

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
وتقرير فحص المراجع المستقل

صفحة

- ٢-١ - تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
- ٣ - قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
- ٤ - قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
- ٥ - قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
- ٦ - قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
- ١٩ - ٧ - إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

للسادة المساهمين شركة الأندلس العقارية

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م المرفقة لشركة الأندلس العقارية ("الشركة") (شركة مساهمة سعودية) والشركات التابعة لها ("المجموعة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة عن فترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م، و
- الايضاحات للقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (يتبع)

للسادة المساهمين شركة الأندلس العقارية (يتبع)

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يلفت إنتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م المرفقة لشركة الأندلس العقارية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن /كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

خليل إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١



التاريخ: ٩ ربيع أول ١٤٤١هـ
الموافق: ٦ نوفمبر ٢٠١٩م

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٥٠٥,٨٦٦,٥٥٩	٧٥٨,٣٥١,١٩٨	٧	عقارات استثمارية
١٩٥,٧٥٩,٣١١	١٩١,٠٦٨,٤١٤	٦	ممتلكات ومعدات
-	٩٦,٧٩٧,٨٤١	٤	حق الانتفاع من الموجودات
٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	٤٩٧,١١١,٦٣٦	٨	استثمارات في شركات زميلة
١,١٩٥,٦١٤,٤٢٤	١,٥٤٣,٣٢٩,٠٨٩		اجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢٦,٠٩٧,٨١٠	٥١,٠٩٨,٧٢٩		ذمم مدينة مستحقة من عقود أيجار تشغيلي
٣,٩٧٧,٧٠٦	٢٢,٤٨١,٣٧٤		مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٧,١٢٤,٧٩٦	٥,١٦٧,٤٣٦	١٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٨,١١١,٥٧٨	١٠,٤٦٦,٠٩٨		أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤٥,١١١,٧٧٤	١٤٦,٧١١,٠٨٨	٩	النقد وما في حكمه
٢٥٠,٤٢٣,٦٦٤	٢٣٥,٩٢٤,٧٢٥		اجمالي الموجودات المتداولة
١,٤٤٦,٠٣٨,٠٨٨	١,٧٧٩,٢٥٣,٨١٤		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
٨٨,٩٢٥,٢٦٣	٨٨,٩٢٥,٢٦٣		احتياطي نظامي
٣٤٧,٤١١,١٣٤	٣٠٥,٨٥٤,٩٦٤		أرباح مبقاه
١,١٣٦,٣٣٦,٣٩٧	١,٠٩٤,٧٨٠,٢٢٧		حقوق الملكية العائدة على مساهمي الشركة
٢١١,٤٥٤,٥٥٥	١٩٦,٩٨٢,٤٢٣		الحصص غير المسيطرة
١,٣٤٧,٧٩٠,٩٥٢	١,٢٩١,٧٦٢,٦٥٠		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٥,٠٧٤,٧٠٦	٥,٦٤٢,٣٦١		مطلوبات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	١٣٠,٦٤٨,٠٢٦	٤	مطلوبات عقود الأيجار بموجب حق استخدام الموجودات
٩,٧٢٤,٥٢٧	-		إيجارات مستحقة لعقود إيجار تشغيلي
-	٢٥٤,٩٨١,٣٢١	١٠	تسهيلات تمويل إسلامي
١٤,٧٩٩,٢٣٣	٣٩١,٢٧١,٧٠٨		اجمالي المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٣٤,٦٦٣,٤٦٣	٤٠,٥٣٥,٥٦٨		أيجارات مقبوضة مقدماً وإيرادات مؤجلة
-	٨,٩٩٣,٢٧٠	٤	مطلوبات عقود الأيجار بموجب حق استخدام الموجودات - الجزء المتداول
١,٨٢٢,٧٦٧	-		تسهيلات تمويل إسلامي - الجزء المتداول
٣٣٠,١٤٥	١٢,٨٧٤,٧٠٢	١٤	مستحق الي أطراف ذات علاقة
١٣,٣٠٥,٧٠٨	١٢,٤٢٨,٩٠٠		مخصص الزكاة
٣٣,٣٢٥,٨٢٠	٢١,٣٨٧,٠١٦		مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
٨٣,٤٤٧,٩٠٣	٩٦,٢١٩,٤٥٦		اجمالي المطلوبات المتداولة
٩٨,٢٤٧,١٣٦	٤٨٧,٤٩١,١٦٤		إجمالي المطلوبات
١,٤٤٦,٠٣٨,٠٨٨	١,٧٧٩,٢٥٣,٨١٤		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

د/عبدالرحمن محمد البراك

عضو مجلس الإدارة

هذال بن سعد العتيبي

الرئيس التنفيذي

فواز عبدالعزيز بن حويل

الرئيس المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢٠) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠١٨ م (غير مدققة)	٢٠١٩ م (غير مدققة)	٢٠١٨ م (غير مدققة)	٢٠١٩ م (غير مدققة)	
١٢٢,٥٧١,٢٥٣	١٢٥,٠٢٦,٧٦٠	٤٠,٥٠٧,٩٣٧	٤٢,٧١٧,٩٠٧	١٥ الإيرادات
(٥١,١٠٦,٩٤٣)	(٥٣,٧٥٩,٢٦٩)	(١٧,٩٢٧,٦٥٩)	(١٨,٦٤٢,٦٦٨)	١٥ تكلفة الإيرادات
٧١,٤٦٤,٣١٠	٧١,٢٦٧,٤٩١	٢٢,٥٨٠,٢٧٨	٢٤,٠٧٥,٢٣٩	مجمل الربح
(٢٤,١٢٥,٣٨٥)	(٢٢,٢٤٥,٣٧٧)	(٧,٨٣٣,٩٣٦)	(٧,٣٧٠,٠٣٢)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥٣٣,٢١٤)	(١,٢٠٧,٣١٥)	(١٣٩,٢٣٨)	(٩٢,٧١٠)	مصروفات تسويقية
٢٧,٢٥٩,٠٠٥	٢٩,٧٩٨,٠٨٢	٨,١٧٠,٧١٣	٩,٨٥٤,٢٦٤	٨ الحصة في ربح شركات زميلة
(١,٨٠٩,١٠٥)	(١,٢٩٩,٠٨٨)	-	(١,٢٩٩,٠٨٨)	انخفاض في ذمم مدينة مستحقة من عقود أيجار تشغيلي
٢,٨٢٨,٢٥٦	٤,٢٤٢,٩٥٥	٩٦٨,٥٢٨	٨٧٨,٩١٠	١٥ إيرادات أخرى
٧٥,٠٨٣,٨٦٧	٨٠,٥٥٦,٧٤٨	٢٣,٧٤٦,٣٤٥	٢٦,٠٤٦,٥٨٣	ربح التشغيل
-	(٨,٥٧٧,٨٠٢)	-	(٣,١٥٦,٦٦٧)	٤ مصروفات فوائد التزامات عقود أيجار
(٣,٦١٩,٦٤٤)	(١,٨٩٧,٢٠٥)	(٥٤٠,٣٧١)	(١,٨٩٣,٨٢١)	تكلفة التمويل
٧١,٤٦٤,٢٢٣	٧٠,٠٨١,٧٤١	٢٣,٢٠٥,٩٧٤	٢٠,٩٩٦,٠٩٥	صافي ربح الفترة قبل الزكاة
(٧,٥٩٣,٠٤٤)	(٣,٤٨٤,٤١٠)	(٤,٨١٤,٤٣٩)	(١,٧٤٢,٢٠٤)	الزكاة
٦٣,٨٧١,١٧٩	٦٦,٥٩٧,٣٣١	١٨,٣٩١,٥٣٥	١٩,٢٥٣,٨٩١	صافي ربح الفترة
٤٥,٣٠٧,٧١٧	٤٩,٩٩٥,٠٧٧	١٢,٦٢٢,٦٤١	١٤,٥٨٥,٦٧١	صافي ربح الفترة العائد الى:
١٨,٥٦٣,٤٦٢	١٦,٦٠٢,٢٥٤	٥,٧٦٨,٨٩٤	٤,٦٦٨,٢٢٠	مساهمي الشركة
٦٣,٨٧١,١٧٩	٦٦,٥٩٧,٣٣١	١٨,٣٩١,٥٣٥	١٩,٢٥٣,٨٩١	حقوق الملكية غير المسيطرة
-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
٦٣,٨٧١,١٧٩	٦٦,٥٩٧,٣٣١	١٨,٣٩١,٥٣٥	١٩,٢٥٣,٨٩١	(خسائر) / أرباح اكتوارية من إعادة قياس مطلوبات تعويضات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٣,٨٧١,١٧٩	٦٦,٥٩٧,٣٣١	١٨,٣٩١,٥٣٥	١٩,٢٥٣,٨٩١	الدخل الشامل
٤٥,٣٠٧,٧١٧	٤٩,٩٩٥,٠٧٧	١٢,٦٢٢,٦٤١	١٤,٥٨٥,٦٧١	الدخل الشامل العائد الى:
١٨,٥٦٣,٤٦٢	١٦,٦٠٢,٢٥٤	٥,٧٦٨,٨٩٤	٤,٦٦٨,٢٢٠	مساهمي الشركة
٦٣,٨٧١,١٧٩	٦٦,٥٩٧,٣٣١	١٨,٣٩١,٥٣٥	١٩,٢٥٣,٨٩١	حقوق الملكية غير المسيطرة
-	-	-	-	ربحية السهم
٠,٦٥	٠,٧١	٠,١٨	٠,٢١	١٢ ربحية السهم الأساسية والمخفضة من صافي ربح الفترة

د/عبدالرحمن محمد البراك
عضو مجلس الإدارة

هدال بن سعد العتيبي
الرئيس التنفيذي

فواز عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢٠) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

مجموع	حقوق الملكية غير المسيطره	حقوق الملكية العادية لمساهمي الشركة	أرباح مبقاه	إحتياطي نظامي	رأس المال
١,٣٤٧,٧٩٠,٩٥٢	٢١١,٤٥٤,٥٥٥	١,١٣٦,٣٣٦,٣٩٧	٣٤٧,٤١١,١٣٤	٨٨,٩٢٥,٢٦٣	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٢٥٠,٩٠٥,٣٢١)	(٤,٣٥٤,٠٧٤)	(٢١,٥٥١,٢٤٧)	(٢١,٥٥١,٢٤٧)	-	-
١,٣٢١,٨٨٥,٦٣١	٢٠٧,١٠٠,٤٨١	١,١١٤,٧٨٥,١٥٠	٣٢٥,٨٥٩,٨٨٧	٨٨,٩٢٥,٢٦٣	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٦٦,٥٩٧,٣٣١	١٦,٦٠٢,٢٥٤	٤٩,٩٩٥,٠٧٧	٤٩,٩٩٥,٠٧٧	-	-
-	-	-	-	-	-
٦٦,٥٩٧,٣٣١	١٦,٦٠٢,٢٥٤	٤٩,٩٩٥,٠٧٧	٤٩,٩٩٥,٠٧٧	-	-
(٩٧,٩٥٠,٠٠٠)	(٢٧,٩٥٠,٠٠٠)	(٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
١,٢٢٩,٦٨٨	١,٢٢٩,٦٨٨	-	-	-	-
١,٢٩١,٧٢٢,٦٥٠	١٩٦,٩٨٢,٤٢٣	١,٠٩٤,٧٨٠,٢٢٧	٣٠٥,٨٥٤,٩٦٤	٨٨,٩٢٥,٢٦٣	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	١,٢٢٨,٢٤٠,١٤٢	٤٤٤,٢١٤,٥٠٤	٨٤,١٢٥,٦٣٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
٦٢,٨٧١,١٧٩	١,٨٠٢٣,٤٦٢	٤٥,٣٠٧,٧١٧	٤٥,٣٠٧,٧١٧	-	-
-	-	-	-	-	-
٦٢,٨٧١,١٧٩	١,٨٠٢٣,٤٦٢	٤٥,٣٠٧,٧١٧	٤٥,٣٠٧,٧١٧	-	-
(٣,٧٣١,٥٥١)	(٣,٧٣١,٥٥١)	-	-	-	-
١,٣٤٠,٧٥٧,١٣٩	٢٠٧,١٠٩,٧٨٠	١,١٣٣,٦٤٧,٨٥٩	٣٤٩,٥٢٢,٢٢١	٨٤,١٢٥,٦٣٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠

د/عبدالرحمن محمد البراك

عضو مجلس الإدارة

هذال بن سعد العتيبي

الرئيس التنفيذي

فواز عبدالعزيز بن حويل

الرئيس المالي التنفيذي

تمتلك الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠١٨ م (غير مدققة)	٢٠١٩ م (غير مدققة)	
٧١,٤٦٤,٢٢٣	٧٠,٠٨١,٧٤١	
٧,٨٣٨,٣٤٩	١٠,١٨٩,٥٤٥	
٥,٤٤٥,٨٣٤	٥,٥٩٩,٢٩٧	
-	٤,٦١٣,٦٠٧	٤
١,٨٠٩,١٠٥	١,٢٩٩,٠٨٨	
(٢٧,٢٥٩,٠٠٥)	(٢٩,٧٩٨,٠٨٢)	٨
٦٧٣,٢٧٠	٦٢٠,٣٩٧	
(٦٦,٥٤٥)	-	
٣,٦١٩,٦٤٤	١,٨٩٧,٢٠٥	
٧,١١٨,٧٤١	-	
-	٨,٥٧٧,٨٠٢	٤
(١٧,٤٢٠,٧٧٣)	(٢٦,٣٠٠,٠٠٧)	
(٧,٨٣٩,٢٩٨)	(١٨,٥٠٣,٦٦٨)	
(٢,٠٢٢,٩٥٠)	٢٦,٥٠١,٩١٧	
١,٣٨٧,٥٦٦	(٥,٩٧٧,٨٠٢)	
١٥,٧١٠,٣٧٥	٥,٨٧٢,١٠٥	
(٥,٢٧٣,٨٨٤)	(١٣,٨٣٢,٦٢٥)	
٣٢,١٨٩,٨١٢	٢٤,٦٧٥,٠٠٠	
(١٠٥,٤٤٣)	(٥٢,٧٤٢)	
(٤,٩٣٦,٥٠٦)	(٤,٣٦١,٢١٨)	
٨٢,٣٣٢,٥١٥	٦١,١٠١,٥٦٠	
(٤٨٠,١٦٣)	(٩٠٨,٤٠٠)	
(١٤,١٧٥,٢٠٧)	(٢٦٢,٦٧٤,١٨٤)	٧
(١٣,٩٥٣,٧٥٢)	٤٧,٦٤٥,٤٨٠	
(٥,٢٢٢,٣٥٨)	-	
(٣٤,٣٣١,٤٨٠)	(٢١٥,٩٣٧,١٠٤)	
-	٢٥٤,٩٨١,٣٢١	
(١٣٠,٩٧٨,٤٤٥)	(١,٨٢٦,١٥١)	
(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	
(٣,٧٣١,٥٥١)	(٢٦,٧٢٠,٣١٢)	
(٢٧٤,٧٠٩,٩٩٦)	١٥٦,٤٣٤,٨٥٨	
(٢٢٦,٧٠٨,٩٦١)	١,٥٩٩,٣١٤	
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	١٤٥,١١١,٧٧٤	
٢١٧,٥٠٤,٢٧٠	١٤٦,٧١١,٠٨٨	

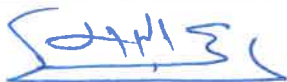
• المعاملات غير النقدية إيضاح رقم (١٦)

د/عبدالرحمن محمد البراك
عضو مجلس الإدارة

هذال بن سعد العتيبي
الرئيس التنفيذي

فواز عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢٠) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.







شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم ينكر خلاف ذلك)

١ - معلومات عن الشركة

شركة الأندلس العقارية (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦ م القاضي بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة، الشركة مسجلة في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧ هـ الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠ م.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها ومقاولات عامة للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وصيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني والمجمعات التجارية وتملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها.

بلغ رأس مال الشركة ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي.

يقع المركز الرئيسي للشركة في " الرياض - حي الوادي - الطريق الدائري الشمالي - مبنى شركة الأندلس العقارية.

تبدأ السنة المالية للمجموعة من بداية شهر يناير وتنتهي في آخر شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

يتم الإشارة إلى شركة الأندلس العقارية بـ ("الشركة") أو يشار إليها مجتمعة مع الشركات التابعة لها بـ ("المجموعة").

٢ - أسس الإعداد

المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ للتقرير المالي الأولي المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ويجب ان تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية المجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

لا تشمل القوائم المالية الأولية كل المعلومات المطلوبة للقوائم المالية الكاملة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ومع ذلك تشمل القوائم المالية الأولية بعض الإيضاحات لشرح بعض الأحداث والمعاملات الهامة لتفهم التغييرات في الموقف المالي للمجموعة وادائها منذ آخر قوائم مالية سنوية.

أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الأصول المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

يتعين على المجموعة الالتزام بنموذج التكلفة لكل من الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات لمدة ٣ سنوات ابتداءً من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية وذلك تطبيقاً للتعميم الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م.

عملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة المختصرة للمجموعة بالريال السعودي.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. أسس توحيد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها والموضحة أدناه للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م.

نسبة ملكية الشركة في الأسهم العادية		بلد التسجيل ومكان النشاط	اسم الشركة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		
٦٨,٧٣ %	٦٨,٧٣ %	المملكة العربية السعودية	صندوق الأهلي ريت ١ شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري
٧٠ %	٧٠ %	المملكة العربية السعودية	

أدناه تفاصيل الشركات التابعة

صندوق الأهلي ريت ١

تأسس صندوق الأهلي ريت ١ والمسجل في المملكة العربية السعودية بموجب موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧ م الموافق ١١ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ ويتمثل طبيعة نشاط الصندوق في الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مدررة للدخل، حيث تتمثل العقارات الاستثمارية للصندوق في مركز الأندلس مول التجاري وفندق ستايليريدج سويتس الأندلس مول ويرج سلامة الواقعين في مدينة جدة.

شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري

في ١٩ أبريل ٢٠١٧ م الموافق يوم ٢٢ رجب ١٤٣٨ هـ قامت الشركة بتأسيس شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري - شركة ذات مسئولية محدودة ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٠٦٥٧. ويتمثل طبيعة نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية أو غير سكنية) وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري لصالح الشركة. وبدأت الشركة مزاولتها نشاطها خلال عام ٢٠١٨ م.

٤. التغييرات في السياسات المحاسبية

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الإيجار

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ ابتداء من ١ يناير ٢٠١٩ م.

قامت المجموعة بالتطبيق للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام الأسلوب المعدل بأثر رجعي وبالتالي لم يتم تعديل معلومات المقارنة ويستمر إدراجها بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧.

عند تطبيق الأسلوب المعدل بأثر رجعي لا يقوم المستأجر بتعديل أرقام المقارنة. لكن بدلاً من ذلك يدرج المستأجر الأثر التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة في تاريخ التطبيق الأولي.

بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي:

(أ) يدرج المستأجر التزام عقود الإيجار في تاريخ التطبيق الأولي لعقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلي بتطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧. يقيس المستأجر التزام عقود الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات عقود الإيجار المتبقية، ويتم خصمه باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي.

(ب) يدرج المستأجر حق استخدام الموجودات في تاريخ التطبيق الأولي لعقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلي بتطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧. يختار المستأجر، على أساس كل عقد إيجار، قياس حق استخدام الموجودات، بقيمتها الدفترية كما لو كان تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ منذ تاريخ البدء، لكن يتم خصمها باستخدام معدل فائدة الاقتراض المتدرج للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي.

٤. التغييرات في السياسات المحاسبية (بتبع)

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الإيجار (بتبع)

فيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" والتي يتم الإفصاح عنها بشكل منفصل إذا كانت مختلفة عن السياسات المحاسبية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ وكذلك أثر التغييرات:

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٩ م

تحدد المجموعة في بداية العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل ثمن معين. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل حق السيطرة لاستخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- يتضمن العقد استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل واضح أو ضمني، ويجب أن يكون مميز شكلياً أو يمثل بشكل كبير أصل مميز شكلياً. إذا كان لدى المورد حق بديل موضوعي، فلن يتم تحديد الأصل؛
- يحق للمجموعة الحصول بشكل أساسي على جميع المزايا الاقتصادية الناتجة عن استخدام الموجودات طوال فترة الاستخدام؛ و
- يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل. تحتفظ المجموعة بهذا الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرارات الأكثر صلة بتغيير طريقة استخدام الأصل ولأي غرض. في حالات نادرة حيث يكون القرار المتعلق بكيفية استخدام الأصل ولأي غرض محدد سابقاً، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل في حالة:

للمجموعة الحق في تشغيل الأصل، أو

صممت المجموعة الموجودات بطريقة تحدد مسبقاً كيف سيتم استخدامها ولأي غرض.

حق استخدام الموجودات

تقوم المجموعة بإثبات حق استخدام الموجودات والتزام عقد التأجير في تاريخ بداية عقد الإيجار. يقاس حق استخدام الموجودات مبدئياً بالتكلفة، والتي تتكون من المبلغ المبدئي للالتزام عقد التأجير المعدل بأي مدفوعات لعقد الإيجار تم تقديمها في أو قبل تاريخ البدء، زانداً أي تكاليف مباشرة مبدئية متكبدة وتكاليف التفكيك والإزالة المقدرة للأصل الأساسي أو لاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي توجد فيه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم لاحقاً استهلاك حق استخدام الموجودات بشكل جوهري باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء حتى أقرب نهاية عمر إنتاجي لحق استخدام الموجودات أو نهاية فترة عقد الإيجار. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لحق استخدام الموجودات على نفس أساس الممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض حق استخدام الموجودات بشكل دوري من خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديلها لبعض عمليات إعادة قياس التزام عقد الإيجار.

التزام عقد الإيجار

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

تتكون مدفوعات عقد الإيجار المدرجة عند قياس التزام عقد الإيجار من التالي:

- مدفوعات ثابتة، بما في ذلك مدفوعات ثابتة في مضمونها،
- مدفوعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر، تقاس مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر في تاريخ البداية،
- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية، و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي تضمن المجموعة ممارسته بصورة معقولة، ومدفوعات عقد الإيجار ضمن فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة تضمن ممارسة خيار التمديد بصورة معقولة، وغرامات الإنهاء المبكر لعقد الإيجار ما لم تضمن المجموعة بصورة معقولة عدم إنهاءه بشكل مبكر.

٤. التغيرات في السياسات المحاسبية (يتبع)

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

يتم قياس التزام عقد الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إعادة القياس عندما يكون هناك تغير في مدفوعات عقود الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو السعر، إذا كان هناك تغير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييم ما إذا كان سيتم ممارسة خيار شراء أو تمديد أو إنهاء.

عندما يعاد قياس التزام عقد الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية لحق استخدام الموجودات، أو يتم تسجيله في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لحق استخدام الموجودات إلى الصفر.

قامت المجموعة بعرض حق استخدام الموجودات بشكل منفصل والتزام عقد الإيجار في قائمة المركز المالي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات ذات القيمة المنخفضة

اختارت المجموعة عدم الاعتراف بحق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار لعقود إيجار قصيرة الأجل التي لها مدة إيجار تبلغ ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار للموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات مدفوعات عقود الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٧

في فترة المقارنة، فإن الموجودات التي تحتفظ بها المجموعة بموجب عقود التأجير التشغيلي الأخرى يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي ولا يتم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي للمجموعة. يتم الاعتراف بالمدفوعات التي تتم بموجب عقود التأجير التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. التغييرات في السياسات المحاسبية (يتبع)

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

الأثر المترتب على القوائم المالية الموحدة عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، قامت الشركة بإثبات حق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار وإثبات الفرق في الأرباح المبقاة. فيما يلي ملخص أثر التحول:

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	حق استخدام الموجودات المعروض في القوائم الموحدة للمركز المالي
١٠١,٤١١,٤٤٨	التزامات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات
(١٤٠,٢٩٦,٢٩٦)	تعديلات للتزامات إيجارات مؤجلة
١٢,٩١٩,٥٢٧	صافي التسويات الخاصة بالمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)
(٢٥,٩٠٥,٣٢١)	التسويات الخاصة بالمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) مقسمة إلى:
(٢١,٥٥١,٢٤٧)	الأرباح المرحلة العائدة إلى مساهمي الشركة
(٤,٣٥٤,٠٧٤)	حقوق الملكية غير المسيطرة
(٢٥,٩٠٥,٣٢١)	
١٠١,٤١١,٤٤٨	حق استخدام الأصل
(٤,٦١٣,٦٠٧)	موجودات مثبتة خلال السنة
٩٦,٧٩٧,٨٤١	الاستهلاك المحمل للسنة
	الرصيد في نهاية السنة
٤,٢٤٩,٥٤١	تم توزيع مصروف الاستهلاك للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م كما يلي:
٣٦٤,٠٦٦	تكلفة الأيراد
	استثمارات عقارية (مرسلة)

مطلوبات عقد الإيجار

تحليل الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة

أقل من سنة واحدة	مطلوبات عقد الإيجار غير المخصومة
٣,٢٥٥,٠٠٠	مطلوبات عقد الإيجار المخصومة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
٨٠,٤٩٥,٥٠٠	غير متداولة
١٩٥,٨٢٨,٩٤٢	متداولة
٢٧٩,٥٧٩,٤٤٢	
١٣٠,٦٤٨,٠٢٦	
٨,٩٩٣,٢٧٠	
١٣٩,٦٤١,٢٩٦	

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م

٤,٢٤٩,٥٤١	المبالغ المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة
٨,٥٧٧,٨٠٢	استهلاك حق استخدام الموجودات
	مصروفات فوائد للتزامات عقود إيجار

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للأصول والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها أساس إصدار الأحكام حول القيم الدفترية للأصول والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة عن غيرها من المصادر. فبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التي بنيت على أساسها التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على الفترة أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بوضع التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة:

- القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
- الانخفاض في قيمة نمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي.

٦. منتهكات ومعدات

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م، بلغت تكلفة المنتهكات والمعدات ٢٠٩.٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٢٠٨.٥ مليون ريال سعودي). يبلغ الاستهلاك المتراكم نحو ١٨.٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ١٢.٨ مليون ريال سعودي).

٧. عقارات استثمارية

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مدققة)	
٦١٦,٤٤١,٨٣٩	٦٤٦,٥٠٦,٠٩٣	التكلفة
٢٦٢,٦٧٤,١٨٤	٢٠,٧٧٠,٣٠٢	رصيد أول الفترة/ السنة
-	(٥٠,٨٢٤,٥٥٦)	إضافات *
٨٧٩,١١٦,٠٢٣	٦١٦,٤٤١,٨٣٩	محول إلى شركات زميلة
		رصيد آخر الفترة/ السنة
		الإستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:
(١١٠,٥٧٥,٢٨٠)	(٩٨,١٩٥,٩٧٥)	رصيد أول الفترة/ السنة
(١٠,١٨٩,٥٤٥)	(١١,٠٧٣,٣٨٦)	استهلاك محمل على الفترة / السنة
-	(١,٣٠٥,٩١٩)	خسائر الانخفاض في القيمة
(١٢٠,٧٦٤,٨٢٥)	(١١٠,٥٧٥,٢٨٠)	رصيد آخر الفترة/ السنة
٧٥٨,٣٥١,١٩٨	٥٠٥,٨٦٦,٥٥٩	صافي القيمة الدفترية

* قامت المجموعة في ٤ أغسطس ٢٠١٩ م بالاستحواذ على برج سلامة بمبلغ وقدره ٢٥٥ مليون ريال سعودي.

* تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م مبلغ ٥٧٩ مليون ريال سعودي تم رهنها للحصول على تسهيلات بنكية (إيضاح ١٠).

قامت الإدارة بعمل تقييم للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م وبلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ١,٥٩٤ مليون ريال سعودي وترى الإدارة أن القيمة العادلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

تم عمل تقييم خارجي لأراضي ومباني المجموعة المصنفة كعقارات استثمارية بواسطة مقيم خارجي لتحديد القيمة العادلة للأراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، تم عمل التقييم الخارجي بواسطة مقيم خارجي معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ويوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وكذلك المدخلات الرئيسية غير الملاحظة المستخدمة في نماذج التقييم.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧. عقارات استثمارية (يتبع)

إن معلومات قياس القيمة العادلة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م كالتالي:

قياس القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م باستخدام

مدخلات هامة أخرى لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	مدخلات هامة أخرى يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	أسعار مقتبسة من أسواق نشطة للأصول مطابقة (المستوى الأول)	استثمارات عقارية
١,٥٩٤ مليون ريال	-	-	

أساليب التقييم المستخدمة لاشتقاق المستوى الثالث للقيمة العادلة.

إن آلية تقييم العقارات التي تم اتباعها في تقييم الاستثمارات العقارية متوافقة مع المجلس الدولي لمعايير التقييم وكذلك مع إرشادات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

٨. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي ملخصاً بتفاصيل الاستثمارات في الشركات الزميلة:
نسبة الملكية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	بلد التأسيس	
٩٧,٦٢٢,٨٦٧	٩٨,٩٦٩,٨٧٠	%٥٠	%٥٠	السعودية	شركة الأسواق المتطورة
٤١,٩٩٥,٢٨٨	٤٣,٦٢٤,٠٧٦	%٣٣,٤	%٣٣,٤	السعودية	شركة هامات العقارية
١٨٦,٤٢٣,٧٧٨	١٨٦,٦٠٥,٠٣٥	%٢٥	%٢٥	السعودية	شركة الحياة العقارية
٤٩,٣٣٣,١٥٠	٤٩,٢٩٩,١٨٤	%٢٥	%٢٥	السعودية	شركة صروح المراكز
٦٧,٦٥٦,٦٦٥	٦٧,٦٥٦,٦٦٥	%٥٠	%٥٠	السعودية	شركة مستشفى غرب جدة
٥٠,٩٥٦,٨٠٦	٥٠,٩٥٦,٨٠٦	%٢٥	%٢٥	السعودية	شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري
٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	٤٩٧,١١١,٦٣٦				

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركات زميلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)	
٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	الرصيد الافتتاحي
٣٣,٢٦٠,٤٢٩	٢٩,٧٩٨,٠٨٢	حصة في ربح الفترة/ السنة
(٤٢,٢١٢,٣٣٧)	(٢٦,٦٧٥,٠٠٠)	توزيعات أرباح مستلمة
(٦,٠١٤,٢٥٣)	-	خسائر انخفاض في الشهرة الضمنية
٥١,٦٨١,٩١٣	-	إضافه استثمار خلال السنة
٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	٤٩٧,١١١,٦٣٦	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨. استثمارات في شركات زميلة (بتبع)

حصة الشركة في أرباح الشركات الزميلة: -

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	
٧,٧٤١,٢٩٩	٨,٨٤٧,٠٠٣	١,٥٠٣,٣٩١	٢,٨٩٨,٣٤٨	شركة الأسواق المتطورة
٥٢٤,٠٠٣	١,٦٢٨,٧٨٧	٧٧٤,٦٣٢	٦٩٨,٦٩٩	شركة هامات العقارية
١٩,٠٢٦,٧٨٥	١٩,٣٥٦,٢٥٧	٥,٩٠٨,٥٦٤	٦,٢٧٦,٢٤٠	شركة الحياة العقارية
(٣٣,٠٨٢)	(٣٣,٩٦٥)	(١٥,٨٧٤)	(١٩,٠٢٣)	شركة صروح المراكز
٢٧,٢٥٩,٠٠٥	٢٩,٧٩٨,٠٨٢	٨,١٧٠,٧١٣	٩,٨٥٤,٢٦٤	

المعلومات المالية للشركات الزميلة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، مستمدة من تقارير الإدارة للشركة المستثمر فيها.

لم تبدأ شركة مستشفى غرب جدة وشركة الجوهره الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري نشاطها بعد.

٩. نقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	
(مدققة)	(غير مدققة)	
٧٥,١٠٢,٥٨٤	٩٦,٧١١,٠٨٨	نقد لدي البنوك
٧٠,٠٠٩,١٩٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مراجعة مستحقة خلال ثلاثة أشهر
١٤٥,١١١,٧٧٤	١٤٦,٧١١,٠٨٨	

١٠. تسهيلات التمويل الإسلامي

في ٧ نوفمبر ٢٠١٨ وقعت المجموعة عقد تسهيلات بنكية تجارية مع البنك الأهلي التجاري للحصول على تسهيل بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي.

وقامت المجموعة بنقل صك ملكية الأندلس مول وفندق ستايبيريدج الواقع في حي الفيحاء في جدة، المملكة العربية السعودية لصالح الشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي التجاري كضمان مقابل التسهيل.

وقامت المجموعة بسحب مبلغ ٢٥٥ مليون ريال سعودي وهو أول دفعة من التسهيل في ١ أغسطس ٢٠١٩ م، ومدة التسهيل هي ١٥ سنة وسوف يتم السداد على أساس ربع سنوي ابتداء من ١ أغسطس ٢٠٢٤ م حتى ٣١ يوليو ٢٠٣٤ م.

١١. الزكاة

قنمت شركة الأندلس العقارية جميع إقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م كما حصلت على شهادة الزكاة حتى ٢٠١٨ م. أنهت الشركة الربط الزكوي مع الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢. ربحية السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم عن طريق قسمة الربح المتعلق بحاملي أسهم الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح المعدل لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة بافتراض تحويل جميع الأسهم القابلة للانخفاض إلى أسهم عادية.

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	
٤٥,٣٠٧,٧١٧	٤٩,٩٩٥,٠٧٧	١٢,٦٢٢,٦٤١	١٤,٥٨٥,٦٧١	ربح الفترة (ريال سعودي)
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة "سهم"
٠.٦٥	٠.٧١	٠.١٨	٠.٢١	الربح الأساسي والمخفض للسهم (ريال سعودي)

إن الربح المخفض للسهم مساوي للربح الأساسي للسهم للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م و ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م لعدم وجود أدوات مالية ذات تأثير مخفض لعائد السهم.

١٣. الارتباطات الرأسمالية

لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية تتعلق بعقود إنشاء عقارات استثمارية وقد بلغت كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م مبلغ ٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: مبلغ ٣ مليون ريال سعودي).

١٤. المعاملات مع جهات ذي علاقة

في سياق الأعمال التجارية العادية تقوم المجموعة بالتعامل مع شركات مملوكة لبعض المساهمين وشركات زميلة وأطراف ذات علاقة أخرى. اعتمدت الإدارة شروط المعاملات مع تلك الجهات ذات العلاقة وفيما يلي بيان بأهم تلك المعاملات:

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)
شركة محمد الراجحي للاستثمار	شريك بشركة تابعة	مصرفات	٧,٦٥٢,٢١٠	١,١٥٥,٠٠٠
شركة أمتياز العربية	شركة ذات علاقة بعضو مجلس الإدارة	إيرادات من إيجارات	١,٦١٣,٣٠٠	١,٧٥٥,٠٠٠
الشركة العالمية للرعاية الصحية	شركة ذات علاقة بعضو مجلس الإدارة	إيرادات من إيجارات	٢,١٢٦,٧٦٦	٢,١٨٥,٥٦٦
شركة الاهلي كابييتال	مدير صندوق الاهلي ريت ١	خدمات تشغيل	١٠,٣٠٨,١٣٥	٦,٩٤١,٦٨٨
معاملات مع شركات زميلة	شركات زميلة	خدمات تشغيل وإيجارات ومصروفات	٢٢,٢٦٠,٨٣٤	١٦,٤٢٣,٢٣٨

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤ . المعاملات مع جهات ذي علاقة (بتبع)

الأرصدة الناتجة عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)	مستحقات من جهات ذي علاقة:
٤,٨٧٥,٠٠٠	٤,٨٨٠,٠٠٠	شركة الجوهرة الكبرى
٩٦١,٣٦٥	-	مجموعة اي انتش جي انتركونتينتال
١,١٧٦,٥٥٥	٢٧٠,٥٠٧	شركة الحياة العقارية
٧,٦٥٢,٢١٠	١٦,٩٢٩	شركة محمد الراجحي للاستثمار
٢,٤٥٩,٦٦٦	-	شركة الاهلي كابيتال
١٧,١٢٤,٧٩٦	٥,١٦٧,٤٣٦	
		مستحقات إلى جهة ذات علاقة:
٣٣٠,١٤٥	٣,٨٩٥,٠٥٧	شركة هامات العقارية
-	٨,٩٧٩,٦٤٥	شركة الاهلي كابيتال
٣٣٠,١٤٥	١٢,٨٧٤,٧٠٢	

تتضمن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة ما يتقاضاه المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، موظفي الإدارة العليا للمجموعة حيث تمت الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وفيما يلي أهم المعاملات مع تلك الجهات خلال السنة:

الرصيد في المركز المالي		المحمل على قائمة الدخل		
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)	
١,١٣٨,٧٤٢	١,٠٩٠,٢٣٢	١,٨٦٥,٢٢٣	٣,١٢١,٦١١	الأجور والمرتببات ومكافآت نهاية الخدمة

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. المصفومات القطاعية

تتضمن أنشطة المجموعة على عدة قطاعات كما يلي:-
قطاع التجزئة: يتضمن إيجار وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية مثل مراكز التسوق.
قطاع الضيافة: يتضمن المنشآت الخدمية للضيافة (فندق ستايلرديج سويتس الأندلس مول).
قطاع المكاتب: يتضمن إيجار وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية.

الإجمالي	أخرى	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)
١٢٥,٠٢٦,٧٦٠	-	٤,٣٧٧,٤٧٢	١٣,٨٩٠,٦٧٦	١٠٦,٧٥٨,٦١٢	إيرادات * تكلفة الإيرادات
(٥٣,٧٥٩,٢٦٩)	-	(١,١٤٧,٥١٥)	(١٦,٤٢٠,٢١٥)	(٣٦,١٩١,٥٣٩)	الحصة في أرباح شركات زميلة المصرفيات
٢٩,٧٩٨,٠٨٢	-	-	-	-	خسارة انخفاض النعم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي إيرادات أخرى*
(٣٣,٩٢٧,٦٩٩)	(٢٣,٤٥٦,٠٧٦)	(١,٨٩٣,٨٢١)	-	(٨,٥٧٧,٨٠٢)	صافي الربح قبل الزكاة
(١,٢٩٩,٠٨٨)	-	-	-	(١,٢٩٩,٠٨٨)	إجمالي الموجودات
٤,٢٤٢,٩٥٥	٤,٢٤٢,٩٥٥	-	-	-	إجمالي المطلوبات
٧٠,٠٨١,٧٤١	١٠,٥٨٤,٩٦١	١,٣٣٦,١٣٦	(٢,٥٢٩,٥٣٩)	٦٠,٦٩٠,١٨٣	
١,٧٧٩,٢٥٣,٨١٤	٧١٠,٨٣٣,٠٩٢	٢٥٧,١٣٣,٩٥٦	١٦٢,٨٢٨,٧٩٥	٦٤٨,٤١٧,٩٧١	
٤٨٧,٤٩١,١٦٤	١٣٣,٧٠٥,٥٦٢	٢٥٦,٨٩٣,٨٢٢	-	٢١٦,٨٩١,٧٨٠	

الإجمالي	أخرى	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)
١٢٢,٥٧١,٢٥٣	-	٧٤٩,٧٥٥	١٧,٨٠٩,٨٤٣	١٠٤,٠١١,٦٥٥	إيرادات * تكلفة الإيرادات
(٥١,١٠٦,٩٤٣)	-	-	(١٦,٩٨٥,٩٠٦)	(٣٤,١٢١,٠٣٧)	الحصة في الربح من شركات زميلة المصرفيات
٢٧,٢٥٩,٠٠٥	٢٧,٢٥٩,٠٠٥	-	-	-	خسارة انخفاض النعم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي إيرادات أخرى*
(٢٨,٢٧٨,٢٤٣)	(٢٨,٢٧٨,٢٤٣)	-	-	-	صافي الربح قبل الزكاة
(١,٨٠٩,١٠٥)	(١,٨٠٩,١٠٥)	-	-	-	إجمالي الموجودات
٢,٨٢٨,٢٥٦	٢,٨٢٨,٢٥٦	-	-	-	إجمالي المطلوبات
٧١,٤٦٤,٢٢٣	(٨٧)	٧٤٩,٧٥٥	٨٢٣,٩٢٧	٦٩,٨٩٠,٦١٨	
١,٤٨٩,٤٤٨,٣٦٦	٨٨٥,٩٩٩,٧١٩	١٤,٧٨٧,٧٨٤	١٦٩,٧٦٢,٧٤٦	٤١٨,٨٩٨,١١٧	
١٤٨,٦٩١,٢٢٧	٦٩,٦٠٤,٤٧٣	٢١٠,٩٣٧	-	٧٨,٨٧٥,٨١٧	

* جميع إيرادات المجموعة من عملاتها الخارجيين ولا توجد أية إيرادات ناتجة من معاملات ما بين القطاعات.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦. المعاملات الغير نقدية

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)	
٥٠,٨٣٤,٥٥٦	-	تحويل أراضي استثمارية مقابل شراء حصة استثمارات في شركة زميلة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح شركات الزميلة تم تسويتها من مستحق من أطراف ذات علاقة
-	٩٦,٧٩٧,٨٤١	أصول حق الاستخدام والتزامات الإيجار ذات الصلة الناشئة عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦

١٧. تحديد القيمة العادلة والتصنيف وإدارة المخاطر

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه فيما لو تم بيع أحد الأصول، أو سيتم دفعه لو تم تحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق السائدة بغض النظر إن كان ذلك السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مُقدر باستعمال أسلوب تقييم آخر.

تصنف كافة الأصول والمطلوبات التي يتم إما قياسها بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية وفقاً لتسلسل هرمي لمستويات قياس القيمة العادلة، المبين أدناه استناداً إلى أدنى مستوى لمدخل القياس والذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل.

المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) والمتداولة في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المطابقة لتلك التي يتم قياسها.

المستوى الثاني: المدخلات التي من الممكن ملاحظتها أو رصدها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر أو غير مباشر بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول.

المستوى الثالث: المدخلات التي لا يمكن رصدها أو ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

قد تتعرض المجموعة إلى مخاطر ناتجة عن استخدامها الأدوات المالية. يوضح فيما يلي أهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لإدارة تلك المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها، بالإضافة إلى المعلومات الكمية المتعلقة بتلك المخاطر ضمن القوائم المالية المرفقة.

لم يكن هناك أي تغييرات جوهريّة قد تعرض المجموعة إلى مخاطر الأدوات المالية من خلال أهدافها وسياساتها وعملياتها لإدارة تلك المخاطر والطرق المستخدمة عن تلك التي كانت تطبق في فترات سابقة ما لم يذكر غير ذلك لاحقاً.

القيمة العادلة للأدوات المالية

- تعتبر إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لذمم المستأجرين والجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي وأرصدة الجهات ذات العلاقة والإيجارات المستحقة من عقود إيجار والمستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى تقارب قيمها الدفترية بسبب قصر آجال الأدوات المالية.

- لم تتم أية تحويلات ما بين المستويات الأولى والثاني والثالث خلال فترة التقرير.

يظهر الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية. ولا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

القيمة العادلة

(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)	
-	١٠,٤٦٦,٠٩٨	-	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
-	٥٨,١١١,٥٧٨	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تصنف كمستوى ٣ للقيمة العادلة.			

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨. توزيعات أرباح

أقرت الجمعية العامة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠١٩ م، توزيعات ارباح بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (١ ريال سعودي للسهم).

١٩. الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩ م أعلنت المجموعة عن توقيع اتفاقية شراء للاستحواذ على برج مكتبي في مدينة الرياض مقابل مبلغ قدره ٢٥٠ مليون ريال سعودي. إن الفترة المحددة لاستكمال إجراءات نقل ملكية العقار قبل نهاية سنة ٢٠١٩ م. سيتم تمويل هذه الصفقة من خلال التسهيلات البنكية المتاحة.

٢٠. اعتماد لقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للإصدار في ٩ ربيع أول ١٤٤١ هـ (الموافق ٦ نوفمبر ٢٠١٩ م).