



تقرير الأداء السنوي
لشركة دويتشه الخليج للتمويل
العام المالي 2018 م

2018



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع

الفهرس

1	كلمة رئيس مجلس الإدارة
2	نبذه عن دويتشه الخليج للتمويل
2	نشاط الشركة الرئيسي
3	أهم الأحداث الجوهرية والإنجازات لعام ٢٠١٨
4	استراتيجية الشركة
4	الرؤية
4	الرسالة
5	مجلس إدارة الشركة
6	أعضاء مجلس الإدارة
7	إجتماعات أعضاء مجلس الإدارة
7	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
8	اللجان واختصاصها
8	اللجنة التنفيذية
8	حضور اللجنة التنفيذية
9	لجنة المراجعة
9	حضور لجنة المراجعة
10	لجنة الترشيحات والمكافآت
10	حضور لجنة الترشيحات والمكافآت
11	لجنة الإئتمان والمخاطر
11	حضور لجنة الإئتمان والمخاطر
12	الإدارة التنفيذية
13	الهيئة الشرعية
13	أعضاء الهيئة الشرعية
14	التعاملات مع الأطراف ذات علاقة
15	الإلتزام
15	المخاطر والعقوبات النظامية
15	الموارد البشرية
16	المعلومات والبيانات المالية
16	المعايير المحاسبية
17	دخل العمليات
17	المصاريف التشغيلية
18	صافي الدخل
18	الموجودات
19	حقوق المساهمين
19	الزكاة وضريبة الدخل
20	المطلوبات
20	مراجع الحسابات
20	المراجعه الداخلية
21	المخاطر
22	الخطط المستقبلية
23	خاتمة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة/ مساهمين شركة دويتشه الخليج للتمويل

الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

أرحب بكم من خلال التقرير السنوي لمجلس إدارة شركة دويتشه الخليج للتمويل، ويسرني نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أشارككم النتائج التي حققتها شركتكم خلال العام المالي 2018م. سيستعرض التقرير أبرز التطورات خلال عام 2018م والذي حققت الشركة فيه أرقام قياسية على مستويات عديده ومنها صافي الدخل وبيع المحافظ الائتمانية.

عززت شركتكم شراكتها مع الذراع الإستثماري لوزارة الأسكان (صندوق التنمية العقاري) وذلك بتوقيع العديد من الاتفاقيات خلال العام، وقامت بتطوير العديد من المنتجات لإيجاد العديد من الخيارات للعملاء وكذلك الوفاء بالتزامات الشركة إتجاه رؤية 2030.

على مستوى السيولة النقدية، تتمتع شركتكم بعلاقات استراتيجية مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والعديد من البنوك السعودية، حيث بلغت اتفاقيات التمويل 2.075 مليون ريال سعودي. مما يساهم بالتوسع وزيادة حصة الشركة السوقية.

اعزائي المساهمين، يسرنا أن اعرض لكم نتائج الشركة المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والتي تم اعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل، والتي تتطلب تطبيق جميع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية وتتماشى كذلك مع وتماشياً مع نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساس للشركة.

حيث بلغ صافي الدخل للمرة الأولى بتاريخ الشركة 45 مليون ريال سعودي بإرتفاع قدره 10% عن العام الماضي وكذلك تم خلال عام 2018م بيع محافظ ائتمانية بقيمة 313 مليون ريال سعودي بزيادة قدرها 182%.

السادة المساهمين، أتقدم اليكم بالشكر الجزيل على ثقتمكم الكبيرة التي كانت ومازالت دافعاً لمسيرتنا كما تعودنا منكم دائماً لتعزيز وتطوير أداء الشركة وتلبية طموحاتنا، ونحيطكم علماً أعزائي المساهمين أن سياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها هي إحدى شعاراتنا ومبادئنا وما يصاحب ذلك من الشفافية في طرح وعرض المعلومات.

وفي الختام أود أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير من جميع الأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة أعضاء فريق العمل بالشركة على جهودهم المبذولة في تطوير وتنفيذ منهجية العمل لضمان استمرارية وارتقاء الشركة وتطوير الاداء وتحقيق العوائد المتوقعة والإرتقاء بمستوى الخدمات المقدمة للعملاء والحد من مخاطر السوق والائتمان والسيولة وتقلبات اسعار الفائدة، ويبقى لنا أن نجدد لكم وعودنا التي دأبنا على تحقيقها بأن تبقي إدارة الشركة مستمرة في العمل والتطوير لما فيه المصلحة العامة للوطن وشركائنا ومساهميها الكرام.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والتقدير،،،

رئيس مجلس الإدارة
المهندس / محمد بن عويض الجعيد



نبذه عن دويتشه الخليج للتمويل

نبذة عن دويتشه الخليج للتمويل:

تأسست دويتشه الخليج للتمويل في أبريل 2010م كمشروع مملوك بنسبة 40% لدويتشه بنك و 60% لمجموعة من كبار المستثمرين السعوديين بقيادة الأستاذ فهد بن عبدالله الراجحي وشركة النخلة للاستثمار التجاري. برأس مال 315 مليون ريال سعودي، لتقديم خدمات التمويل العقاري المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية لتمكين المواطنين والمقيمين الحصول على المسكن الميسر بسداد يمتد إلى 30 عام. وفي مايو 2014م حصلت الشركة على ترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

هذا وقد قامت الشركة في ديسمبر 2014م بزيادة رأس المال إلى 571 مليون ريال بعد دخول الشركة السعودية للصناعات المتطورة كمستثمر في الشركة. وقامت الشركة أيضا برفع رأس مالها مرة أخرى وذلك بعد دخول شركة الخليج للتملك كمستثمر في الشركة ليصبح رأس مالها 575 مليون ريال سعودي. هذا وتقدم الشركة خدماتها من خلال ثلاث فروع في المدن السعودية الكبرى التي لها فروع في الرياض وجدة والخبر.

نشاط الشركة الرئيسي:

تقديم خدمات وحلول التمويل العقاري للمواطنين والمقيمين عن طريق طرح منتجات تمويلية تخدم جميع الراغبين بتملك العقار عن طريق المنتجات المجازة من قبل الهيئة الشرعية بالشركة ومؤسسة النقد العربي السعودي.

منتج الإجارة مع الوعد بالتملك للأفراد - منتج الإجارة مع الوعد بالتملك للشركات ورجال الأعمال - مع العلم أن هذه المنتجات تشمل الحلول التمويلية المقدمة بالشراكة مع وزارة الإسكان و صندوق التنمية العقاري.



سجل المساهمين لدويتشه الخليج للتمويل

النسبة	الجنسية	عدد الاسهم	المساهم
31.62%	سعودي	18,181,818	الشركة السعودية للصناعات المتطورة
29.12%	المانى	16,744,454	دويتشه بنك
20.35%	سعودي	11,699,999	شركة النخلة للاستثمار التجاري
8.99%	سعودي	5,167,952	فهد بن عبدالله الراجحي
7.63%	سعودي	4,387,500	عبدالله بن عبدالعزيز الراجحي
1.02%	سعودي	585,000	محمد بن صالح الخليل
0.69%	سعودي	395,322	شركة الخليج للتملك
0.51%	سعودي	2,92,500	سامر بن محمد الفرهود
0.08%	سعودي	45,4555	نايف بن عبدالمحسن الباز
		57,500,000	الاجمالي



أهم الأحداث الجوهرية والإنجازات لعام ٢٠١٨

قامت الشركة بالعديد من المبادرات والإنجازات الهامة لتطوير خدمات و منتجات الشركة لمواكبة تطلعات شركائنا خلال عام ٢٠١٨ ومنها :

تعزيز الشراكة وتطوير العلاقة مع الذراع الإستثماري لوزارة الإسكان (صندوق التنمية العقاري) وذلك بتوقيع عدد من الإتفاقيات ومن ضمنها:

- إتفاقية "تمويل مستفيدي وزارة الإسكان الخاص بالوحدات السكنية الجاهزة".
- إتفاقية "برنامج دعم الدفعة المقدمة" لمستفيدي وزارة الإسكان و صندوق التنمية العقارية لعدد من الشرائح المختارة من مدنيين وعسكريين.
- توقيع إتفاقية " تفويض الخدمات " الخاص ببرنامج التحصيل مع صندوق التنمية العقارية لخدمة مستفيدي وزارة الإسكان.
- توقيع إتفاقية" المستشار العقاري" مع صندوق التنمية العقارية لإدارة الفرص البيعية لمستفيدي وزارة الإسكان و صندوق التنمية العقارية وتحويلها الى عقود تمويلية.
- المشاركة في عدد من المعارض والمؤتمرات الخاصة بوزارة الإسكان و صندوق التنمية العقارية مثل سكني أكسبو الرياض والظهران والمعارض الخاصة بمنتجات التمويل العقاري بالإضافة الى المشاركة في ريساتكس الرياض وجدة.
- تطوير جميع المزايا المرتبطة بتمويل مستفيدي وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية بالنظام الإلكتروني مثل تمويل المتقاعدين و إضافة مبلغ الدعم السكني للدخل الشهري.

تطوير منتجات تمويلية تتناسب مع إحتياجات الشركاء الراغبين في تملك العقار ومنها منتج التمويل بالقسط الثابت طوال مدة التمويل و برنامج دعم الدفعة المقدمة و منتج التمويل مقابل العقار و منتج الوحدات الجاهزة لمشاريع وزارة الإسكان.

توقيع إتفاقية " القسط الثابت " مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري مما يساهم في زيادة الحصة السوقية للشركة من خلال طرح منتج عقاري ملائم لإحتياجات شريحة كبيرة من العملاء.

إطلاق " برنامج الشركات " لتقديم عدد من العروض التمويلية لمنسوبي المنظمات والشركات الحكومية وغير الحكومية منها وزارة التعليم، شركة الكهرباء، شركة علم، شركة الإتصالات السعودية، التأمينات الإجتماعية

إطلاق " مركز الإتصال" لخدمة عملاء الشركة عن طريق الهاتف واستبدال الرقم المجاني الى 9200020609

إطلاق حملة " مراكز التسوق " لتقديم خدمات التمويل العقاري في مراكز التسوق في المملكة حيث قامت الشركة بعرض بوثات تسويقية في مول العرب في مدينة جدة و الظهران مول في مدينة الظهران.

إكتمال مقر الشركة الجديد " فرع جدة" مما يساهم في رفع مستوى الخدمة المقدمة و يتواءم مع إحتياجات العملاء.

الحصول على جائزة " أفضل تمويل عقاري في المملكة العربية السعودية لعام 2018م" ضمن جوائز « جلوبال براند العالمية» إستمراراً لتميز دويتشه الخليج وسعيها لتقديم أفضل الحلول التمويلية بأفضل المعايير الموجودة في السوق، حصلت الشركة على الجائزة للشركات التي حققت أداءً متميزاً في مجالات متعددة من ضمنها مجال التمويل ومن أهدافها التوعية اللازمة حول أهمية تقديم الخدمات الإستثنائية ومكافأة الشركات المتميزة على أدائها حيث أن حصولنا على هذه الجائزة هو إمتداد للعمل المتواصل لجميع إدارات الشركة المختلفة وذلك تأكيداً منهم بالإلتزام بتقديم وإيجاد حلول تمويلية عقارية ريادية وتميزنا بالإبتكار في تسويق الحلول التمويلية المصممة لتلبية تطلعات عملاء الشركة حيث تعد دويتشه الخليج للتمويل شريكاً داعماً للتوجهات الحكومية في تسهيل حلول التمويل أمام المواطنين لإمتلاك مسكن الأحلام.



استراتيجية الشركة

المهمة

إبتكار حلول تمويلية تلبي تطلعات الشركاء

الرؤية

أن تكون دويتشة الخليج الرائدة في حلول التمويل العقاري

الاستراتيجية

زيادة الحصة السوقية الموافقة مع خطة 2030 عن طريق شراكة استراتيجية مع وزارة الاسكان وصندوق التنمية العقارية

خطة العمل

بناء محافظ ائتمانية وبيعها في السوق الثانوية





مجلس إدارة الشركة

أعضاء مجلس الإدارة:

يتمتع أعضاء مجلس إدارة شركة دويتشه الخليج بالخبرات الواسعة التي تمكنهم من إتخاذ القرارات الصحيحة التي تضمن نجاح الشركة و منافستها في سوق التمويل العقاري بالمملكة.

فيما يلي أعضاء المجلس الحاليين في الشركات الأخرى وتمثيل كل عضو:

إسم العضو	المنصب	التمثيل	العضوية فيه الشركات المساهمة
المهندس / محمد الجعيد	رئيس مجلس الإدارة	الشركة السعودية للصناعات المتطورة	الشركة السعودية للصناعات المتطورة
الأستاذ/أمين الشدي	نائب الرئيس	عضو مستقل	شركة فيفا الكويت , مصرف الراجحي
الأستاذ/فهد الراجحي	عضو	شركة النخلة	شركة اسمنت نجران
الأستاذ /محمد العجمي	عضو	دويتشه بنك	لايوجد
د/عبدالله الحسيني	عضو	الشركة السعودية للصناعات المتطورة	اليانز السعودي الفرنسي للتأمين
الأستاذ /تميم جبر	عضو	دويتشه بنك	لايوجد
الأستاذ/منصور الراجحي	عضو	شركة النخلة	لايوجد

إن لمجلس الإدارة مهام ومسؤوليات تمت ممارستها خلال العام المالي ٢٠١٨م سواءا كان ذلك من خلال المجلس أو من خلال لجانه المنبثقة، وفيما يلي أهم مسؤوليات وصلاحيات المجلس:

- وضع الاستراتيجيات والسياسات و الخطط و الإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها.
- الإشراف على أداء الشركة والعمليات الرئيسة والإدارة العليا ومؤشرات الأداء والخطط الإستراتيجية والعمليات الرئيسية.
- تحديد مهام وصلاحيات الإدارة التنفيذية في الشركة.
- اتخاذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة الداخلية على سير العمل في الشركة و التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- الموافقة على السياسات و الإجراءات الرئيسة و مراجعتها و تحديثها بصفة منتظمة.
- وضع و مراقبة نظام إدارة المخاطر بالشركة لتقييم المخاطر و إدارتها و مراقبتها بصورة مستمرة.
- اختيار و تغيير الموظفين التنفيذيين في المراكز الرئيسة ، والتأكد من أن الشركة لديها سياسة مناسبة لإحلال بديل مناسب يكون مؤهلاً للعمل ويملك المهارات المطلوبة.
- التأكد من سلامة ونزاهة نظام رفع التقارير و البيانات المالية و ملائمة آلية الإفصاح

بلغت أتعاب وبدل حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة للعام المالي ٢٠١٨ م كما يلي :

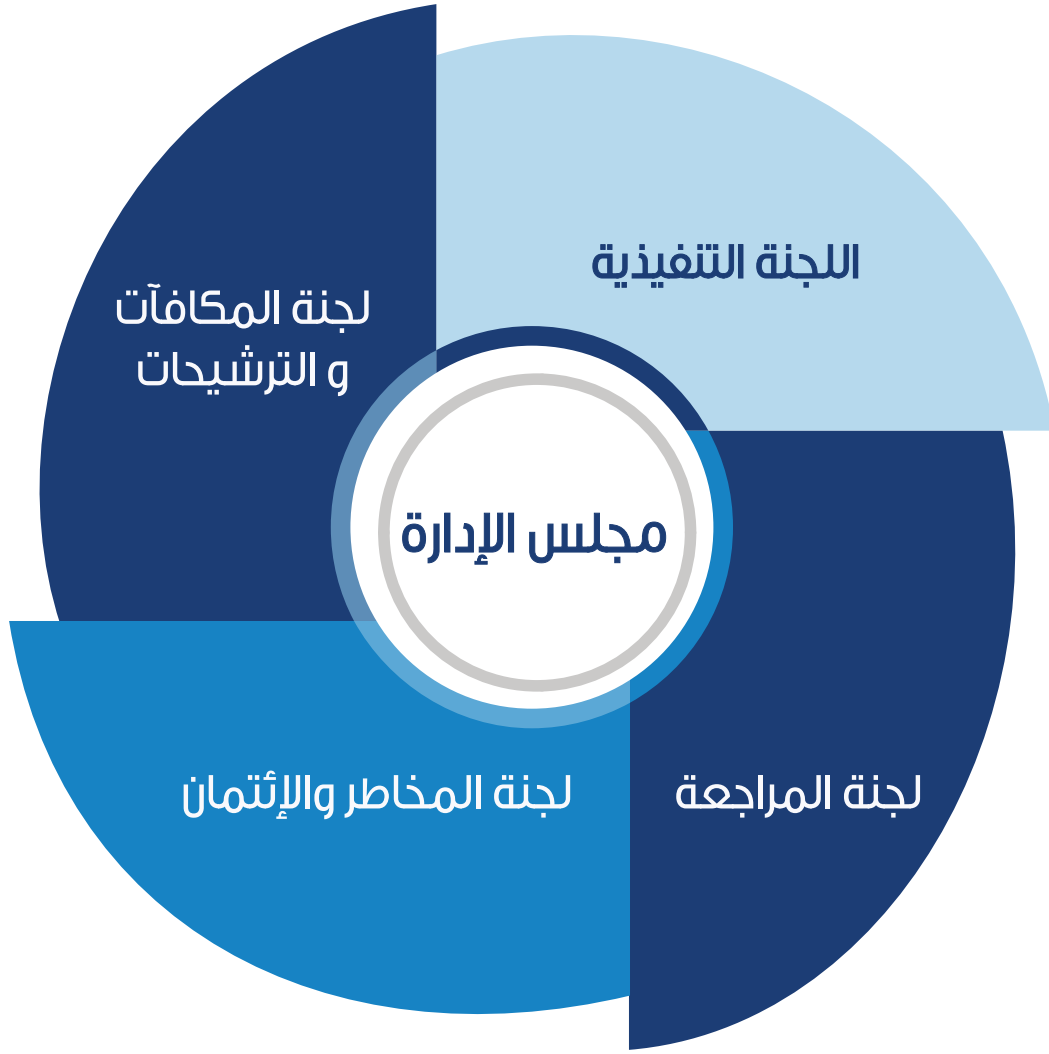
1,557,500.00	عضوية المجلس
188,000.00	بدل حضور الجلسات
1,745,500.00	الاجمالي

إجتماعات أعضاء مجلس الإدارة:

المجموع	تواريخ الاجتماعات المنعقدة						إسم العضو
	2018/12/02	2018/11/19	2018/10/25	2018/07/25	2018/04/24	2018 /02/ 06	
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	المهندس / محمد الجعيد
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الأستاذ/أمين الشدي
5	✓	✓	x	✓	✓	✓	الأستاذ/فهد الراجحي
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الأستاذ /محمد العجمي
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	د/عبدالله الحسيني
1	x	✓	لم تبدأ عضويته				الأستاذ /تميم جبر
3	✓	x	✓	x	x	✓	الأستاذ/منصور الراجحي
3	أنتهت عضويته			✓	✓	✓	الأستاذ/ زياد ال الشيخ



اللجان وإختصاصها



اللجنة التنفيذية:

إن من أهم صلاحيات و مسؤوليات اللجنة التنفيذية ما يلي:

- متابعة أداء الإدارة التنفيذية و تنفيذ الخطط المستقبلية.
- الرفع للمجلس بالميزانية التقديرية السنوية.
- اتخاذ القرارات التي تكون اعلى من صلاحيات الرئيس وذلك ضمن الحدود المخولة من قبل المجلس.
- الاشراف على الخطط الاستراتيجية للشركة.

حضور اللجنة التنفيذية:

المجموع	تواريخ الاجتماعات المنعقدة					إسم العضو
	2018/11/19	2018/10/17	2018/04/15	2018/04/15	2018/01/ 23	
5	✓	✓	✓	✓	✓	محمد الجعيد
5	✓	✓	✓	✓	✓	فهد الراجحي
5	✓	✓	✓	✓	✓	محمد العجمي

لجنة المراجعة:

من أهم صلاحيات و مسؤوليات لجنة المراجعة مايلي:

- التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على تعيين أو إعادة تعيين المراجعين الخارجيين على أن تكون الموافقة النهائية من قبل الجمعية العامة، ويشمل هذا ضمان تمتع المراجعين الخارجيين المرشحين بالخبرة اللازمة لمراجعة أعمال شركات التمويل.
- التأكد من استقلال المراجعين الخارجيين عن الشركة و أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة العليا في الشركة.
- التأكد من استقلال إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي في أداء مهامهم، و التحقق من عدم وجود أي قيد على أعمالهم أو وجود ما يمكن أن يؤثر سلبا على أعمالهم.

حضور لجنة المراجعة:

المجموع	تواريخ الاجتماعات المنعقدة						إسم العضو
	2018/12/26	2018/10/21	2018/07/18	2018/05/21	2018/04/19	2018 /01 / 28	
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	امين الشدي
4	x	✓	✓	✓	x	✓	مشعل المقرن
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبدالله الرويس
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبدالله الحسيني

لجنة الترشيحات والمكافآت:

من أهم صلاحيات و مسؤوليات لجنة الترشيحات و المكافآت مايلي:

- المراجعة السنوية للإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة و إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال المجلس. والاشراف على البرنامج التعريفي والتدريب الدوري للأعضاء.
- مراجعة وتقييم هيكل مجلس الإدارة و لجانته والتأكد من الاستقلالية ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- تحديد جوانب الضعف و القوة في مجلس الإدارة و إقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- التأكد بشكل سنوي من إستقلالية الأعضاء المستقلين و عدم وجود تعارض مصالح إذا كان العضو طرف ذو علاقة مع شركة أخرى.

حضور لجنة الترشيحات والمكافآت:

المجموع	تواريخ الاجتماعات المنعقدة							إسم العضو
	2018/04/19	2018/04/19	2018/03/06	2018/04/19	2018/03/06	2018/04/19	2018/03/06	
7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الدكتور/عبدالله الحسيني
7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الأستاذ/أمين الشدي
1	x	✓	x	x	x	x	x	الأستاذ/منصور الراجحي

لجنة الإئتمان والمخاطر:

من ضمن مهام و مسؤوليات لجنة المخاطر و الإئتمان مايلي:

- مراجعة سياسات ادارة المخاطر و الرفع فيها للمجلس.
- الموافقة على خطة الطوارئ في حال الكوارث و التأكد من اجراء اختبارات.
- الاشراف على تقرير المخاطر الذي يرفع لمؤسسة النقد بشكل ربع سنوي.
- تقييم سلامة و كفاية مهام إدارة المخاطر، و التعيين، و التقييم و الرقابة على مدير إدارة المخاطر.

حضور لجنة الإئتمان والمخاطر:

المجموع	تواريخ الاجتماعات المنعقدة				إسم العضو
	2018/10/21	2018/07/18	2018/04/19	2018/01/31	
3	✓	✓	x	✓	فهد الراجحي
4	✓	✓	✓	✓	أمين الشدي
4	✓	✓	✓	✓	محمد العجمي

الإدارة التنفيذية:

يدير الشركة كفاءات سعودية تتمتع بخبرات طويلة في المجال المصرفي والتمويلي وإدارة المخاطر تمكنها من قيادة الشركة للمزيد من النجاحات بما يتوافق مع استراتيجيات الشركة وضمن تشريعات مؤسسة النقد العربي السعودي.

فريق العمل:



الأستاذ/ محمد بن صالح الدويش
الرئيس التنفيذي المكلف / الرئيس التنفيذي للمالية



الأستاذ / يزيد بن علي المحسن المستشار القانوني



الأستاذ / إبراهيم بن محمد النويبت المدير العام للمبيعات



الأستاذ/عبدالرحمن بن عبدالله الصالح المدير العام لإدارة الالتزام



الأستاذ / سعيد ظافر الشهري المدير العام للموارد البشرية

الهيئة الشرعية:

يتوافق نظام التمويل الإسلامي مع المبادئ الأساسية لأحكام الشريعة الإسلامية ويتم تطبيقه في تطوير الاقتصاد الإسلامي وتتطلب أسس تطبيقه المشاركة في الربح والخسارة، وتطبيق قاعدة الغنم بالغرم و عدم تفاضي الفائدة. بالإضافة إلى ذلك يُحرم التمويل الإسلامي المتاجرة المبنية على الغرر والاستثمار في الأعمال التجارية التي تتضمن سلعاً أو خدمات تحظرها الشريعة.

إن الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية هو المعيار الرئيسي لخصائص التمويل الإسلامي الأساسية، حيث يتجلى هذا الالتزام في إعادة تعريف منتجاته، و نظم عملياته، والعلاقة بين الشركة من جهة و بين المستثمرين والعملاء من جهة أخرى و بالتالي تحقيق التوافق التام مع أحكام الشريعة.

تلتزم دويتشه الخليج للتمويل بأحكام الشريعة الإسلامية في جميع معاملاتها و ذلك بعد الرجوع و أخذ الفتوى اللازمة من مجلس الهيئة و الذين هم من أصحاب الخبرة في التعاملات المالية و الاقتصاد الإسلامي.

وفقاً لهذا الالتزام، فإن جميع التمويلات السكنية الممنوحة من دويتشه الخليج للتمويل، خاضعة لإحكام الشريعة الإسلامية وكذلك فإن مستندات ذات الصلة، ستكون متاحة لعملاء الشركة فقط بموافقة الهيئة الشرعية وسوف تقوم الشركة من خلال جهازها الرقابي و بشكل مستقل بالتحقق من صحة و نوعية التطبيق.

أعضاء الهيئة الشرعية:

رئيس الهيئة
عضو الهيئة

فضيلة الأستاذ الدكتور / يوسف بن عبدالله الشبيلي
فضيلة الشيخ / حسان بن ابراهيم السيف



التعاملات مع الأطراف
ذات العلاقة
خلال العام 2018

تجري الشركة معاملات مع أطراف ذات علاقة الذين يتم تعريفهم خلال السياق الاعتيادي لأعمالها كأطراف ذات علاقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (24) "الإفصاحات عن الطرف ذي العلاقة".

فيما يلي تفاصيل أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	2018م
أعضاء مجلس الإدارة و موظفي الإدارة العليا	منافع التوظيف قصيرة الأجل:	
	- مكافأة	2,167,461.39
	- علاوة (أ)	2,577,624.24
	- أتعاب مجلس الإدارة	1,745,500
شركة الخليج للاستحواد شركة شقيقة	أتعاب خدمات (أتعاب خدمات تتعلق بصكوك ملكية عملاء محتفظ بها نيابة عن الشركة).	45,000

1- تم اعتماد حوافز الاداء لعام 2018م في فبراير 2019م.

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	31 ديسمبر 2018م
موظفي الإدارة العليا	- أتعاب مجلس الإدارة مستحقة	2,336,157
	- علاوة مستحقة	1,479,984
	- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	134,891
شركة الخليج للاستحواد شركة شقيقة	مستحق من أطراف ذات علاقة:	
	- قرض (أ)	3,953,220
	- أخرى (ب)	1,047,660
	مستحق من أطراف ذات علاقة:	5,000,880
	- أتعاب خدمات مستحقة	424,638

1- يمثل قرض بدون فوائد مقدم لشركة شقيقة ودون تاريخ ثابت للسداد.

2- يمثل هذا المبلغ أتعاب خدمات محملة بواسطة شركة شقيقة تتعلق بصكوك ملكية عملاء محتفظ بها نيابة عن الشركة.



الإلتزام
المخاطر والعقوبات
النظامية
الموارد البشرية

الإلتزام:

تسعى الشركة ممثلة بمجلس الادارة والادارة التنفيذية وإدارة اللتزام إلى رفع ثقافة الموظفين من خلال كافة الوسائل المتاحة من أجل رفع الوعي وإدراك المخاطر المترتبة على عدم اللتزام وتطبيق اللوائح من منطلق ان الإلتزام مسؤولية الجميع حيث يجب على جميع الموظفين والإدارات والأعضاء اللتزام الكامل بتطبيق اللوائح والانظمة الصادرة عن الجهات التشريعية والرقابية وذلك بما يكفل استمرارية الشركة وتجنبها للمخالفات النظامية والعقوبات الناتجة عن الإخلال بالنظام عدم تطبيق اللوائح، كما تسعى الشركة ممثلة بإدارة الإلتزام والإدارة التنفيذية إلى خلق بيئة عمل تتحلى بفكر الإلتزام وثقافة الانضباط وتطبيق النظام.

المخاطر والعقوبات النظامية:

تعرضت الشركة لعقوبتين من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي ، أحدهما نتيجة لمخالفة نظام التعيينات في المناصب القيادية والأخر لمخالفة نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتعمل الادارة التنفيذية وتواجه الشركة عدة مخاطر حسب طبيعة القطاع والتعاملات المالية و يتم تصنيف هذه المخاطر حسب درجة خطورتها و إحتمالية حدوثها والأثر المترتب على حدوثها لئتم توخي الحذر واجتناب حدوثها وتقليل الأثر في حال حدوثها والرقابة على متابعتها. ومن بين تلك المخاطر : مخاطر الائتمان ، مخاطر السوق ،مخاطر السيولة المخاطر التشغيلية، مخاطر عدم اللتزام بالأنظمة واللوائح التشريعية و مخاطر تذبذب معدلات الفائدة.

فيما يتعلق بالمخالفة الخاصة بنظام التعيينات في المناصب القيادية، اتخذت الادارة الخطوات اللازمة لتطوير الاجراءات الخاصة بتعيين الوظائف القيادية بما يتوافق مع متطلبات ساما والحوكمة وتم فعلياً تطبيقها في عام 2018م. كما قامت الشركة بوضع خطة تصحيحية تجاه المخالفة المتعلقة بنظام مكافحة غسل الأموال و تمويل الارهاب والتي تضمن عدم الوقوع فيها مستقبلاً او الوقوع في مخالفات مشابهة لها، حيث تم الإنتهاء من الخطة التصحيحية وإستيفاء كافة الملاحظات المتعلقة بالحوكمة وتحديث السياسات ووضع الإجراءات وإنشاء النماذج ، مع العلم بأن الشركة تقوم باجراءات وقائية لتطبيق متطلبات نظام مكافحة غسل الاموال.

الموارد البشرية:

ساهمت إدارة الموارد البشرية بشركة دويتشه الخليج للتمويل برفع كفاءة الطاقات البشرية العاملة ودعم برامج التدريب والسعودة. حيث قامت الشركة برفع نسبة السعودة في عام 2018 الى نسبة 86.34% مقارنة مع 2017 بنسبة 80.3% مع الحفاظ على نسبة السعودة في جميع الاقسام على نسبة (75%) وأكثر في اغلب ادارات الشركة، مما يضع دويتشه الخليج في النطاق البلايني على مستوى نطاقات وزارة العمل والتنمية الاجتماعية. الجدول التالي يوضح نسبة السعودة في كافة اقسام الشركة للعام المالي 2018م :

الإدارة	عدد الموظفين السعوديين	إجمالي عدد الموظفين	نسبة السعودة
الإدارة التنفيذية	6	6	100.00%
المبيعات	17	19	89.47%
المخاطر والائتمان	11	13	84.62%
التسويق	3	3	100.00%
الموارد البشرية	3	4	75.00%
المالية	9	12	75.00%
الادارات الاخرى	15	21	71.43%
الاجمالي	64	78	86.34%



أهم النتائج المالية للعام المالي 2018

أهم التغييرات للسنة المالية 2018 مقابل 2017

بالمليون ريال	التغيير	2017	2018	
8-%	-79	927	848	قروض قصيرة الأجل
6-%	-58	969	910	إجمالي المطلوبات
6%	36	566	603	إجمالي حقوق الملكية
1-%	-7	1,397	1,390	عقود الاجارة
1-%	-22	1,535	1,513	إجمالي الموجودات
13%	17	125	142	الايرادات
15%	12	85	97	المصرفات
10%	4	40.8	45	صافي الدخل

أهم النتائج المالية للعام المالي 2018

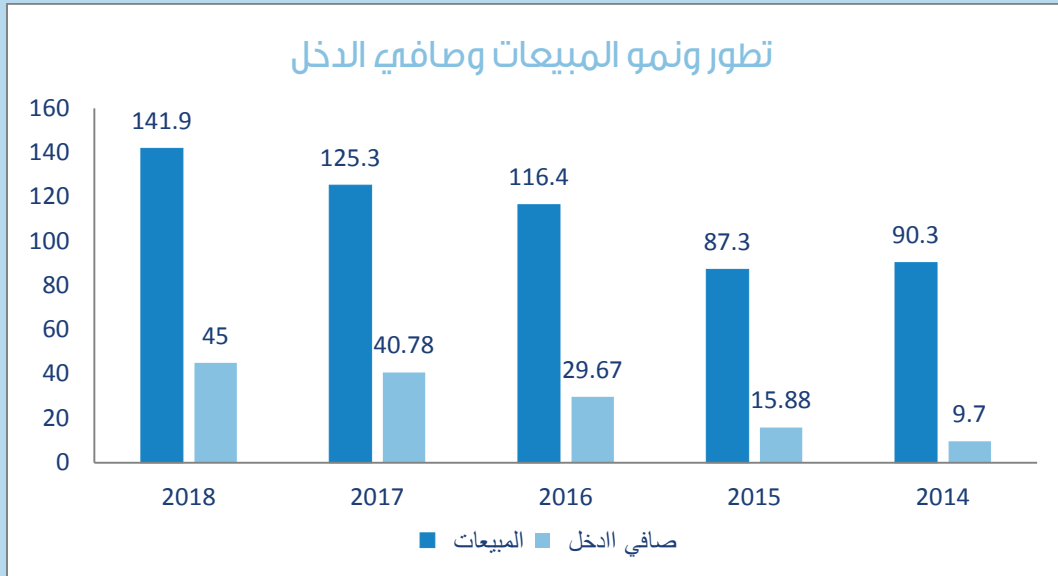
المعلومات والبيانات المالية

المعايير المحاسبية ٢٠١٨م:

استنادا إلى المادة الحادية و السبعين من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل تم اتباع معايير المحاسبة الدولية (IFRS) في إعداد حسابات و قوائم الشركة.

الإيرادات:

بلغ إجمالي إيرادات الشركة 141.9 مليون ريال للعام المالي 2018م مقارنة مع 125.3 مليون ريال للعام المالي 2017م مسجلا زيادة نسبتها 13.2 % . وذلك بسبب زيادة الدخل من عملاء الاجارة وكذلك بيع المحافظ الاستثمارية وأتعاب خدمات ما بعد البيع. كما بلغ صافي الدخل 45 مليون ريال لعام 2018 م مقارنة مع 40.78 مليون ريال لعام 2017 م محققا زيادة نسبتها 10,3%.



تطور ونمو المبيعات وصافي الدخل خلال الفترة 2018 – 2014

تكاليف التمويل:

على الرغم من النمو في التمويل العقاري الممنوح الى العملاء بنسبة 267% ، سجلت الشركة انخفاض في تكاليف التمويل من 43.1 مليون ريال في العام المالي 2017م إلى 38.75 مليون ريال في العام المالي 2018م ما يشكل نسبته 10.6 % وذلك يعود الى التفاوض مع الممولين وتعديل العقود معهم لتخفيض تكلفة الاقتراض بالإضافة الى بيع محفظتين ائتمانيه خلال العام وادارة العوائد بكفاءة.

المعلومات والبيانات المالية

تعويضات ومناافع الموظفين:

زادت تعويضات ومناافع الموظفين بنسبة 5% حيث بلغت 25.2 مليون ريال في عام 2018 م مقارنة بـ 23.98 مليون ريال في عام 2017م، وذلك نتيجة لإستقطاب كفاءات للشركة في العديد من الإدارات المختلفة وكذلك إرتفاع الحوافز والمكافآت نتيجة لارتفاع التمويل العقاري الممنوح للعملاء خلال العام الحالي مقارنة بالسابق بـ 267%.

خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإجارة:

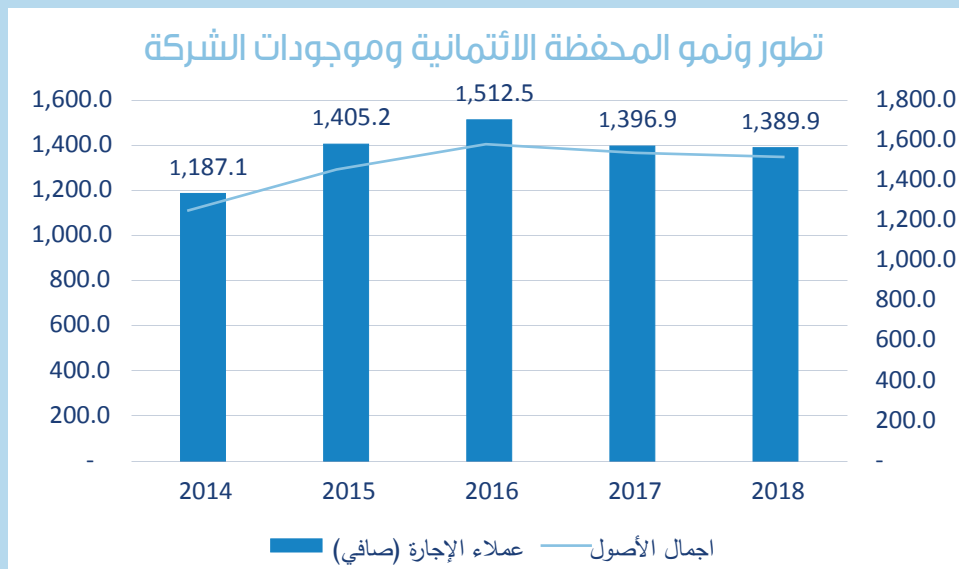
تم تكوين مخصص لخسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإجارة بـ 14.7 مليون ريال خلال عام 2018م مقارنة بـ 1.39 مليون ريال خلال 2017م ، وذلك لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9-- الادوات المالية .

صافي الدخل:

حققت الشركة دخلاً صافياً بلغ 45 مليون ريال للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2018م مقارنة بصافي دخل 40.78 مليون ريال للعام المالي 2017م و تشكل هذه الزيادة نسبة مقدارها 10.3% نظراً للزيادة الموضحة في بند دخل العمليات أعلاه.

الموجودات:

انخفضت موجودات الشركة بنسبة طفيفة 1.37% لتبلغ 1.513 مليون ريال مقارنة مع 1.534 مليون للعام المالي المنتهي في ديسمبر 2017م وذلك بسبب بيع محافظ ائتمانية خلال عام . على الرغم من بيع محافظ ائتمانية بقيمة 313 مليون ريال خلال العام 2018م ، الى أن المحفظة انخفضت بشكل طفيف جداً من 1.396.9 مليون ريال بنهاية 2017 الى 1.389.9 مليون من العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2018م وذلك نتيجة لارتفاع التمويل العقاري الممنوح للعملاء.

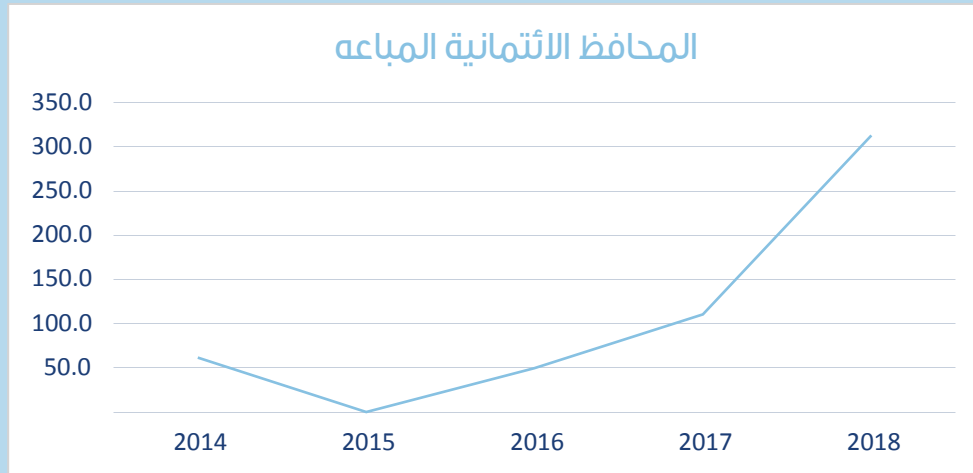


تطور ونمو المحفظة الائتمانية وموجودات الشركة خلال الفترة 2014 - 2018

المعلومات والبيانات المالية

بيع المحافظ الائتمانية:

نموذج شركة دويتشه الخليج للتمويل هو المنح للبيع Originate to Sale ، وعليه تبذل الشركة العناية المهنية اللازمة عند الأقراض للتأكد من أهلية الممنوح وكذلك جودة المرهون للتأكد من مطابقة المنح مع معايير المستثمرين، قامت الشركة خلال العام ببيع محافظ ائتمانية هي الأكبر في تاريخ الشركة بقيمة 313 مليون ريال خلال عام 2018م مقارنة بـ 111 مليون بإرتفاع قدره 181.9%.



تطور بيع المحافظ الائتمانية 2014 - 2018

حقوق المساهمين:

ارتفعت حقوق المساهمين من 566.2 مليون ريال في العام 2017م إلى 602.6 مليون ريال في عام 2018م وذلك بنسبة 6.4% بسبب إرتفاع الأرباح في العام المالي 2018م و تم كذلك خلال العام إقفال الخسائر المتراكمة وتكوين أرباح مبقاه صافية بمبلغ 23.9 مليون ريال سعودي بالإضافة إلى إحتياطي نظامي بمبلغ 3.6 مليون ريال.

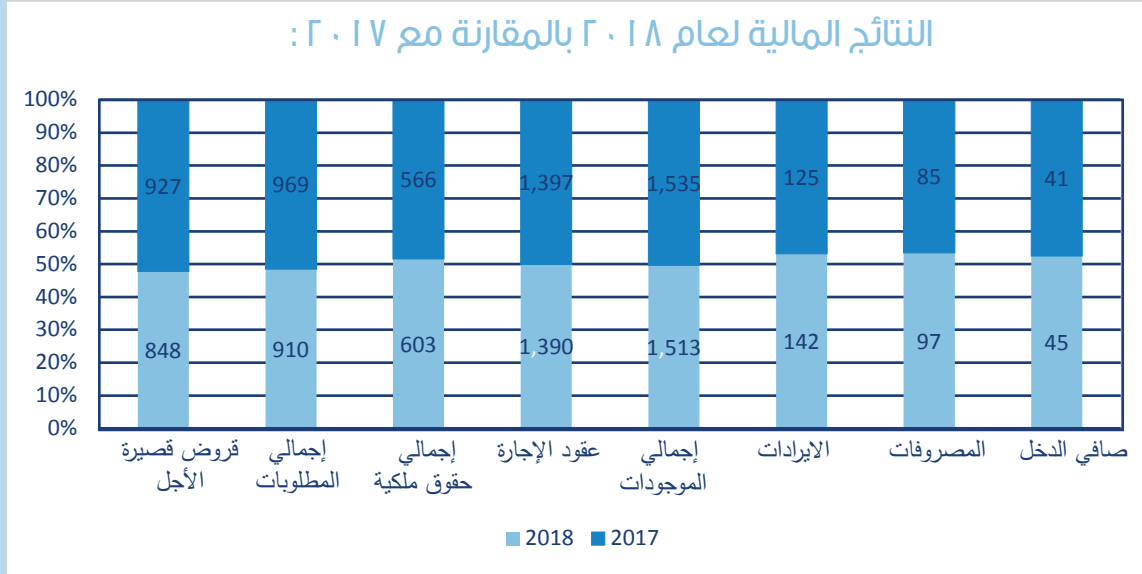
الزكاة و ضريبة الدخل:

تفرض الزكاة على حصة الشركاء السعوديين و كذلك تفرض الضريبة على الشركاء الأجانب. حركة مخصص الزكاة الشرعية والضريبة خلال السنة المالية 2018م

ريال سعودي	
9,773,757	رصيد أول السنة
8,675,331	المكون خلال سنة
(3,281,957)	المسدد خلال السنة
15,167,131	المجموع

المعلومات والبيانات المالية المطلوبات:

انخفضت المطلوبات بنسبة 6% و ذلك بسبب انخفاض حجم القروض قصيرة الأجل بمقدار 78.7 مليون ريال



مراجع الحسابات:

تم اسناد مراجعة حسابات الشركة لدى شركة BIG 4 (مراجع خارجي) وقد تم تعيينها عن طريق الجمعية العامة للمساهمين.

المراجع الداخلية:

من منطلق مسئولية إدارة الشركة فيما يخص إعداد نظام شامل وفعال للرقابة الداخلية لتحقيق الأهداف المعتمدة فقد قررت الشركة إسناد مهام وأعمال المراجعة الداخلية للشركة لصالح شركة Protiviti لتقوم بكافة أعمال ومسؤوليات الرقابة الداخلية للشركة مع الأخذ في الاعتبار الأهمية النسبية للمخاطر لتشمل جميع قطاعات و أقسام وأنشطة الشركة. وبناء عليه نعتقد أن الشركة لديها نظام رقابة داخلية سليم و فعال بدرجة معقولة من حيث التصميم والتطبيق مع السعي المستمر لتحسين النظام وتطويره.



المخاطر المحيطة بالشركة الخطط المستقبلية خاتمة

المخاطر المحيطة بالشركة:

- تقوم الإدارة العليا بدويتشه الخليج للتمويل بإدارة المخاطر وفقاً لسياسات معتمده من قبل مجلس الإدارة ويتم تحديد وتقييم المخاطر بكشل مستمر لتجنبه واحتوائه قدر الامكان ، ومن المخاطر مايلي:
- مخاطر اقتصادية : وهي التي يتعرض لها الاقتصاد بشكل عام وتؤثر في قرارات الافراد بتملك المسكن.
 - مخاطر اسعار الفائدة: تواجه الشركة مخاطر ارتفاع اسعار الفائدة ، وتأثيرها على تكاليف الاقتراض ، وتدرس الشركة العديد من البدائل مثل إصدار الصكوك والتحوط وخلافه.
 - مخاطر الائتمان: تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية في حال عجز العميل أو الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتتسأ بصورة أساسية من ذمم مديني عقود الإجارة الخاصة بالشركة قامت الشركة بتحديد إجراءات لإدارة التعرض للمخاطر تشتمل تقييم القدرة الائتمانية للعملاء، والموافقات الائتمانية الرسمية والحصول على ضمانات مثل ملكية الموجودات وضمانات شخصية.
 - بالإضافة إلى ذلك لا يُمنح عقد الإجارة ما لم يتم يستوفي المقترض بعض الشروط الأساسية والتي تم تحديدها فيما يلي:
 - 1 السن القانوني عند التمويل والاستحقاق التعاقدية
 - 2 الدخل المكتسب
 - 3 نسبة الدين إلى الدخل
 - 4 الحد الأعلى للتمويل إلى نسبة القيمة 90%
 - في حالة ما إذا تجاوز التمويل العقاري تاريخ الاستحقاق بستة أشهر ، حينئذٍ تتخذ الشركة الإجراءات النظامية ضد المقترض وتحصيل المبلغ المستحق وذلك ببيع العقار الذي تم بموجبه منح التمويل. أثبتت الشركة نجاحها في إنهاء هذه الإجراءات واستعادة مستحقاتها.
 - مخاطر السيولة: وهي مخاطر صعوبة تأمين السيولة اللازمة لمنح التمويل للعملاء وكذلك لسداد الالتزامات وتدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر سيولة كافية لمواجهة أي إلتزامات مستقبلية . ويدار التحصيل بفريق مؤهل وتحت اشراف الادارة العليا.
 - مخاطر الموارد البشرية : إستقطاب الكوادر البشرية المؤهلة والمحافظة عليهم، وتقوم الشركة بصورة مستمرة بتوظيف وتدريب الكوادر الوطنية، وتطوير مكافأة تحفيزية لدعم إستمرارية وكفاءة الموظفين.
 - مخاطر قانونية : المخاطر المتعلقة بالتغيرات التشريعية والقانونية بالمملكة سواء الخاصة بالتمويل او بالضريبة وخلافه
 - مخاطر التقنية: مخاطر إستمرارية العمليات التشغيلية المرتبطة بالبرامج التقنية في حالة وجود خلل في الشركة مستمرة في تطوير ودعم برامجها التقنية والبنية التقنية البديلة.

الخطط المستقبلية:

تعمل الشركة على زيادة تطوير عملياتها و منتجاتها لتلبية تطلعات وإحتياجات شركائنا الراغبين بالتمويل العقاري وعلى سبيل المثال :

- تعزيز الشراكة مع وزارة الإسكان و صندوق التنمية العقاري وذلك بتطوير المنتجات المقدمة منهم مثل منتج البناء الذاتي و الرهن العقاري و برنامج خاص بالعسكريين و أصحاب الرواتب المنخفضة.
- زيادة حضور الشركة في الملتقيات والمحافل المتخصصة لرفع مستوى الوعي لدى المستهلك.
- تطبيق استراتيجيات تسويقية جديدة لتوسيع شبكة العملاء بإفتتاح قنوات خدمة جديدة والإنتشار في أماكن تواجد الشركاء وذلك لزيادة معدل حضور وتواجد أسم الشركة لتوسيع قاعدة بيانات العملاء لدى الشركة .
- المحافظة على التعاقدات مع الحلفاء المتخصصين في العقار و بناء علاقات مشتركة وبحث سبل التعاون بين الطرفين.
- تطوير أنظمة الشركة الالكترونية بإستحداث أدوات جديدة تساعد على تسريع العمليات في الإدارات المتخصصة.
- تطوير العلاقة المشتركة بين الشركة ووزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية للعمل في جميع المجالات التي تخدم الطرفين إبتداء من المبيعات اليومية وتطوير نظام الربط الإلكتروني وتطوير المنتجات ونهاية الى تسليم المستفيد العقار المطلوب.
- تطوير التسويق الإلكتروني في الشركة والتركيز على وسائل التواصل الإجتماعي واستخدامه كقناة مستحدثة.
- الوصول الى أكبر قاعدة شركاء بإستحداث طرق خدمية وتعاقدية مباشرة مثل الموافقة الفورية لتسهيل إجراءات تمويل الشركاء.
- تطوير المنتجات التمويلية العقارية الأخرى بما يساهم في زيادة الحصة السوقية للشركة.
- تدريب وتطوير الكفاءات السعودية في الشركة.



خاتمة:

يعبر مجلس إدارة الشركة عن تقديره للإنجازات التي حققتها الشركة في العام المالي 2018م والتي شملت ارتفاع الأرباح وخفض الخسائر المتراكمة رغم جميع التحديات في سوق التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية.

هذا و يعبر أعضاء المجلس عن شكرهم وتقديرهم للمساهمين الكرام والجهات الرقابية والإشرافية و جميع فريق العمل بالمنشأة على دعمهم و ثقته و تعاونهم الذي كان له الأثر في تحقيق جميع هذه الإنجازات.

دويتشه
Gulf

Finance



920020609



@Deutsche_gulf



www.deutschegulf.com