

2018

التقرير السنوي

مجلس الإدارة
للشركة السعودية لتمويل المساكن



الشركة السعودية لتمويل المساكن
Saudi Home Loans

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع

المحتويات

06	رسالة رئيس مجلس الإدارة
08	رؤيتنا، مهمتنا وقيمنا
10	لمحة عامة حول الشركة
12	الاستراتيجية 2019
14	مجلس الإدارة
16	الهيكل الإداري
18	قطاع الأعمال
20	التسويق والاتصال
23	المنتجات
25	العناية بالعملاء
27	إدارة الائتمان
29	إدارة التحصيل
31	إدارة العمليات وتقنية المعلومات
33	إدارة المخاطر
35	إدارة الموارد البشرية
37	إدارة الالتزام
39	المالية
43	اللجان
47	الهيئة الشرعية
49	التحول الرقمي
51	المسؤولية الاجتماعية



رسالة رئيس مجلس الإدارة

تمكنت الشركة السعودية لتمويل المساكن خلال العام 2018، من بناء استراتيجيات مهمة، تستطيع من خلالها الاستمرار في مسارها المهني، والتنموي، والاقتصادي، الذي أنشئت من أجله. وشهدت الشركة خلال عام 2018 مرحلة مهمة في مسيرتها التشغيلية، كانت حافلة بالتحديات، إلا أنها في الوقت ذاته كانت حافلة بالإنجازات والفرص، كما اختتمت الشركة عام 2018 بمسار استراتيجي واضح يقودها نحو توفير كافة العناصر والأدوات التي تكفل النجاح المستدام في المستقبل بإذن الله.

وسجلت الشركة خلال العام 2018 العديد من الإنجازات والتطورات الإيجابية بالرغم من التحديات التي شهدها القطاع العقاري والتمويلي. لقد انطلقنا في رحلة من شأنها تعزيز كفاءة أعمالنا، وها نحن نحقق تقدماً جيداً في تطبيق استراتيجيتنا الجديدة، والتي تهدف إلى تقديم قيمة أفضل لأصحاب المصلحة الرئيسيين، وأقصد هنا مساهميننا، وعملائنا، وموظفينا وشركاءنا، وهناك العديد من الأسباب التي تدعونا للتفاؤل بمستقبل أكثر إشراقاً للشركة.

وبينما نحن في ذروة الدنشغال في إعادة تنظيم أنشطتنا وتوسيع الأعمال لتشمل مجالات أخرى، جاء الأداء المالي للشركة خلال الاثني عشر شهراً الماضية محققاً صافي أرباح بلغت 76 مليون ريال سعودي للسنة المالية 2018 على الرغم من حجم التحديات التي كانت تواجه الشأن الاقتصادي العام، والقطاع العقاري والتمويلي على وجه الخصوص، حيث حققت الشركة هذه الأرباح الصافية في وقت شهد فيه العام المنصرم عدة تحديات، أهمها: ارتفاع تكلفة الإقراض بين البنوك، هذا بالإضافة إلى أن المتغيرات في سوق التمويل العقاري أدت إلى انخفاض المبيعات خلال العام 2018.

إلا أنه في المقابل، حافظت الشركة على علاقاتها المتينة مع الوزارات والجهات الحكومية في المملكة العربية السعودية، كما أنها نجحت في عقد العديد من الاتفاقيات مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية لتوفير المنتجات الإسكانية الملائمة، عبر شراكة استراتيجية وحيوية، مما يمهّد لمواصلة توفير أفضل المنتجات وأرقى الخدمات للمواطنين.

كما وقعت الشركة مذكرة تفاهم مع الشركة السعودية لإعادة التمويل، تتولى الأخيرة بموجبها شراء محافظ تمويلية وتوفير التسهيلات اللازمة لإعادة التمويل لصالح شركتنا، بقيمة إجمالية تقدر بـ مليار وخمسمائة مليون ريال، وهو الرقم الأعلى بين شركات التمويل.

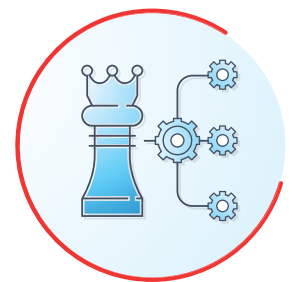
إن الوصول إلى هذه الاتفاقية يعكس عمق التعاون القائم بين الشركة مع وزارة الإسكان والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، وستمكننا هذه الاتفاقية من لعب دور أكبر في تطوير قطاع الإسكان، بالإضافة إلى توفير الحلول المستدامة التي تعمل على تمكين المواطن من امتلاك المسكن المناسب بسهولة ويسر، هذا بالإضافة إلى رفع مستويات القدرة على المنافسة مع البنوك وشركات التمويل في منتج المرابحة أو النسبة الثابتة.

لم نكن سنحقق ذلك لولا تفاني والتزام موظفينا وجهودهم الحثيثة. ولذلك، أتوجه إليهم بالشكر الجزيل على كل ما قدموه، وأؤكد لهم أن الشركة ستواصل الاستثمار في تدريبهم لكي يتمكن سويًا من تحقيق أهدافنا المنشودة. كما تتطلع الشركة إلى توظيف المزيد من الكوادر الوطنية ذكورًا وإناثًا (عبر استحداث قسم خاص بالنساء).

ختامًا... نتحدث هنا عن قطاع يتميز ببيئة عمل ممتعة، وأعتقد أن الموهبة المتميزة، والمبدعة، ستلعب دوراً مهماً في دفع مسيرة تقدم أعمالنا.



رسالة رئيس مجلس الإدارة



رؤيتنا، مهمتنا وقيمنا

رؤيتنا

نهدف إلى أن نكون الاختيار الأول بين مقدمي حلول التمويل العقاري المتوافق مع الشريعة الإسلامية للمواطنين والمقيمين، وتحقيق أحلامهم في امتلاك منزل مناسب. نسعى بشكل دائم لكي نصبح واحداً من أبرز رواد تقديم التمويل العقاري، وكذلك الممول الأكثر تميزاً بالمملكة.

نفخر بقيمتنا المستمدة من تعاليم الشريعة الإسلامية، مما يمكننا من قيادة السوق المحلي والإقليمي عبر التميز في كل المعايير والممارسات لإتاحة الفرصة للمواطنين والمقيمين من امتلاك المنزل المناسب، ويأتي ذلك عبر تقديم منتجات تمويل متنوعة ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية.

مهمتنا

نهدف إلى أن نكون الممول الأسهل والأكثر كفاءة بالمملكة عبر اعتماد أفضل ممارسات الأعمال، والاستفادة من الشراكة مع الجهات ذات العلاقة، وفي نفس الوقت إدارة المخاطر بشكل استباقي.

ونسعى إلى تطوير معايير مثالية جديدة تركز على أعلى مستوى من الخبرة، الكفاءة، أعلى القيم، و أفضل الممارسات المهنية لتسهيل آليات التمويل العقاري واعتماد أحدث تقنيات التمويل.

قيمنا

تتمن الشركة السعودية لتمويل المساكن القيمة الكبيرة لموظفيها، عملائها ومساهميها، لذا تحرص إدارة الشركة على التأكيد على:

- الإدارة السليمة: للمخاطر، الائتمان والكفاءة العملية.
- فريق العمل: بيئة عمل صحية والتعاون بين الموظفين.
- الأخلاق: الاحترام، الثقة، الشفافية والأمانة (النزاهة).
- الإدارة: إعلاء قيمة مجموعة الحلول المقدمة والعلامة التجارية.
- التمركز حول العميل: تقديم آليات عمل مبسطة، قرارات سريعة وصحيحة، والتعامل معه بشكل عادل.
- هذه القيم يتم مراقبتها بشكل يومي في اتخاذ القرارات.
- كل مدير يجب أن يكون مثالاً يحتذى به.

تم بناء هذه القيم بناء على مصداقيتنا وجهودنا الحثيثة والمستمرة لجعل العملاء على رأس أولوياتنا وتلبية متطلباتهم، وبناء على حرصنا على أخذ القرارات الصحيحة وتقديم أفضل الخدمات للمستفيدين من خدماتنا. كما نهدف إلى تحقيق تطلعاتهم نحو النمو المستمر والنجاح بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.



لمحة عامة حول الشركة

تأسست الشركة السعودية لتمويل المساكن في عام 2007م كشركة سعودية مساهمة مغلقة مسجلة بمدينة الرياض، كما أن الشركة مرخص لها من مؤسسة النقد العربي السعودي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بموجب السجل التجاري رقم: 1010241934 وتاريخ 1428/12/22 هـ الموافق 2008/01/01م.

كما أن الشركة مرخص لها من مؤسسة النقد العربي السعودي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بموجب الترخيص رقم 14/ع ش / 201403 وتاريخ 1435/04/27 هـ الموافق 2014/2/27م.

رأس مال الشركة هو مبلغ 1 مليار ريال سعودي مدفوع بالكامل مقسم إلى 100 مليون سهم قيمة السهم الواحد 10 ريالات سعودية.

الاسم	عدد الأسهم	رأس المال (ريال)
البنك العربي الوطني	40,000,000	400,000,000
شركة دار الاكان	15,000,000	150,000,000
شركة مملكة التقسيط	09,200,000	90,000,000
يوسف بن عبدالله الشلاش	08,400,000	80,000,000
هذلول بن صالح الهذلول	06,800,000	60,000,000
مؤسسة التمويل الدولية	06,800,000	60,000,000
عبدالله اللطيف بن عبدالله الشلاش	05,000,000	50,000,000
شركة إنماء المدن	05,000,000	50,000,000
شركة دعائم الخليج	04,200,000	40,000,000

وتتمثل الأهداف الرئيسية للشركة في تقديم وتوفير حلول التمويل العقاري المبتكرة لقطاع الأفراد وفق معايير الشريعة الإسلامية، متسلحين بعون الله وتوفيقه ثم بالخبرات العريقة التي تمتلكها الشركة.

تعتز الشركة بشراكتها مع البنك العربي الوطني وشركة دار الأركان ومؤسسة التمويل الدولية.

كما تضم الشركة نخبة من الموظفين المدربين وفريقاً تنفيذياً محترفاً يتألف من مجموعة من الكفاءات المتميزة من ذوي الخبرات الدولية في مجال التمويل العقاري.

كما تتمتع ببنية تقنية مميزة وحديثة تركز على آخر ما توصلت إليه صناعة تقنية المعلومات لضمان التأكد من تحقيق الشركة رضا عملائها، وهو هدف أسمى تعمل دائماً على تحقيقه وتجسيده.



الاستراتيجية 2019

عملت الشركة السعودية لتمويل المساكن على تطوير خطة عمل واستراتيجية ملائمة لضمان تحقيق الإيرادات المستهدفة، وبما أن أحد الأهداف الواردة في رؤية 2030 هو رفع نسبة تملك المنازل إلى 60% بحلول العام 2022 عبر تطوير قطاع التمويل السكني ورفع إسهامه في الناتج القومي المحلي.

لذا؛ وفي ظل عمل وزارة الإسكان على تمكين المقرضين من تقديم حلول تمويلية أكثر تنوعاً لعدد أكبر من السكان، فإنه من المتوقع نمو حجم قطاع التمويل السكني من 280 مليار ريال هذا العام ليصل إلى 500 مليار بحلول العام 2020، لذلك طورت الاستراتيجية وفقاً لاتجاهات السوق المتوقعة والمؤشرات الاقتصادية للفترة المقبلة.

الحلول التمويلية الأكثر تنوعاً

تحرص الشركة على تطوير قدراتها لتصبح الاختيار الأفضل في تقديم الحلول التمويلية المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية للأفراد من خلال تنوع المنتجات بحيث تغطي كافة الشرائح بمن فيهم المتقاعدين من القطاعين الخاص والحكومي.

تحسين تجربة العميل

عملت الشركة على زيادة تطوير عملياتها ومنتجاتها لتلبية تطلعات واحتياجات العملاء المحتملين الراغبين بالتمويل العقاري، بالإضافة إلى تطوير أنظمة الشركة التقنية باستحداث أدوات متقدمة تساعد على تسريع العمليات والإجراءات، مما يؤدي إلى تحسين تجربة العميل.

تطوير العلاقات مع الجهات ذات العلاقة

كما تسعى الشركة إلى تطوير العلاقة المشتركة بين الشركة ووزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية والشركة الوطنية للإسكان والجهات الأخرى ذات العلاقة، لتوسيع إطار العمل وتنويع المجالات والمنتجات، مما يخدم المصالح المشتركة مع كافة الأطراف، ابتداءً بالمبيعات والأهداف اليومية وتطوير نظام الربط التقني وتطوير المنتجات لخدمة أكبر عدد ممكن من العملاء.



مجلس الإدارة

مجلس الإدارة



الأستاذ/ يوسف عبدالله الشلاش
رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ/ عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ/ أيهم بن محمد اليوسف
عضو مجلس الإدارة



الدكتور روبي مارون عيد
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ/ عبيد عبدالله الرشيد
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ/ خالد عبدالرحمن أبانمي
عضو مجلس الإدارة



الدكتور/ أحمد بن صالح الدحيلان
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ/ زياد الشعار
عضو مجلس الإدارة



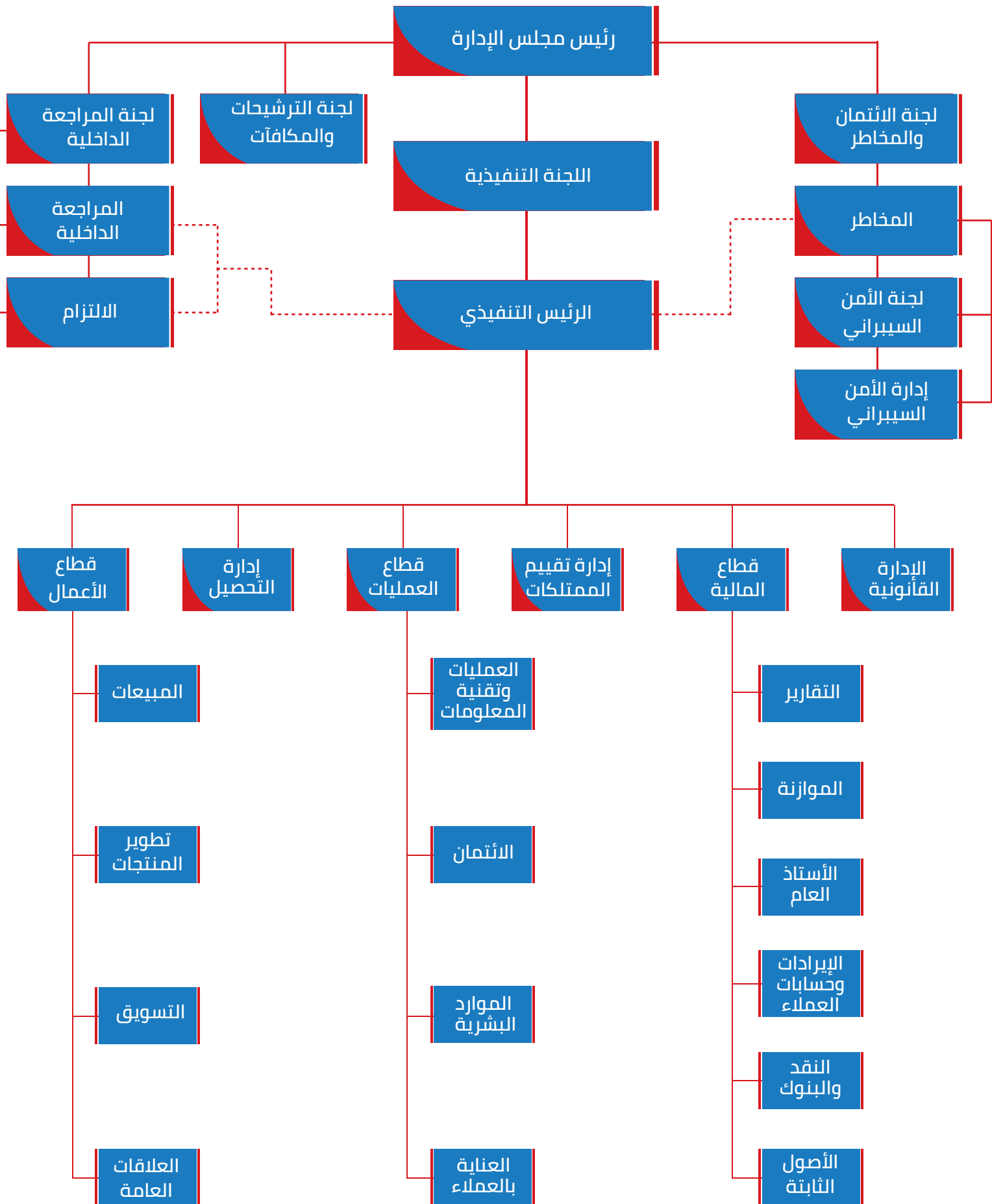
الأستاذ/ فارس بن إبراهيم الراشد
عضو مجلس الإدارة

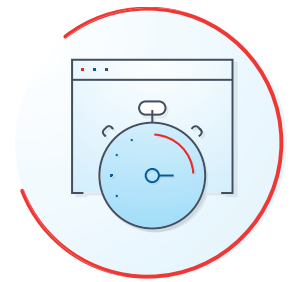


الأستاذ/ نادر حسن العمري
عضو مجلس الإدارة



الهيكل الإداري





قطاع الأعمال

فتحت رؤية المملكة العربية السعودية آفاقًا أوسع أمام فرص مشاركة القطاعين العام والخاص، بما يضمن اقتصادًا أكثر تنوعًا، وفرصًا أكبر للتنمية المستدامة.

ومما لا شك فيه أن قطاع الإسكان يمثل مرتكزًا مهمًا على خارطة التنمية، الأمر الذي يجعل دور شركات التمويل العقاري ذا أهمية قصوى على صعيد التنمية، وتمكين المواطنين من تملك المساكن، بكل يسر وسهولة.

وتعتبر الشركة السعودية لتمويل المساكن واحدة من أبرز وأقدم شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية. وتحقيقًا لتطلعات مساهمي الشركة حول بحث واقع الأداء التشغيلي والعوامل المؤثرة فيه خلال السنوات القليلة الماضية، تم إجراء دراسة وتحليل شامل لتقييم نقاط القوة والضعف والمزايا والثغرات بين المنافسين.

كان من الضروري إجراء إعادة هيكلة شاملة لاستعادة مكانة وهوية الشركة في السوق السعودية. وكجزء من سعي الشركة إلى التفوق في العام الحالي (2019)، درس فريق قطاع الأعمال الجوانب المهمة التي تخص: استراتيجيات التسويق، عروض المنتجات، استراتيجيات المبيعات، القوة البشرية، واعتماد التكنولوجيا، بما في ذلك الرقمنة والأتمتة للعمليات والتطبيقات.

تهدف هذه التغييرات إلى مواكبة متطلبات السوق، وعلو على ذلك، فإنها تشرح خارطة الطريق التي تعتمزم من خلالها الشركة تعزيز قوتها في سوق التمويل العقاري والتحسين المستمر خلال عام 2019، والمضي قدماً في ذلك.

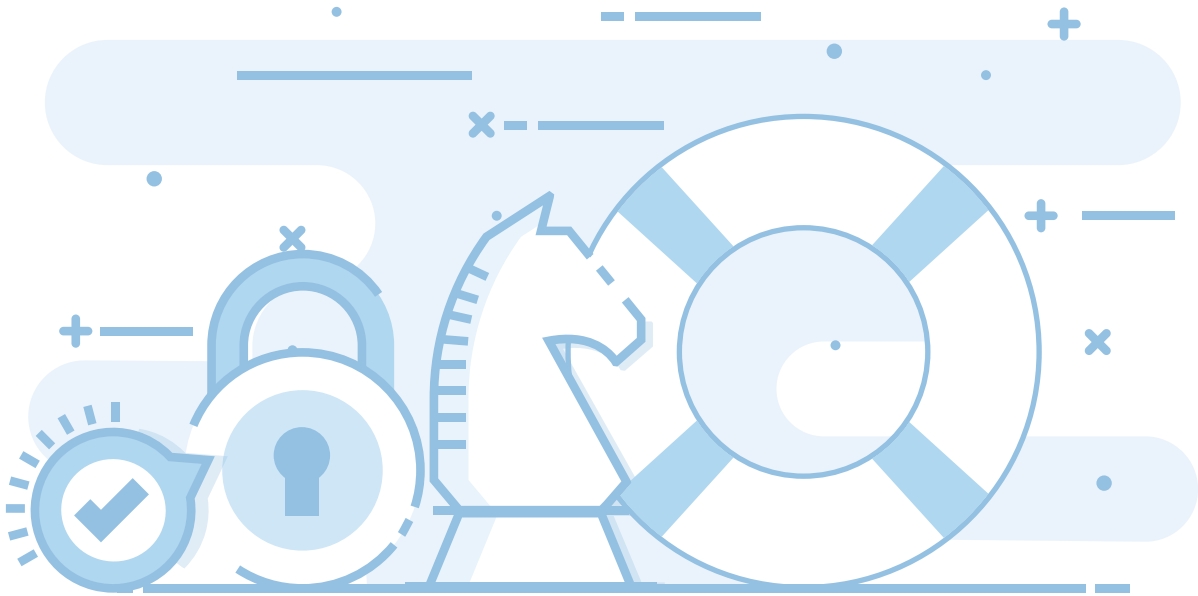


التسويق والاتصال

يركز عمل إدارة التسويق على دعم ومساندة جميع الإدارات في الشركة من خلال دراسة السوق بشكل منتظم وتحديد النقاط والأهداف والتحديات وبناء خطط العمل ومشاركتها مع الإدارات الأخرى، وتقوم الإدارة أيضاً بمراجعة السياسات والإجراءات المتبعة في الشركة وقياس مدى تأثيرها على العمل، مما يساهم في إعادة هيكلة مناسبة، وربطها بسياسات الشركة وإدارة المخاطر وخطط عمل الشركة.

كما تعنى إدارة التسويق بمراجعة المنتجات والميزات التنافسية المقدمة ومدى جاذبيتها في السوق، ووضع مقترحات تتلاءم مع السوق العقاري والفئات والشرائح المستهدفة، كما يتم تصميم وإدارة الحملات التسويقية التي تهدف إلى إيصال رسالة هامة تحمل قيمة تنافسية مميزة للشرائح المستهدفة. كما تهدف الإدارة إلى رفع مستوى الوعي بقطاع التمويل العقاري، عبر رسائل توعوية واضحة.

علاوة على ذلك، قامت الشركة بإعداد استراتيجية تسويقية واتصالية لمنتج صندوق التنمية العقارية، كما أنها ستقوم بتوطيد العلاقة مع مطوري العقارات.



الأبحاث التسويقية

طورت الشركة أبحاث السوق الخاصة بها
لتحديد الإجراءات الضرورية على أسس علمية
ومتطلبات السوق

تجربة العميل

تحسين تجربة العميل من خلال
الاهتمام بكل مراحل تعامل العميل
مع الشركة، بدءاً من مرحلة تقديم
الطلب إلى مرحلة توقيع العقود

المنفعة المقدمة

طورت الشركة رسائل اتصالية
قوية وجذابة لتقديم
منتجاتها للعميل

العلامة التجارية

سوف تقوم الشركة بتنشيط هويتها
التجارية كشركة رائدة في السوق
باستخدام
«الشركة السعودية لتمويل المساكن»
كأول شركة في المملكة

الربط

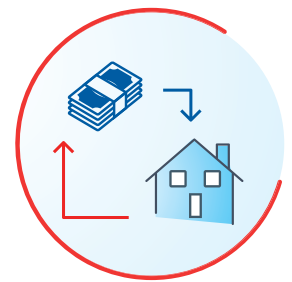
دمج طلبات المبيعات للشركة
مع منصات التسويق العقاري عبر الإنترنت

نقاط الوصول

إتاحة الوصول بشكل أكبر
وإستخدام التقنيات الحديثة
مثل الموقع الإلكتروني،
والرسائل القصيرة لتلقي
طلبات البيع

التسويق الرقمي

تم إنشاء استراتيجية للتسويق
الرقمي لإيصال رسائل الشركة
من خلال المنصات التفاعلية



المنتجات

خلال الأشهر الستة الماضية، حققنا ما يلي:

- 1 توقيع اتفاقية دعم الدفعة المقدمة للعسكريين بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية.
- 2 توقيع اتفاقية البيع على الخارطة مع الصندوق.
- 3 المشاركة في البرنامج المستشار العقاري، والذي من شأنه زيادة تدفق العملاء المحتملين.
- 4 استكمال متطلبات النظام للربط الكامل مع نظام صندوق التنمية العقارية (جارٍ تطويره الآن).
- 5 تم الانتهاء من وثيقة متطلبات النظام النهائية لبرنامج دعم الدفعة الأولى للعسكريين.
- 6 تم الانتهاء من متطلبات النظام بخصوص دعم صندوق التنمية العقارية مقارنة بالدخل.
- 7 تم استلام موافقة مؤسسة النقد العربي السعودي لتقديم منتج التمويل مقابل الدعم لمستفيدي صندوق التنمية العقارية.
- 8 تم الانتهاء من متطلبات النظام لتطوير منتج التمويل مقابل الدعم عبر نظام الشركة.
- 9 تم الانتهاء من المتطلبات الخاصة بتحسين نظام الشركة لتقديم منتج الإجارة الثابتة.
- 10 تم فتح قنوات اتصال وتعاون مع صندوق التنمية العقارية، مما عزز من حجم المبيعات في الربع الثالث من عام 2018.
- 11 التعامل مع المشاكل التقنية وإجراءات العمل اليومية لضمان التدفق السليم للطلبات.
- 12 تم تقديم مستندات لشرح المفاهيم التالية لتطبيقها:
 - برنامج خصم النقاط.
 - مراجعة التسعير وآلية تعديل الأسعار (بما في ذلك مقدمة لإعادة دراسة مكونات IRR لضمان تغطية التكاليف والمصروفات وخلق إيرادات كافية).
 - منتج البناء الذاتي (يجب الموافقة على هذه المنتجات وتطويرها على الفور بعد متطلبات النظام الأساسية لتكامل النظام مع الصندوق).



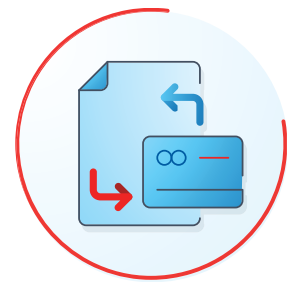
العناية بالعملاء

تسعى إدارة العناية بالعملاء دائماً للحفاظ على علاقتها المتميزة مع العملاء وتتطلع دائماً للرقى بخدماتها لتواكب تطوراتهم.

من أهم إنجازات إدارة العناية بالعملاء خلال عام 2018:

- تطوير عدة أنظمة داخلية لتسهيل وتسريع الإجراءات والطلبات المتعلقة بخدمات ما بعد البيع (على سبيل المثال: تقليص مدة دراسة وتنفيذ جدولة المديونية إلى خمسة أيام وتطوير نظام الشكاوى لإتمامها خلال خمسة أيام).
- إنشاء إدارة مختصة بمعالجة الشكاوى، والتي من دورها إيجاد الحلول للعملاء ودراسة مسببات الشكاوى والعمل على عدم تكرارها مستقبلاً.
- تطوير الخدمات المقدمة عن طريق الهاتف لتشمل تقديم العديد من الحلول للعملاء دون الحاجة لزيارة الفرع.





إدارة الائتمان

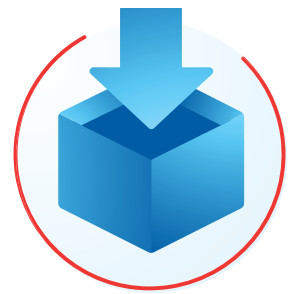
تهدف الشركة إلى الحفاظ على محفظة ائتمانية سليمة ومتنوعة، وذلك عن طريق وضع آلية وتوجيهات متعلقة بسياسة الائتمان، وحدود التمويل، وكذلك التركيز على القطاعات المختلفة لأعمال الشركة.

ويتم مراجعة العملاء المستهدفين ومعايير قبول مخاطر الائتمان الناتجة عن استراتيجيات إدارة المخاطر، ومراجعتها عن طريق الإدارة المعنية، كما تعتمد لجنة المخاطر واللجنة التنفيذية في الشركة.

ومن أهم أعمال إدارة الائتمان خلال هذا العام:

- تحديث شامل لسياسات الائتمان لتقليل المخاطر مع الوضع بالاعتبار وضع التنافس بالسوق.
- تحسين إجراءات العمل في قسم الائتمان وتقليل الوقت المستغرق لإنجاز الأعمال لرفع مستوى رضا العملاء.
- إنهاء متطلبات مشروع تطوير نظام التصنيف الائتماني لمساعدة إدارة الائتمان لاتخاذ القرارات بشكل أسرع.
- تفعيل الاشتراك مع شركة بيان للمعلومات الائتمانية الخاصة بالمؤسسات والشركات لتعزيز الدراسة الائتمانية لشريحة رجال الأعمال.
- تفعيل الاشتراك مع الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) للحصول على تقارير ربع سنوية تتيح للشركة معرفة حالة السوق .
- إنهاء وتطبيق المعايير المطلوبة للتوافق مع معايير مؤسسة النقد العربي السعودي.



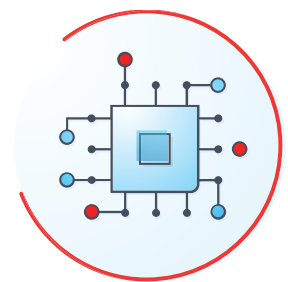


إدارة التحصيل

إن تحصيل متعثرات العملاء ظل تحدياً أمام الشركة لارتفاع تكاليف المعيشة والمتغيرات الاقتصادية التي طرأت، وهو ما أدى لتعثر بعض العملاء للوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة.

قامت الشركة بإعادة تنظيم المهام والمسؤوليات الداخلية بإدارة التحصيل، كما تم التعاقد مع مكتب محاماة وإصدار الوكالات الشرعية له، الأمر الذي مكن الشركة من متابعة الدعاوى القائمة ورفع عدد أكبر من الدعاوى والمطالبات ضد العملاء المتعثرين في السداد.





إدارة العمليات وتقنية المعلومات

إدارة الإغلاق والإفراغات

تم بنجاح تنفيذ العقد الموحد لمؤسسة النقد العربي السعودي إلى جانب لوائح الإقراض لتتوافق مع إرشادات مؤسسة النقد العربي السعودي، وأيضاً إنشاء وحدة جديدة تتعامل مع التمويل المسؤول فيما يتعلق باستدعاء / إبلاغ العملاء حول شروط وأحكام العقد، وأيضاً توقيع العقود مع العملاء.

إدارة التغيير

أكمل القسم تنفيذ نظام الأمن السيبراني وفق متطلبات مؤسسة النقد العربي السعودي في إجراءات إدارة التغيير، كما تم تطوير العمليات والإجراءات لتبسيط العمل وتطوير أفضل الممارسات في إدارة المشاريع، بما في ذلك الإدارة الجيدة لأصحاب المصلحة، وتخطيط المخاطر وتخفيف حدتها.

وسنعمل خلال عام 2019 على تبسيط عملياتنا لتدفق العمل بشكل إلكتروني من أجل اتخاذ قرار أسرع فيما يتعلق بطلبات التغيير وإدارة المشاريع، وأيضاً عمل نظام لإدارة الأداء، والذي يتضمن مؤشرات وبطاقات الأداء وفق أهداف الشركة.

إدارة العمليات وتقنية المعلومات

تم التحكم في التكاليف الرئيسية لتكنولوجيا المعلومات والحد منها بمبلغ 1.4 مليون ريال سعودي من ترخيص شركة أوراكل، وتوفر أنظمة تكنولوجيا المعلومات نسبة كبيرة من الخدمات تصل إلى 99%، وارتفاع معدل دقة البيانات الآلية وبالتالي ضمان صحة إيرادات التحصيل، بالإضافة إلى رؤية أفضل لأداء الأعمال من خلال تطوير وتخصيص تقارير نظام إدارة المعلومات وتحسينات خدمة وتعقب شكاوى العملاء من خلال أتمتة مركز الاتصالات، كما تم تحديث البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات وفقاً للمعايير الدولية وتطوير الموقع لتعزيز تجربة العملاء والربط مع وكلاء المبيعات.

وجرى أيضاً تقييم شامل لثغرات الحوكمة والسياسات والعمليات والتكنولوجيا وفقاً لمتطلبات مؤسسة النقد العربي السعودي، وأيضاً تطوير السياسات والاستراتيجيات والميثاق والعمليات وغيرها من أجل الأمن السيبراني، ومع ذلك، فإن تطوير وتنفيذ الضوابط الفنية وأمن العمليات قيد التنفيذ.

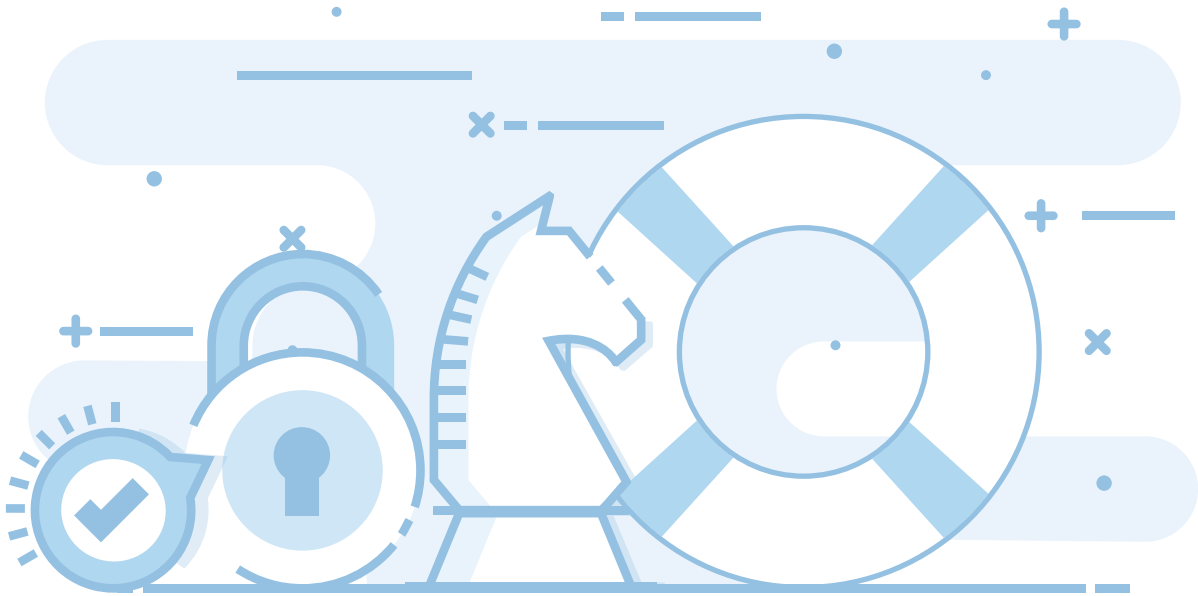


إدارة المخاطر

خلال الربع الأول من عام 2018 قدمت الشركة إلى قسم إدارة المخاطر مجموعة من البرامج للوصول إلى البيانات وتحليلها وتقديم التقارير المجدولة ومشاركة المخرجات بسهولة للاستخدام المتكرر الذي طوره معهد SAS للتحليلات. خلال الربع الثاني من عام 2018، تم زيادة مسؤوليات إدارة المخاطر لتشمل الحوكمة النموذجية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS-9) والنماذج المتوقعة لخسائر الائتمان ضمن مسؤوليات الإدارة.

وخلال الربع الأخير من عام 2018، زادت مسؤوليات إدارة المخاطر لتشمل سياسة الائتمان، والمخاطر التشغيلية MI و Analytics، ووظيفة الأمن السيبراني. بناءً على ذلك، استلزمت المسؤوليات الإضافية الموافقة على عدد إضافي من الموظفين لتحقيق متطلبات الحد الأدنى لمؤسسة النقد العربي السعودي وتحقيق أهداف الإدارة.

على إدارة المخاطر أن تعد لمؤسسة النقد العربي السعودي تقرير المخاطر ربع السنوي المتوافق مع نظام إدارة مخاطر مؤسسة النقد العربي السعودي، بعد مناقشة وإقرار لجنة إدارة الائتمان والمخاطر ومجلس الإدارة، إلى جانب القرارات ذات الصلة، وتحتفظ إدارة المخاطر بسجلات اجتماعات لجنة إدارة المخاطر، وتتعبق قرارات اللجنة، وتتابع تنفيذها.





إدارة الموارد البشرية

يتمحور دور قطاع الموارد البشرية والمساندة الإدارية حول وضع خطط استراتيجية وتشغيلية لاستقطاب الكفاءات السعودية المناسبة وتطويرها والمحافظة عليها، بالإضافة إلى تقديم الدعم والمساندة الإدارية لكافة قطاعات الشركة. كما ينفذ القطاع برامج تدريبية تتعلق بتطوير المهارات الفنية والقيادية وتحفيز الموظفين لتحقيق أعلى النتائج التي تتناسب مع أهداف الشركة، وحققت الإدارة نسب السعودة 77% في جميع قطاعات الشركة في نهاية عام 2018م، بالإضافة إلى الالتزام بتطوير الشركة بشكل يتناسب مع اللوائح المقررة من مؤسسة النقد العربي السعودي.





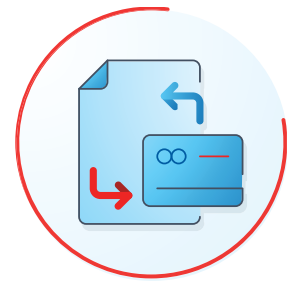
إدارة الالتزام

هي إدارة مستقلة تحدد، وتقيم، وتقدم النصح والمشورة، وتراقب، وتعد التقارير حول مخاطر عدم الالتزام في الشركة، ومنع التعرض لعقوبات نظامية أو إدارية، أو خسائر مالية، أو ما يؤدي للإضرار بسمعة الشركة نتيجة لعدم الالتزام بالأنظمة والضوابط الرقابية أو معايير السلوك والممارسات المهنية السليمة. ويتم تطبيق هذه الوظيفة من قبل إدارة الالتزام.

تعتبر إدارة الالتزام أحد أسس وعوامل النجاح، كونها تلعب دوراً أساسياً في المحافظة على سمعتها ومصداقيتها وعلى مصالح المساهمين، وتوفير الحماية من العقوبات، وذلك من خلال قيامها ومساهمتها بما يلي:

- درء مخاطر عدم الالتزام، وبوجه خاص المخاطر النظامية ومخاطر السمعة والعقوبات المالية.
- توطيد العلاقة مع الجهات الرقابية.
- إرساء مبادئ نهج الإدارة السليمة في المؤسسات التمويلية.
- إيجاد الآليات والأطر التي تكفل مواجهة الجرائم وبوجه خاص مسؤوليتها عن مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- المحافظة على القيم والممارسات المهنية في العمل.





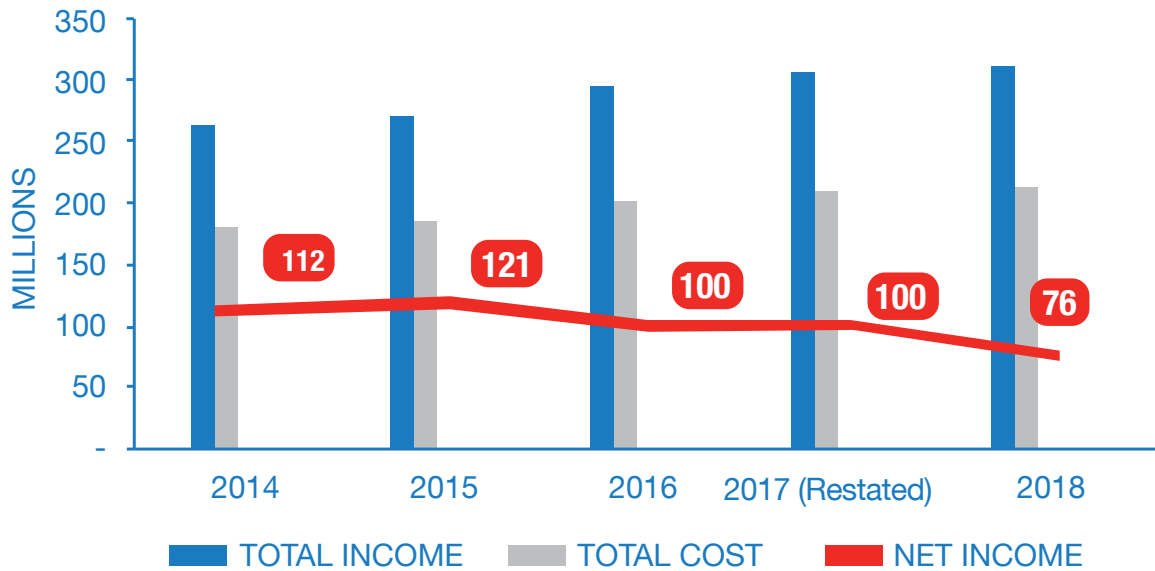
المالية

قائمة الدخل | مجموع الأصول | حقوق المساهمين | إجمالي المطلوبات

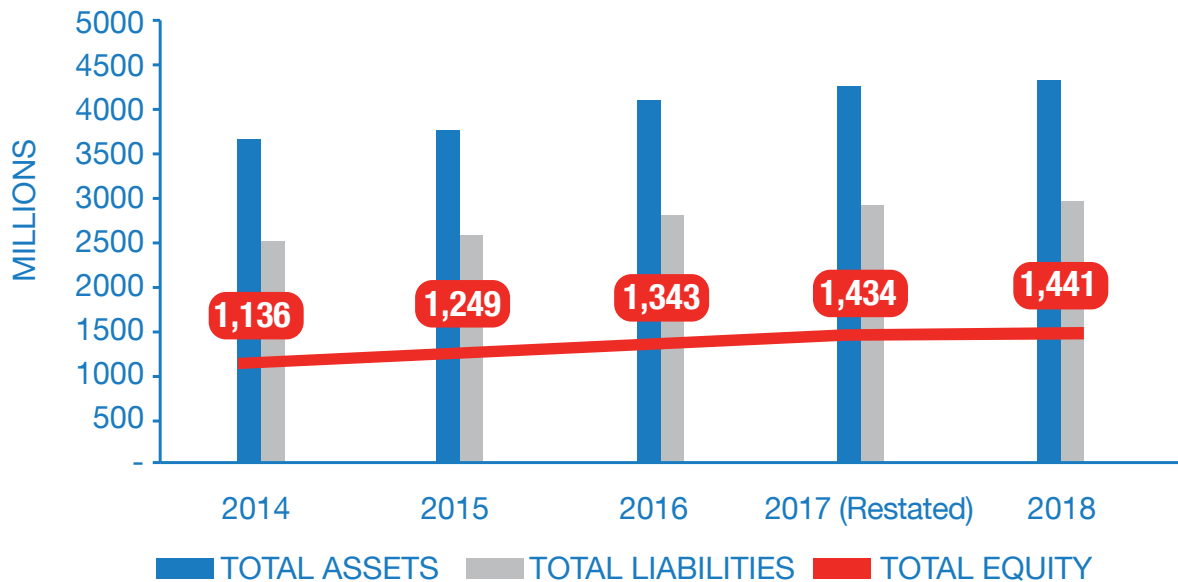
2014	2015	2016	2017	2018	
231,792,040	244,774,527	258,806,400	272,573,760	302,058,066	إيرادات الإيجار
5,923,800	2,346,685	3,880,350	4,407,292	2,931,848	إيرادات التشغيل
9,444,754	14,378,614	13,025,411	11,566,637	10,156,303	إيرادات الخدمات
17,316	124,881	1,394,245	1,082,054	238,472	إيرادات أخرى
247,177,910	261,624,707	277,106,406	289,629,743	315,384,689	إجمالي الدخل التشغيلي
(2,085,943)	(4,450,145)	(2,252,589)	(1,461,056)	(32,188,965)	مخصص خسائر الائتمان
(21,981,828)	(20,769,106)	(23,773,254)	(24,121,888)	(25,023,466)	مصروفات التسويق والمبيعات
(35,082,386)	(38,559,979)	(42,405,237)	(45,019,696)	(50,692,295)	المصروفات الإدارية والعمومية
(75,575,658)	(77,252,512)	(108,416,240)	(119,338,468)	(131,699,801)	تكلفة الإقراض
(134,725,815)	(141,031,742)	(176,847,320)	(189,941,108)	(239,604,527)	إجمالي التكاليف
112,452,095	120,592,965	100,259,086	99,688,635	75,780,162	صافي الأرباح

2014	2015	2016	2017	2018	
3,673,501,576	3,769,874,452	4,095,558,583	4,296,076,251	4,355,936,806	مجموع الأصول
1,136,388,663	1,248,956,990	1,342,854,291	1,434,390,469	1,441,470,514	حقوق الملكية
2,537,112,913	2,520,917,462	2,752,704,292	2,861,685,782	2,914,466,292	مجموع المطلوبات

الإيرادات والتكاليف وصافي الربح



الأصول والمطلوبات وحقوق المساهمين



أهم الأرقام

الدخل التشغيلي 9.75%

2018 302 مليون ريال سعودي

2017 272.6 مليون ريال سعودي

وارتفع الدخل التشغيلي من عقود التأجير بنسبة 9.75% من 272.6 مليون ريال سعودي في عام 2017 إلى 302 مليون ريال سعودي في 2018

إجمالي الدخل 8.6%

2018 315 مليون ريال سعودي

2017 290 مليون ريال سعودي

ارتفع إجمالي الدخل لعام 2018 بنسبة 8.6% مقارنةً بالعام الماضي 2018:315 مليون ريال سعودي / 2017: 290 مليون ريال سعودي

صافي دخل

2018 76 مليون ريال سعودي

2017 100 مليون ريال سعودي

حققت الشركة صافي دخل قدره 76 مليون ريال في عام 2018 وهو أقل من العام الماضي (2017: 100 مليون ريال سعودي).

التكلفة الإجمالية 26.3%

2018 240 مليون ريال سعودي

2017 190 مليون ريال سعودي

ارتفعت التكلفة الإجمالية لعام 2018 بنسبة 26.3% (مقارنةً بالعام الماضي) 2018:240 مليون ريال سعودي / 2017: 190 مليون ريال سعودي بسبب زيادة معدل SAIBOR خلال العام وكذلك نتيجة السياسات بسبب السياسات الأكثر حذراً التي اتبعتها الشركة لتوفير مخصصات خسائر الائتمان في عقود الاجارة

يسلط الرسم البياني التالي الضوء على النمو والتحركات التاريخية في أرقام الشركة السعودية لتمويل المساكن خلال السنوات الخمس الماضية:

إجمالي المطلوبات 1.9%

2018 2,914 مليون ريال سعودي

2017 2,861 مليون ريال سعودي

ارتفع إجمالي المطلوبات بنسبة 6.9% مقارنة مع 2017 (2018: 2,881 مليون ريال سعودي، 2017: 2,862 مليون ريال سعودي) بما في ذلك مرافق تمويل التورق بصفة رئيسية بقيمة 2,824 مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى مخصص الزكاة وضريبة الدخل التي تم إنشاؤها للسنة وبمبلغ 36.4 مليون ريال سعودي.

إجمالي الموجودات 1.4%

2018 4,355 مليون ريال سعودي

2017 4,296 مليون ريال سعودي

ارتفع إجمالي الموجودات بنهاية العام بنسبة 1.4% مقارنة مع 2017 (2018: 4,355 مليون ريال سعودي ، 2017: 4,296 مليون ريال سعودي) ، بما في ذلك محفظة التأجير التمويلي التي تمثل الجزء الأكبر من إجمالي الموجودات بإجمالي 4,190 مليون ريال سعودي

لم يتحصل أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء لجان مجلس الإدارة خلال العام 2017 م أي رواتب أو نصيب من الأرباح أو بدل حضور أو أي مبالغ مالية نظير المصروفات أو مزايا أخرى. كما لم يتحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة على مبالغ مالية بصفتهم موظفين أو إداريين نظير اعمال فنية أو إدارية أو إستشارية للشركة وفقاً لمتطلبات الإفصاح المنصوص عليها بالمادة (71) من نظام الشركات.



اللجان



اللجنة التنفيذية

أعضاء اللجنة التنفيذية:

السيد/ أيهم اليوسف (رئيس اللجنة).
 الدكتور/ أحمد بن صالح الدحيلان.
 السيد/ موريس بنيدكت هوران.
 السيد/ جافري سكوت فيرجسون.
 السيد/ عبد الإله بن صالح آل الشيخ.

لجنة الترشيحات والمكافآت

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

السيد/ يوسف بن عبدالله الشلاش (رئيس اللجنة).
 السيد/ عبيد بن عبدالله الرشيد.
 السيد/ هذلول بن صالح الهذلول (استقال من مجلس الإدارة وسوف يتم تعيين عضو جديد مكانه في الاجتماع القادم لمجلس الإدارة).

لجنة الائتمان وإدارة المخاطر

أعضاء لجنة إدارة المخاطر والائتمان:

السيد/ فارس بن إبراهيم الحميد (رئيس اللجنة).
 السيد/ حسن بن علي الراشد.
 السيد/ نادر بن حسن العمري.
 السيد/ كيفن اوسئناش.

تقوم لجنة إدارة الائتمان والمخاطر بصورة دورية بتقييم المخاطر على التنفيذ الفعال لاستراتيجية الأعمال وتستعرض المؤشرات الرئيسية في هذا الصدد. تقوم اللجنة بشكل دوري بمراجعة عمليات وممارسات إدارة المخاطر الخاصة بالشركة، وتوصي الشركة باتخاذ التدابير المناسبة لتحقيق التوازن الحذر بين المخاطر والمكافآت في أنشطة الأعمال الجارية والجديدة؛ وتقوم اللجنة أيضًا بمساعدة المجلس في الوصول إلى مسؤوليات الرقابة على حوكمة الشركات فيما يتعلق بتحديد وتقييم وتقليل المخاطر، ويقوم مجلس

الإدارة بمراجعة أداء لجنة إدارة المخاطر سنويًا. تقوم لجنة إدارة المخاطر والتحصيل بتقييم التعرض للمخاطر الكبيرة للشركة وتقييم إجراءات الإدارة للتخفيف منها في الوقت المناسب (بما في ذلك المبادرات التي تتم لمرة واحدة والأنشطة المستمرة). وترفع اللجنة توصياتها إلى لجان مجلس الإدارة للتصديق عليها وفقًا للتخصصات والمسؤوليات المسندة إليها من قبل مجلس الإدارة.

تقدم اللجنة تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة، بما في ذلك ما يتعلق بإدارة المخاطر. ستقوم اللجنة بمراجعة وإعادة تقييم مدى كفاية أنواع المخاطر المختلفة سنويًا والتوصية بأي تغييرات مقترحة على مجلس الإدارة. سيتم تعيين أعضاء لجنة إدارة المخاطر والائتمان من قبل مجلس الإدارة، وتتألف اللجنة من أربعة أعضاء، هم: رئيس اللجنة وهو مدير غير تنفيذي في المجلس، والعضو الثاني هو مدير غير تنفيذي أيضًا، وعضوان آخران ليسا من أعضاء مجلس الإدارة ويعملان كأعضاء في اللجنة. وتعدّد حاليًا اللجنة أربعة اجتماعات فصلية في السنة.

في الربع الثاني من عام 2018 تم تفويض لجنة إدارة المخاطر والائتمان من قبل مجلس الإدارة نيابة عنهم للإشراف على لجنة الأمن السيبراني. وأيضًا تم تفويضهم من قبل أعضاء مجلس الإدارة لتشمل مسؤولية نموذجية حوكمة IFRS-9 (معايير التقارير المالية الدولية)، ونماذج الخسارة المتوقعة المتوافقة مع أنظمة مؤسسة النقد العربي السعودي وأفضل الممارسات.

في الربع الرابع من عام 2018، وافقت لجنة إدارة المخاطر والائتمان على ميثاق إدارة الأمن السيبراني لترأس لجنة إدارة الأمن السيبراني من قبل قسم إدارة المخاطر.

اسم العضو	يناير 2018	أبريل 2018	أغسطس 2018	نوفمبر 2018	المجموع
د. عبدالرحمن الحركان	X	X	-	-	0
السيد/ فارس بن إبراهيم الحميد	✓	✓	✓	✓	4
السيد/ حسن بن علي الراشد	✓	✓	✓	✓	4
السيد/ نادر بن حسن العمري	X	✓	X	✓	2
السيد/ كيفن اوسئناش	-	-	✓	X	1

لجنة المراجعة والتدقيق

أعضاء لجنة المراجعة:

الدكتور/ أحمد بن صالح الدحيلان (رئيس اللجنة).

السيد/ فواز الكسار.

السيد/ محمد عبدالنجيب.

المهام الرئيسية التي تؤديها لجنة المراجعة الداخلية في العام 2018 هي ما يلي:

1. البيانات المالية والسياسات المحاسبية.
2. الضوابط الداخلية.
3. الرقابة على وظيفة التدقيق الداخلي.
4. الإشراف على وظيفة التدقيق الخارجي.
5. الرقابة على إدارة الالتزام.

قامت لجنة المراجعة الداخلية بمراجعة التقارير المالية السنوية والربع سنوية للسنة المالية 2018، كما قامت اللجنة بمراجعة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في إعداد البيانات المالية وتحديث تلك الافتراضات الذاتية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية والتقارير المالية للشركة. وركزت اللجنة بشكل خاص على العرض العادل ومعقولية عوامل الحكم المطبقة ومدى ملاءمة السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعدادها. تم التوصية لشركة KPMG كمدققين خارجيين من قبل لجنة المراجعة الداخلية إلى مجلس الإدارة والتي تمت الموافقة عليها في اجتماع الهيئة العامة السنوي.

Sl. No.	رقم اجتماع لجنة التدقيق و تاريخ الاجتماع	تاريخ الاجتماع
1	2018-ACM-01	21-Feb-2018
2	2018-CM-02	24-July-2018
3	2018-ACM-03	17-Oct-2018

الحضور خلال اجتماعات لجنة المراجعة الداخلية الثلاثة لأعضاء لجنة المراجعة التي أجريت خلال عام 2018 هي كما يلي:

عضو لجنة التدقيق	ACM-01-2018	ACM-02-2018	ACM-03-2018
د. أحمد بن صالح الدحيلان	حاضر	حاضر	حاضر
فواز الكسار	حاضر	حاضر	حاضر
السيد/ محمد عبدالنجيب	حاضر	حاضر	حاضر
السيد حسن الراشد	حاضر	استقال من لجنة التدقيق	

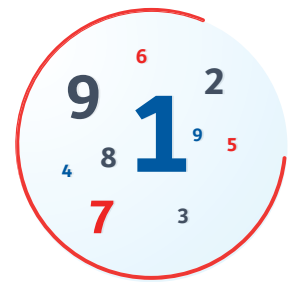


الهيئة الشرعية

تم عقد ثلاثة اجتماعات مع أعضاء الهيئة الشرعية ومنسوبي شركة سهل خلال العام 2018، تتلخص في التالي:

1. عرضت شركة سهل على الهيئة الشرعية عقد تمويل عقاري بصيغة (الإجارة) بأجرة ثابتة للاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتها الشرعية.
2. عرضت شركة سهل على الهيئة الشرعية عقد التمويل العقاري بصيغة (الإجارة) والمقر من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي.
3. عرضت شركة سهل على الهيئة الشرعية منتج إجارة عقار تحت الإنشاء (موصوف في الذمة) سواء كانت بأجرة ثابتة أو متغيرة، وهو منتج تبرم فيه الشركة عقد إجارة عقار تحت الإنشاء تقوم الشركة باستصناعه وفق المواصفات التي يطلبها العميل، وذلك بشراء وحدة عقارية على الخارطة من مطور عقاري معتمد ثم يؤجر العقار للعميل إيجاراً مع الوعد بالتملك.
4. تم الاتفاق بين أعضاء الهيئة الشرعية وشركة سهل على تجديد التعاقد لمدة ثلاث سنوات قادمة تبدأ من 1 يناير 2019م.





التحول الرقمي

إن التطور المذهل في الأجهزة والأنظمة الذكية وظهور تقنية التحول الرقمي، يعمل على اختصار الوقت وخفض التكلفة وتحقيق مرونة أكبر وكفاءة أكثر في العملية الإنتاجية وقدرة كبيرة على معالجة البيانات والذكاء الصناعي، ولا شك في أن هذه المستجدات ستعمل على اتساع نطاق التطوير والتغيير وحدوث تحولات غير مسبوقه في الاقتصاد وسوق العمل والقطاع الصناعي، حيث يمثل التحول الرقمي واحدًا من أهم دوافع ومحفزات النمو في كبرى الشركات مما يفرض على الشركات سباقاً حاسماً لتطوير حلول مبتكرة، تضمن استمراريته في دائرة المنافسة.

نظام استقطاب العملاء

حيث يشمل مدخلًا للوصول للعميل من خلال الإنترنت ومواقع التواصل الاجتماعي.

نظام إدارة استقطاب العملاء Lead Management system، سيمكن العملاء الراغبين من الحصول على منتجات بشكل سهل عن طريق التقديم عبر الموقع وشبكات التواصل الاجتماعي، مما يمكن الموظفين من تلقي الطلبات آلياً عبر نظام (Lead Management System) نظام البيع.

هذا النظام يمكّن العملاء من إتمام إجراءات البيع عبر الموقع الإلكتروني، وذلك بإرفاق المستندات المطلوبة، وكذلك معرفة حالة التمويل والطلب المقدم. نظام خدمة العملاء سيمكن العملاء عبر هذا النظام من معرفة كشف الحساب، والأقساط المستحقة، وطلب الوثائق المتعلقة بالعقار المؤجر عبر الموقع الإلكتروني.

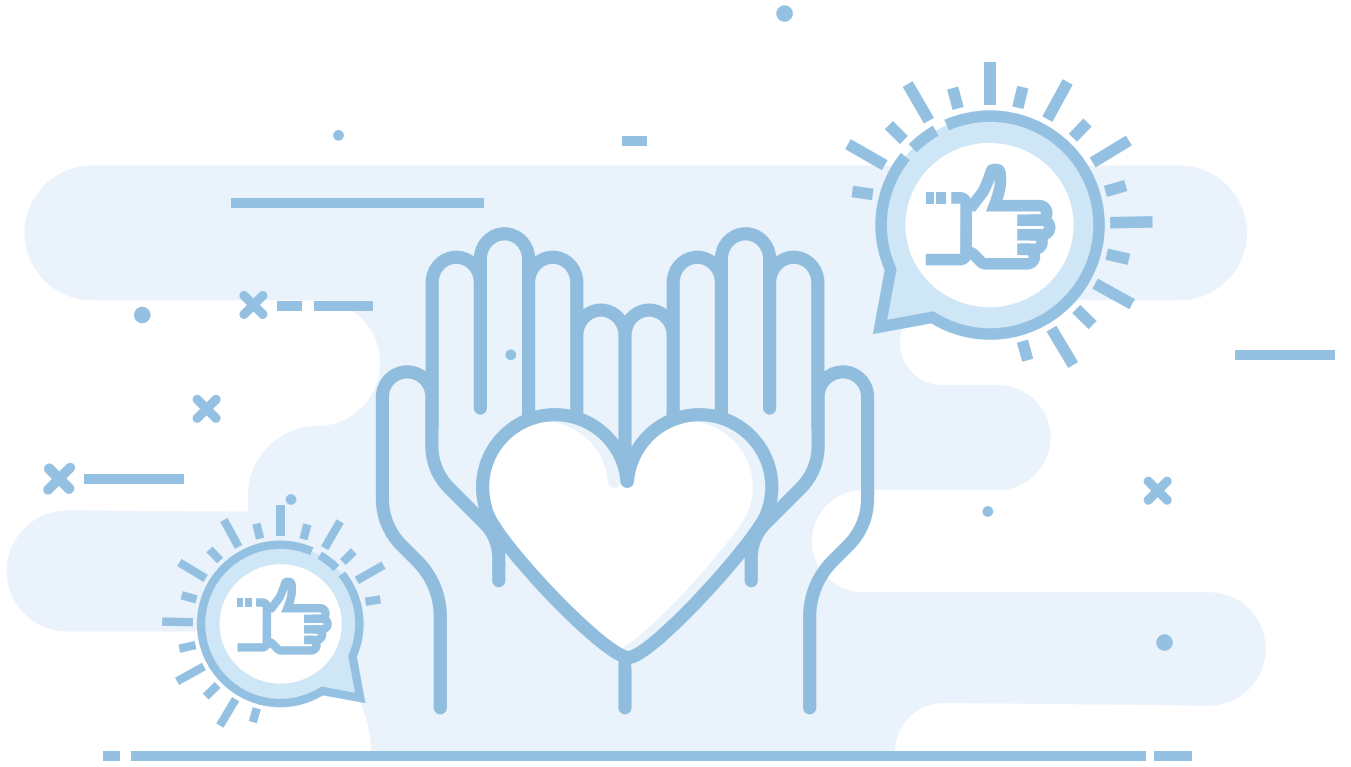
الموارد البشرية

سيتمكن الراغبون في التقدم لإحدى الوظائف الشاغرة من تقديم طلباتهم وإرفاق السير الذاتية الخاصة بهم عبر بوابة التوظيف في الموقع، وكذلك متابعة حالة طلبهم. كما ستمتع إدارة الموارد البشرية بوجود قاعدة بيانات للمتقدمين من خلال الموقع.



المسؤولية الاجتماعية

شاركت الشركة في بعض الأنشطة والفعاليات الاجتماعية وذلك بتجديد كفالة الأيتام (25 يتيماً) للسنة الثالثة على التوالي لصالح الجمعية الخيرية إنسان لكفالة الأيتام، كما طورت الشركة مساهمات نوعية وإنسانية لخدمة المجتمع وتعزيز القيم الوطنية.



وفي الختام يتقدم رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للسادة المساهمين الكرام وللرئيس التنفيذي للشركة ولكافة منسوبي الشركة، الشكر والتقدير لدعمهم ومساندتهم ولعطائهم غير المحدود الذي أسهم بشكل مباشر في تطوير الشركة وتحقيق أهدافها.
والله ولي التوفيق،،،،

يوسف عبدالله الشلاش
رئيس مجلس الإدارة



الشركة السعودية لتمويل المساكن
Saudi Home Loans

www.saudihomeloans.com