديق واستثمارات أخرى سائدة بعملات غير الريال السعودي والتي تكون ثابتة مقابل الريال السعودي وبالتالي فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر جوهرية في صرف العملات الأجنبية.

مخاطر أسعار الأسهم

مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر التغيرات غير المرغوب فيها في القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتقلبات في مستوى مؤشرات الأسهم وقيمة كل سهم على حدة. تنشأ التعرضات لمخاطر أسعار الأسهم من استثمارات المجموعة في أوراق مالية متداولة. إن المجموعة غير معرضة لمخاطر أسعار الأسهم حيث أن الاستثمارات غير متداولة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف في أداة مالية في الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. المجموعة معرضة لمخاطر الخسائر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابلة أو المصدر أو عدم رغبته في الوفاء بالتزاماته. إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان على أرصدتها البنكية وودائع المرابحة والذمم المدينة والمستحق من جهات ذات علاقة.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والمستحق من جهات ذات علاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

إن أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي الموحدة وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		٣١ ديسمبر ٢٠١٧م		١ يناير ٢٠١٧م	
الموجودات المالية	**التعرض عند التعثر ريال سعودي (بالآلاف)**	**الخسارة الائتمانية المتوقعة ريال سعودي (بالآلاف)**	التعرض عند التعثر ريال سعودي (بالآلاف)	الخسارة الائتمانية المتوقعة ريال سعودي (بالآلاف)	التعرض عند التعثر ريال سعودي (بالآلاف)	الخسارة الائتمانية المتوقعة ريال سعودي (بالآلاف)
ودائع مرابحة (إيضاح "أ")	١٦١,٧٠٠	-	١٧٧,٥٣٩	-	-	-
مستحق من جهات ذات علاقة (إيضاح "ب")	٨٨,١٧٠	-	٤٥,٤٨٦	-	١١٦,٦٩٠	-
ذمم مدينة (إيضاح "ج")	٦٠,٨٦٣	٢,٨٩٦	٨٦,٣٠٧	٢,٨٩٦	٦,٣٤٢	٦,٠٣٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**حالياً ريال سعودي (بالآلاف)**	**أقل من سنة ريال سعودي (بالآلاف)**	**سنة إلى سنتين ريال سعودي (بالآلاف)**	**سنتين إلى ثلاث سنوات ريال سعودي (بالآلاف)**	**أكثر من ثلاث سنوات ريال سعودي (بالآلاف)**	**المجموع ريال سعودي (بالآلاف)**
ودائع مرابحة (إيضاح "أ")	١٦١,٧٠٠	-	-	-	-	١٦١,٧٠٠
مستحق من جهات ذات علاقة (إيضاح "ب")	٣٣,٨٧٣	٢٠,٠٤٤	٣٠,٩٨٧	٣,٢٦٦	–	٨٨,١٧٠
ذمم مدينة (إيضاح "ج")	-	١٣٧	٥٧,٨٠٠	-	٢,٩١١	٦٠,٨٤٨

أ) إن الودائع التي تتم لدى شركة تحت إدارة المجموعة مضمونة بالكامل بضمان شركة متبادل صادر عن شركة تحت إدارة المجموعة.

ب) بصفتها مديراً للصندوق، لدى المجموعة الحق الأول في استعادة الرصيد المستحق من الصناديق / الشركات تحت إدارة المجموعة فيما يتعلق برسوم الإدارة ورسوم الحفظ والرسوم الإدارية. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، لدى الصناديق / الشركات الرئيسية صافي قيمة الموجودات موجبة، وبالتالي فإن الرصيد المستحق من جهات ذات علاقة مضمون بالكامل وقابل للاسترداد.

ج) تتضمن رصيد ذمم مدينة مضمون من خلال أسهم مرهونة للمجموعة المستثمر بها (إيضاح ٨ «أ»).

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة غير خاضعة لمتطلبات خسائر الائتمان المتوقعة حيث أنه تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تؤدي إلى خسائر الائتمان المتوقعة من الموجودات المالية الأساسية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطرة مواجهة المجموعة صعوبة في مقابلة التزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها عن طريق توفير النقد أو أصل مالي آخر. مخاطر السيولة قد تنتج عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بقيمة قريبة من قيمته العادلة. ينشأ التعرض لمخاطر السيولة بسبب احتمالية أن يكون مطلوباً من المجموعة أن تدفع التزاماتها أو تسترد أسهمها مبكراً عما هو متوقع.

تبدأ الإدارة الفعّالة لمخاطر السيولة بتطوير السياسات والإجراءات المكتوبة بما فيها سياسة الحد الأدنى المقبول لمستويات السيولة. تتم إدارة مخاطر السيولة بالمراقبة المستمرة للسيولة وقياسها والتصريح عنها.

إن جميع المطلوبات المالية للمجموعة مستحقة الدفع خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة باستثناء بعض عقود المرابحة طويلة الأجل والجزء غير المتداول للتمويل المتوافق مع الشريعة ذات مدة استحقاق لأكثر من ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

٢٤. القيم العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن مبادلة أصل أو سداد التزام بين طرفين بعلمهما وملء إراداتهما في معاملة تتم على أسس عادلة.

تتكون الموجودات المالية للمجموعة من النقد وما في حكمه والذمم المدينة وودائع المرابحة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والمستحق من جهات ذات علاقة وتتكون المطلوبات المالية من ذمم دائنة وتمويل متوافق مع الشريعة وعقود مرابحة.

تم الحصول على القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق التي تديرها المجموعة من صافي قيمة الموجودات التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية المراجعة لتلك الصناديق أو صافي قيمة الأصل التي يقدمها مدراء الصناديق في الخارج أو معاملات مبيعات جديدة. وفيما يتعلق بالصناديق العقارية فإن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المشار إليها تستند إلى التقييم الصادر عن المثمن المستقل.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، فإن جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية تقع ضمن المستوى ٣ لهرمية القيمة العادلة. إن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و١ يناير ٢٠١٧م: نفس الشيء).

٢٥. الموجودات المحتفظ بها بصفة أمانة

تحتفظ المجموعة بموجودات بالنيابة عن عملائها. ونظراً لأن المجموعة تحتفظ بهذه الموجودات بصفة أمانة لذا لم يتم إدراج هذه الموجودات في قائمة المركز المالي الموحدة. تحتفظ المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بموجودات بموجب اتفاقية إدارة بمبلغ ٤,٢١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٣,٤٤٤ مليون ريال سعودي و١يناير ٢٠١٧م: ٣,١٥٩ مليون ريال سعودي) بالنيابة عن ولمصلحة عملائها.

يحتفظ بالملكية القانونية للموجودات المتعلقة بالصناديق والشركات التي تديرها شركة الخبير المالية من قبل أمين الحفظ خلال بعض الشركات ذات الأغراض الخاصة نيابةً عن الصناديق والشركات. ونظراً لأن حصة ملكية شركة الخبير المالية في هذه الأدوات ذات الأغراض الخاصة يحتفظ بها بصفة أمانة، لذا فإن المعلومات المالية والحصة في نتائج هذه المنشآت لم يتم إدراجها في هذه القوائم المالية الموحدة.

٢٦. ارتباطات رأسمالية والتزامات محتملة

أ) تم تقديم بعض المطالبات النظامية من قبل أطراف ثالثة ضد المجموعة ضمن دورة أعمالها العادية. تتوقع إدارة المجموعة أن تكون نتيجة هذه المطالبات لصالحها.

ب) تحتفظ المجموعة بهامش نقدي بمبلغ ١٤,٢٠٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١٤,٢٠٨ مليون ريال سعودي و١ يناير ٢٠١٧م: ١٤,٢٠٨ مليون ريال سعودي) لدى أحد البنوك المحلية مقابل ضمان تم اصداره لصالح الهيئة العامة للزكاة والدخل (الإيضاح ٨).

ج) اعتمد مجلس الإدارة مصروفات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١٠,٢ مليون ريال سعودي و١ يناير ٢٠١٧م: ١٥,٩ مليون ريال سعودي) فيما يتعلق بالتحسينات على العقارات المستأجرة والإنشاءات تحت التنفيذ.

د) أصدرت المجموعة ضمان تجاري نيابة عن جهة ذات علاقة مقابل مبلغ قائم ١٢٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١٢٠ مليون ريال سعودي و١ يناير ٢٠١٧م: ١٢٠ مليون ريال سعودي). أصدرت جهة ذات علاقة ضماناً تجارياً متبادلاً للمجموعة. يستحق سداد هذا المبلغ بواسطة جهة ذات علاقة معنية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

هـ) رهنت المجموعة وحدات من استثمارات في منشأة تديرها المجموعة نيابة عن جهة ذات علاقة بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٣٠٠ مليون ريال سعودي و١ يناير ٢٠١٧م: لا شيء). رهنت الجهة ذات علاقة موجودات بشكل متبادل لقيمة مماثلة لدى المجموعة.

٢٧. عقود الايجار التشغيلي

كما في ٣١ ديسمبر، كان لدى المجموعة دفعات بالحد الأدنى من عقود إيجار مستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
خلال سنة واحدة	٩٠٠	٩٠٠
من سنة إلى خمس سنوات	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠
فوق خمس سنوات	٥,١٠٠	٦,٠٠٠
	١٠,٥٠٠	١١,٤٠٠

٢٨. متطلبات رأس المال التنظيمية ومعدل كفاية رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة من إدارة رأس المال في الالتزام بمتطلبات رأس المال المقررة من هيئة السوق المالية لحماية قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاولة عملها وللحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م، قدمت هيئة السوق المالية قواعد احترازية جديدة («القواعد») طبقا لقرارها رقم ١- ٤٠ - ٢٠١٢ بتاريخ ١٤٣٤/٢/١٧هـ الموافق ٢٠١٢/١٢/٣٠م. تنص القواعد بأن الشخص المفوض يجب أن يمتلك قاعدة رأسمالية بشكل مستمر تتوافق مع ما لا يقل عن مجموع متطلبات راس المال كما هو مبين في الجزء الثالث من القواعد الاحترازية.

فيما يلي تفاصيل الحد الأدنى من متطلبات رأس المال وقاعدة رأس المال:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
قاعدة رأس المال		
معيار رأس المال ١	٩٨٥,٤٢٧	٩٣٩,٥٩٠
معيار رأس المال ٢	-	-
مجموع قاعدة رأس المال	٩٨٥,٤٢٧	٩٣٩,٥٩٠
الحد الأدنى من متطلبات رأس المال		
مخاطر الائتمان	٨٦٩,٨٩٠	٨٦٤,٢٠٣
مخاطر السوق	٧,٩٤٥	٢٥٥
مخاطر التشغيل	٣٢,٨٣٨	٣١,٥٨٤
مجموع الحد الأدنى من رأس المال المطلوب	٩١٠,٦٧٣	٨٩٦,٠٤٢
معدل كفاية رأس المال		
إجمالي معدل رأس المال "وقت"	١,٠٨	١,٠٥
الفائض من رأس المال	٧٤,٧٥٤	٤٣,٥٤٨

٢٩. استثمارات عقارية

تلقت المجموعة ممتلكات نتيجة توزيع الموجودات من قبل الصندوق الذي تديره الشركة الأم (إيضاح ١٠). يتم تسجيل الممتلكات بالتكلفة. قامت شركة أولاد سعد على النجار المحدودة والمرخصة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين بتقييم القيمة العادلة للممتلكات في تاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٨م بمبلغ ١٤٨,٥٢٥ ألف ريال سعودي. سجلت الممتلكات باسم «الفرص المستدامة ذات المسئولية المحدودة» والتي تقدمت بتعهد بأن الممتلكات محتفظ بها من قبلها نيابة عن المجموعة.

٣٠. موجودات محتفظ بها للتوزيع

إن شركة سنابل للاستثمار بي. اس. سي. («سنابل») هي شركة تابعة للشركة وتم إنشاؤها في ١٥ ديسمبر ٢٠٠٨م في مملكة البحرين بموجب السجل التجاري رقم ١-٧٠٦٠٩ وتعمل بموجب شركات استثمار – الفئة ١ (المبادئ الإسلامية) وقد تم تصفيتها من قبل المساهمين في ٢٤ نوفمبر ٢٠١٦م.

بتاريخ ١١ يوليو ٢٠١٧م، أكد البنك المركزي البحريني أن عملية التصفية قد تمت. خلال التصفية في سنة ٢٠١٧م، تم تحويل صافي موجودات شركة سنابل بعد تحمل المصروفات القانونية بمبلغ ٠,٠٦ مليون ريال سعودي إلى الشركة بقيمتها الدفترية.

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة التابعة التي تم تصفيتها:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي (بالآلاف)
الافتتاحي	-	٢٢٩
حصة في نتائج من عمليات متوقفة	-	-
التكلفة المتكبدة فيما يتعلق بالتصفية	-	(٦٠)
تحويل صافي الموجودات للمجموعة	-	(١٦٩)
	-	-

٣١. ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة الربح للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة والقائمة خلال السنة (الإيضاح ١٨).

إن ربحية السهم المخفضة تعادل ربحية السهم الأساسية حيث أن الشركة ليس لديها أي أدوات مخفضة قيد الإصدار.

٣٢. أرقام المقارنة

بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة قد تم تصنيفها لتتطابق مع العرض في السنة الحالية.

٣٣. موافقة مجلس الإدارة

وافق مجلس الإدارة على هذه القوائم المالية الموحدة بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٩م (الموافق ٢٢ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ).

شركة الخبير المالية
www.alkhabeer.com
ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

المقر الرئيسي
طريق المدينة المنورة
ص.ب ١٢٨٢٨٩
جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٨٨٨ ٦٥٨ ١٢ ٩٦٦+
فاكس: ٦٦٦٣ ٦٥٨ ١٢ ٩٦٦+

فرع الرياض
مركز الجميعة التجاري
الطابق الثالث، الوحدة ٤
ص.ب ٥٠٠٠
الرياض ١٢٣٦١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ١٨١٤ ٢١٠ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ١٨١٣ ٢١٠ ١١ ٩٦٦+

إخلاء مسؤولية

يحتوي هذا التقرير السنوي على معلومات معينة تتوقع الخبير حدوثها، بناءً على معلومات واعتقادات وافتراضات تؤشر لها الوقائع والبيانات المتاحة في الوقت الحاضر. وعندما تظهر في هذا التقرير كلمات مثل "نتوقع"، أو "نعتقد"، أو "نرى"، أو "نظن"، أو كلمات أو عبارات تحمل معانياً مشابهة، فإن تلك الكلمات تشير إلى معلومات متوقعة. يمكن أن تشتمل على سبيل المثال لا الحصر على معلومات تتعلق بخطط أو استراتيجيات أو أهداف الخبير، أو الأداء الاقتصادي أو الاحتمالات الاقتصادية في المستقبل، أو المناخ الاقتصادي في دولة معينة أو منطقة معينة أو في العالم بصفة عامة، أو التأثير المحتمل على الأداء المستقبلي لخطط احتمالية معينة، والافتراضات التي تبني عليها أي من تلك المعلومات. علماً بأن هذه المعلومات بحد ذاتها قد تكون عرضة لوقائع غير مؤكدة أو مشروطة أو مخاطر ذات طبيعة محددة أو عامة، وقد تكون كثيرا منها خارجة عن إرادة الخبير وسيطرتها. أية معلومات متوقعة هي معلومات فرضية وهي بطبيعتها تنبؤات لما قد يكون، وبالتالي فيمكن ان نتوقع عدم تأكيد دقة واحداً أو أكثر من تلك الافتراضات التي بنيت عليها، وفي المقابل احتمال أن تقع أحداث أو ظروف غير واردة أو متوقعة. كما أنه من المحتمل أن تأتي النتائج والأحداث الفعلية مختلفة عن الخطط والأهداف والتوقعات والتقديرات والنوايا الواردة في تلك المعلومات المتوقعة، ويمكن أن تكون تلك الاختلافات جوهرية. ولذلك لا يجب اعتبار هذا التقرير السنوي على أنه تعهد من شركة الخبير المالية بإنجاز وتحقيق الخطط والأهداف والتوقعات والتقديرات والنوايا الواردة به بناءً على تلك المعلومات المتوقعة، وبالتالي يتوجب أن لا يتم الاعتماد عليه – بشكل حاسم ونهائي – لأي تقديرات مستقبلية. ولا تنوي الخبير تحديث هذه المعلومات المتوقعة، لكنها تحتفظ بحقها المطلق في ذلك.