

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)
(سابقاً شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صفحة	جدول المحتويات
٥ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩	قائمة التدفقات النقدية
٥٨ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين
الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض، المملكة العربية السعودية
تقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للشركة السعودية لتمويل المساكن (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية" من تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة طبقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفينا بمتطلبات سلوك وأداب المهنة طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد بأن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكوين أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف تناولت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
مخصص خسارة الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ تعرض الشركة لمخاطر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وضم المراجعة المدينة ٤,١٢٣ مليار ريال سعودي والذي تمثل ٩٥,٣٪ من إجمالي الموجودات. بلغ مخصص خسارة الائتمان المتوقعة ٣٢ مليون ريال سعودي كما في ذلك التاريخ.	لقد حصلنا على فهم لإجراءات سير العمل ذات الصلة، وسياسة انخفاض القيمة وخسائر الائتمان، وعملية التقدير لتحديد مخصصات انخفاض القيمة للاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وضم المراجعة المدينة ومنهجية خسائر الائتمان المتوقعة وتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط الرقابية ذات الصلة ضمن هذه الإجراءات.

تقرير مراجع الحسابات المستقل - تمة

إلى السادة المساهمين
الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الأمر الرئيسية للمراجعة - تمة

كيف تناولت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>قمنا بتقييم وتقويم تصميم وتنفيذ الضوابط الرقابية اليدوية على:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مراجعة واعتماد مخرجات نموذج خسارة الائتمان المتوقع؛ و • الاعتراف بمخصصات انخفاض القيمة وقياسها. <p>كما قمنا أيضاً بتقييم الآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • السياسة المرحلية والزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وتعريف التعثر في السداد مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي وإرشادات البنك المركزي السعودي؛ • الأساس المنطقي للتعرضات التي تم تغيير تصنيفها من المرحلة ٣ إلى المرحلة ٢ وتلك التي تم تغيير تصنيفها من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١؛ • منهجية تحديد احتمالية التعثر في السداد، والخسارة الناتجة عن التعثر في السداد؛ والتعرض للمخاطر عند التعثر في السداد؛ • ما إذا كان قد تم التحقق من صحة نماذج مكون المخاطر و/أو إعادة معاييرها؛ و • أوزان ومؤشرات سيناريوهات الاقتصاد الكلي المستخدمة • حساب خسارة الائتمان المتوقعة لعينة من التعرضات. <p>قمنا باختبار نموذج خسائر الائتمان المتوقعة لتحديد ما إذا كان متوافقاً مع متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية واكتمال ودقة المعلومات المستخدمة في النموذج.</p> <p>نقوم أيضاً:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم مهارات وكفاءة واستقلالية وموضوعية الخبير الخارجي المعين للمصادقة الخارجية على نموذج خسائر الائتمان المتوقعة؛ و • مراجعة شروط خطاب الارتباط مع الشركة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض المراجعة. <p>لقد أخذنا في الاعتبار عملية التحقق الخارجي لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة وتأثيرها على نتائج تقدير انخفاض القيمة.</p>	<p>تعترف الشركة بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً (المرحلة ١) أو خسارة الائتمان مدى الحياة (المرحلة ٢). من المتطلب تكوين مخصص خسارة لتغطية خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة للأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان على تلك الأداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. يتم تصنيف الأداة المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية على أنها بالمرحلة ٣ ويتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة مقابل هذه الأداة المالية.</p> <p>إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية لخسائر الائتمان. يتم قياسها على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها الناشئة عن ترجيح السيناريوهات الاقتصادية المستقبلية المتعددة، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي للأصل. تستخدم الشركة نماذج إحصائية لحسابات خسائر الائتمان المتوقعة والمتغيرات الرئيسية المستخدمة في هذه الحسابات هي احتمالية التعثر في السداد، والخسارة في حالة التعثر في السداد؛ والتعرض للمخاطر عند التعثر في السداد المحدد في إيضاح ٣ حول القوائم المالية.</p> <p>يتم تقييم التعرض بشكل فردي للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان، لتقييم التعرض لانخفاض القيمة الائتمانية وقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وهذا يتطلب من الإدارة أن تحصل على جميع المعلومات النوعية والكمية المعقولة والداعمة أثناء تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان، أو أثناء تقييم معايير الائتمان منخفض القيمة فيما يتعلق بالتعرض للمخاطر.</p> <p>يتم قياس مبالغ خسائر الائتمان المتوقعة بواسطة نموذج خسائر الائتمان المتوقعة مع تدخل يدوي محدود، ومع ذلك، من المهم أن يتم التحقق من صحة النموذج للاستخدام في نهاية السنة. استعانت الشركة بطرف خارجي لإجراء التحقق من النموذج خلال السنة.</p> <p>تم إدراج لوائح البنك المركزي السعودي الجديدة ("ساما") التي تحكم تصنيف مخاطر الائتمان والمخصصات في قياس الشركة لخسائر الائتمان المتوقعة.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل - تمة

إلى السادة المساهمين
الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض، المملكة العربية السعودية
الأمر الرئيسي للمراجعة - تمة

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف تناولت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
تعتبر مراجعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة من أمور المراجعة الرئيسية بسبب حجم هذه المبالغ وأهمية وتعقيد التقديرات والأحكام المطبقة من قبل الإدارة في نماذج خسارة الائتمان المتوقعة. وتشمل هذه، في جملة أمور أخرى، تصنيف التعرضات إلى مراحل.	لقد استعنا بالمتخصصين الداخليين لدينا لمساعدتنا في فحص حسابات وافتراضات نموذج خسارة الائتمان المتوقعة وتقييم المدخلات ذات الصلة.
يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣ حول القوائم المالية بشأن السياسة المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات المالية، والإيضاح ١٠ و ١١ للإفصاح عن انخفاض القيمة والإيضاح ٣٠ للإفصاح عن مخاطر الائتمان والافتراضات والعوامل الرئيسية التي تم أخذها في الاعتبار عند تحديد مراحل التعرض.	قمنا بتقييم الإفصاحات في القوائم المالية المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في تقرير مجلس الإدارة السنوي لعام ٢٠٢٢ والتقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في تقرير مجلس الإدارة السنوي لعام ٢٠٢٢ والتقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٢. من المتوقع تزويدنا بتقرير مجلس الإدارة السنوي النهائي لعام ٢٠٢٢ والتقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٢ بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وقبما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحدده اعلاه، عند توفرها، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري.

وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى عند قراءتنا للمعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة للمكلفين بالحوكمة.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ على تلك القوائم المالية بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

تعتبر الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ونظام الشركات والنظام الأساسي للشركة وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

تقرير مراجع الحسابات المستقل - تمة

إلى السادة المساهمين
الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية - تمة

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على التأكيد المعقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتكوين أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذو علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الشامل، وهيكلي ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

تقرير مراجع الحسابات المستقل - تنمة

إلى السادة المساهمين
الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية - تنمة

إننا نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي نقوم باكتشافها أثناء مراجعتنا.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير المتخذة لإزالة التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

من الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة في مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا حول القوائم المالية مالم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن تلك الأمور، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

ديلويت أند توش وشركاهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



مازن بن علي العمري
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٨٠

١٣ شعبان ١٤٤٤ هـ
٥ مارس ٢٠٢٣

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	الموجودات
١٨٣,٩٨٤,١٤٧	٤٢,٨٤٧,٢٨٣	٦ و ٥	نقد وما في حكمه
٧٣٩,٧٣٣	٥٩٣,٠٠٤	٦	مطلوب من جهة ذات علاقة
٦,٦٠٥,٦٠٢	٧,٦٧٥,٣١٣	٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣٦,٨٧٩,٦٢٩	٣١,٦١٢,٩٦٩	٨	ذمم مدينة أخرى، صافي
١٨,٢٠٤,٨٤٤	١٤,٣٧٥,١٨١	١٢	أتعاب إنشاء عقود موجلة
٤,٠١٣,٣٠٣,٠٩٤	٣,٨١٤,٧٠٥,٧٩٨	١٠	استثمارات في عقود إيجار تمويلي، صافي
٧٤,٧٨٦,١٣٧	٣٠٨,١١٤,٣٣٠	١١	ذمم مريحة مدينة، صافي
-	٣١,١٣٢,٥١٩	١٤ و ٦	القيمة العادلة الإيجابية للأدوات المالية المشتقة
٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠	٩	استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨,٦٣٦,٢١٩	٢١,٩٨٣,٦٠٨	١٣	عقارات أخرى، صافي
٧,٠١٥,٩١٨	٥,٤٠٩,٤٨٠		موجودات حق الاستخدام
٤,١٣٧,٣٤٠	٣,٣٤٦,٦٥٤		ممتلكات ومعدات، صافي
٢,٨٩٦,٠٧١	٢,٠٢٣,٢٧٦		موجودات غير ملموسة، صافي
٤,٤٠٢,٣٣٠	١,٩١٧,٠٧٨	١٩	الضريبة المؤجلة
٤٢,٢٠٠,٠٠٠	٤٢,٢٠٠,٠٠٠	٥	أرصدة بنكية مقيدة
٤,٤٠٤,٦٨٣,٩٢٤	٤,٣٢٨,٨٢٩,٣٤٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات
٧,٤١٧,٤٠١	١٢,١٠٨,٩٤٨	١٦	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
١١,٦٦٦,٩٢٦	١٨,٩٩٠,٩٦٦	١٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧,٩٦٩,١٨٦	٩,٥٣٥,١٩٠		إيجارات مدفوعة مقدماً
٦,٧٥٣,٤٩١	٥,٥٠٦,٣٣٩		التزام عقد إيجار
١٩,٢٦٩,٨٦٤	١٢,٩٦٩,٧٢٨	١٨	مخصص زكاة وضريبة دخل
٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٥٥١,٢٦٨,٥١٨	٢٠	تسهيلات تمويل تورق
٨,٥٩٨,٤١٣	٩,٧٣١,٥٦٩	٢١	التزام منافع نهاية الخدمة
٢,٧١٤,٧٤٩,٧٩٦	٢,٦٢٠,١١١,٢٥٨		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢	رأس المال
١١٦,٤٧٩,٦٣٠	١٢٦,٠٦٨,٥٩٢	٢٣	احتياطي نظامي
١,٨٢٩,٥٧٦	٢,١٢٣,٩٠٨		احتياطيات أخرى
٥٧١,٦٢٤,٩٢٢	٥٨٠,٥٢٥,٥٨٥		أرباح مستبقة
١,٦٨٩,٩٣٤,١٢٨	١,٧٠٨,٧١٨,٠٨٥		مجموع حقوق الملكية
٤,٤٠٤,٦٨٣,٩٢٤	٤,٣٢٨,٨٢٩,٣٤٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

٣٣

الارتباطات والالتزامات المحتملة

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة


تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
٢٧٧,٤٠٧,٦٣١	٢٦١,٨٥٥,٧٧٧	٢٥ إيرادات تمويل
٦,١٦٦,٠٦٨	٥,٦٠٧,٩٦٥	١٥ أتعاب خدمات، صافي
٤,٤٥٧,١٣٣	١,٧٣٠,٠٠٨	إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم
٦,١٨٩,٢٦١	٣٠٩,٥٥٦	إيرادات بيع الموجودات
(٣,٨٤٧,٩٦٧)	(٣,٨٢٩,٦٦٣)	١٢ مصاريف إنشاء عقود
٢٩٠,٣٧٢,١٢٦	٢٦٥,٦٧٣,٥٩٣	مجموع الإيرادات
-	٣١,١٣٢,٥١٩	١٤ ربح القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة
١,٠١٤,٥٦٥	٢,٣٢٧,١٠١	إيرادات أخرى
٢٩١,٣٨٦,٦٩١	٢٩٩,١٣٣,٢١٣	مجموع الإيرادات التشغيلية
(٢٧,٥٩٢,٠٨٥)	(٢٤,٩١٠,٨٨٢)	٢٦ تكاليف مباشرة
(٧٤,٠٧٧,٤٠١)	(١٠٦,٧٠٦,١٦١)	٢٠ مصاريف تمويل
(٧٤,٠١٦,٩٢٦)	(٨٥,١٦٢,٢٢٨)	٢٧ مصاريف عمومية وإدارية
٨,٨٣٩,٩٥٤	٢١,٤٥٧,٦٣٩	٣٠ مخصصات انخفاض القيمة ومشطوبات
(٥,٥٢٨,٧٨٥)	(٥,٨٦٩,٢٠٤)	٢٨ مصاريف بيع وتسويق
(١٧٢,٣٧٥,٢٤٣)	(٢٠١,١٩٠,٨٣٦)	مجموع المصاريف التشغيلية
١١٩,٠١١,٤٤٨	٩٧,٩٤٢,٣٧٧	صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
(١٥,٣٨٠,٨٤١)	(١٠,٤٣٤,٥٠٥)	١٨ زكاة وضريبة دخل
-	١٠,٨٦٧,٠٠٥	١٨ استرداد ضريبة الدخل للفترة السابقة
(٤٣٥,٠٠٨)	(٢,٤٨٥,٢٥٢)	١٩ الضريبة المؤجلة
١٠٣,١٩٥,٥٩٩	٩٥,٨٨٩,٦٢٥	صافي الربح للسنة
		الدخل الشامل الآخر
		البطون التي لا يمكن إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة
٦٧٢,١١٦	٢٩٤,٣٣٢	٢١ أرباح اكتوارية من منافع نهاية الخدمة
١٠٣,٨٦٧,٧١٥	٩٦,١٨٣,٩٥٧	مجموع الدخل الشامل للسنة
١,٠٣	٠,٩٦	٢٩ ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتعمير المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجموع حقوق الملكية	أرباح مستبقة	احتياطيات أخرى	احتياطيات نظامي	إيضاح رأس المال
١,٦٨٩,٩٣٤,١٢٨	٥٧١,٦٢٤,٩٢٢	١,٨٢٩,٥٧٦	١١٦,٤٧٩,٦٣٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٩٥,٨٨٩,٦٢٥	٩٥,٨٨٩,٦٢٥	-	-	-
٢٩٤,٣٣٢	-	٢٩٤,٣٣٢	-	٢١
٩٦,١٨٣,٩٥٧	٩٥,٨٨٩,٦٢٥	٢٩٤,٣٣٢	-	-
-	(٩,٥٨٨,٩٦٢)	-	٩,٥٨٨,٩٦٢	٢٣
(٧٧,٤٠٠,٠٠٠)	(٧٧,٤٠٠,٠٠٠)	-	-	٢٤
١,٧٠٨,٧١٨,٠٨٥	٥٨٠,٥٧٥,٥٨٥	٢,١٢٣,٩٠٨	١٢٦,٠٦٨,٥٩٢	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مجموع حقوق الملكية	أرباح مستبقة	احتياطيات أخرى	احتياطيات نظامي	إيضاح رأس المال
١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣	٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣	١,١٥٧,٤٦٠	١٠٦,١٦٠,٠٧٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١٠٣,١٩٥,٥٩٩	١٠٣,١٩٥,٥٩٩	-	-	-
٦٧٢,١١٦	-	٦٧٢,١١٦	-	٢١
١,٠٣,٨٦٧,٧١٥	١٠٣,١٩٥,٥٩٩	٦٧٢,١١٦	-	-
-	(١٠,٣١٩,٥٦٠)	-	١٠,٣١٩,٥٦٠	٢٣
١,٦٨٩,٩٣٤,١٢٨	٥٧١,٦٢٤,٩٢٢	١,٨٢٩,٥٧٦	١١٦,٤٧٩,٦٣٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

تمت المراجعة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة وتم التوقيع عليها بالتبعية منهم من قبل:



المدير المالي



رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١	٢٠٢٢
١١٩,٠١١,٤٤٨	٩٧,٩٤٢,٣٧٧
٤,٧٢٦,١٦٧	٤,٥٥٠,١٥٨
٣,٨٤٧,٩٦٧	٣,٨٢٩,٦٦٣
-	(٣١,١٣٢,٥١٩)
٦٢,١٦٣	-
(٨,٨٣٩,٩٥٤)	(٢١,٤٥٧,٦٣٩)
-	-
١,٧٠٧,٥٢٤	١,٨٣٥,٦٤٧
١٩١,٠٨٥	٣٣٩,٧٣٩
٧٤,٠٧٧,٤٠١	١٠٦,٧٠٦,١٦١
١٩٤,٧٨٣,٨٠١	١٦٢,٦١٣,٥٨٧
(١٠٦,٣٥٦)	١٤٦,٧٢٩
٥,٥٦١,٢٨٢	٧٧٢,٣٤٦
٩,٢٠٨,٦٨٠	١,٢٨٧,٩٨١
٢٠٤,٢٢٠,٩٩٠	٢١١,٦٢٠,٧٦٣
(٧٤,٨٥٧,١٢٨)	(٢٣٤,٢٦٢,٧٢١)
(٦٨٨,٩٧٧)	٤,٦٩١,٥٤٧
٢,٣٤١,٢١٠	٧,٣٢٤,٠٤٠
٣,٥٧٢,٣١٢	١,٥٦٦,٠٠٤
٣٤٤,٠٣٥,٨١٤	١٥٥,٧٦٠,٢٧٦
(٢٠,٧٥٥,٧٧٢)	(١٨,٥٧٦,٦٩٨)
-	١٠,٨٦٧,٠٠٥
(٨٠٨,٧٩٥)	(٤٠٨,١٥٩)
(٢٥,٢١٠)	-
٣٢٢,٤٤٦,٠٣٧	١٤٧,٦٤٧,٤٢٤
(٨٤,٠٧٣)	(٢٧٠,٢١١)
-	١١,٤٢٨
(١,٣٣٩,٤٨٧)	(٩٠,٣٠٧)
(١,٤٢٣,٥٦٠)	(٣٤٩,٠٩٠)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
(٣٥٨,٨١٤,٤٠٤)	(٢٥٤,٨٧٥,٢٠٠)
(٨٢,٠٧٢,٢٥٩)	(١٠٣,٦٣٦,٩٥٨)
(٢,٨٦٢,٥٥٥)	(٢,١٧٨,٣٠١)
(١٩١,٠٨٥)	(٣٣٩,٧٣٩)
-	(٧٧,٤٠٠,٠٠٠)
(٢٤٣,٩٤٠,٣٠٣)	(٢٨٨,٤٣٠,١٩٨)
٧٧,٠٨٢,١٧٤	(١٤١,١٣٦,٨٦٤)
١٠٦,٩٠١,٩٧٣	١٨٣,٩٨٤,١٤٧
١٨٣,٩٨٤,١٤٧	٤٢,٨٤٧,٢٨٣

الأنشطة التشغيلية

صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
تعديلات لتسوية صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:

استهلاك وإطفاء
إطفاء أتعاب إنشاء عقود مزججة
ربح القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة
خسارة الانخفاض في قيمة موجودات عقارية أخرى
مخصصات انخفاض القيمة ومشطوبات
مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي
شطب مطالبات تأمين مستحقة القبض
مخصص منافع نهاية الخدمة
إطفاء التزام عقد إيجار
مصاريف تمويل

صافي (الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية

مطلوب من جهة ذات علاقة
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
ذمم مدينة أخرى
الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
ذمم مرابحة مدينة

صافي (الزيادة)/النقص في المطلوبات التشغيلية

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
إيجارات مدفوعة مقدما

صافي النقد من العمليات
زكاة وضريبة دخل مدفوعة
استرداد ضريبة الدخل للفترات السابقة
منافع نهاية الخدمة مدفوعة
أتعاب إنشاء عقود مزججة مدفوعة
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

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

الأنشطة التمويلية

إضافات إلى تسهيلات تمويل تورق
تسديد تسهيلات تمويل تورق
مصاريف تمويل مدفوعة
المدفوع من الجزء الأساسي للالتزام عقد الإيجار
المدفوع من جزء الفائدة للالتزام عقد الإيجار
توزيعات أرباح مدفوعة
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقد وما في حكمه (انظر إيضاح ٣٥ للتعديلات غير النقدية)
النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه بنهاية السنة

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

المدير المالي
الرئيس التنفيذي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. الشركة والنشاط الرئيسي

إن الشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مسجلة في الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨)، برقم موحد (٧٠٠١٥٤٠١٦٥). كما تخضع الشركة للتنظيم من قبل البنك المركزي السعودي بموجب ترخيص رقم: ١/١٤ س/هـ/٢٠١٤٠٣ بتاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤) والذي سوف ينتهي في ٢٥ ربيع الثاني ١٤٤٥هـ (الموافق ٩ نوفمبر ٢٠٢٣).

إن عنوان الشركة هو كما يلي:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
صندوق بريد ٢٧٠٧٢
الرياض ١١٤١٧
المملكة العربية السعودية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تمويل شراء المنازل والأراضي والشقق السكنية في المملكة العربية السعودية، وتمويل العقارات التي يتم تطويرها من قبل جميع الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري وتمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية.

في ٢٠ أبريل ٢٠٢٢، بدأ تداول أسهم الشركة المدرجة بنسبة ٣٠٪ في السوق المالية السعودية ("تداول"). تم تغيير الوضع القانوني للشركة من شركة ذات مساهمة مغلقة إلى شركة مساهمة.

في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٢، استلمت الشركة خطاب عدم ممانعة من البنك المركزي السعودي يسمح للشركة بتعديل عقد تأسيسها وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢، استلمت الشركة خطاباً أيضاً خطاب عدم ممانعة من البنك المركزي السعودي يسمح للشركة بتقديم عرض منتجات تمويل للمستهلكين. بتاريخ لاحق لنهاية السنة، في ١٧ يناير ٢٠٢٣، استلمت الشركة أيضاً خطاب عدم ممانعة من البنك المركزي السعودي حول تغيير اسم الشركة إلى شركة سهل للتمويل.

أصدرت وزارة التجارة والاستثمار بالمملكة العربية السعودية نظام جديد للشركات، ساري المفعول اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣ مع فترة سماح سنتين لتطبيقه. إن إدارة الشركة بصدد تقييم الأثر المحتمل لتطبيق قانون الشركات الجديد، إن وجد، وتتوقع أن تكون ملتزمة تماماً بالنظام الجديد بحلول نهاية فترة السماح وهي قبل ١٧ يناير ٢٠٢٥.

فروع الشركة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، عملت الشركة من خلال الفروع التالية. تتضمن هذه القوائم المالية موجودات ومطلوبات ومنتجات أعمال هذه الفروع. إن تفاصيل هذه الفروع هي كما يلي:

الفرع	رقم السجل التجاري	التاريخ
فرع جدة	٤٠٣٠٢٨٩٦٢٢٧	١٤٣٧/٨/٢٢هـ
فرع الدمام	٢٠٥٠١٠٩٥٧٢	١٤٣٧/٨/٢٢هـ

٢. اعتماد المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة

١-٢ المعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة والمنقحة سارية المفعول للفترة الحالية

فيما يلي المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد يناير ٢٠٢٢ وقد تم تبنيها في هذه القوائم المالية.

لم يكن لتطبيقها أي أثر جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية.

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة	الملخص
الرجوع إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	تعمل التعديلات على تحديث مرجع قديم للإطار المفاهيمي في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ دون تغيير كبير في المتطلبات في المعيار.
الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦)	تمنع التعديلات خصم أي عائدات من بيع العناصر المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة لذلك وبالحالة الضرورية التي تكون فيها قادرة على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بمتحصلات بيع هذه البنود وتكلفة إنتاج تلك البنود في الربح أو الخسارة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعيار الدولي للتقرير المالي الجديدة والمعدلة	المخلص
العقود المتوقع خسارتها - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧)	تحدد التعديلات أن تكلفة إتمام عقد ما تشمل "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة والمواد) أو تخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص رسوم الاستهلاك لعقد ما) لبند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).
دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير ٢٠١٨ - ٢٠٢٠	تقوم بإجراء تعديلات على المعايير التالية: المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - يسمح التعديل للشركة التابعة التي تطبق الفقرة ١٦د (أ) من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ بقياس فروق الترجمة التراكمية باستخدام المبالغ المعترف بها من قبل الشركة الأم بناءً على تاريخ تحول الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقرير المالي. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ - يوضح التعديل الأتعاب التي تدرجها المنشأة عندما تطبق اختبار "١٠ بالمائة" في الفقرة ب ٣-٦ من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ في تقييم ما إذا كان سيلغي الاعتراف بالتزام مالي. تقوم المنشأة فقط بإدراج الأتعاب المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض بما في ذلك الأتعاب المدفوعة أو المستلمة من قبل المنشأة أو المقرض نيابة عن الآخر. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - التعديل على المثال التوضيحي رقم ١٣ المصاحب للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ بحذف من المثال التوضيح لسداد التحسينات على عقد الإيجار من قبل المؤجر من أجل حل أي ارتباك محتمل فيما يتعلق بمعالجة حوافز الإيجار التي قد تنشأ بسبب كيفية توضيح حوافز الإيجار في هذا المثال. معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ - يلغي التعديل المطلوب الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية الضريبية عند قياس القيمة العادلة للأصل الحيوي باستخدام تقنية القيمة الحالية.
امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩	امتيازات الإيجار المتعلقة بمرض كوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦) والتي تمديد، لمدة عام واحد، والتعديل لشهر مايو ٢٠٢٠ الذي يمنح المستأجرين إعفاءً من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بمرض كوفيد-١٩ يعد تعديلاً لعقد الإيجار.

٢-٢ لوائح البنك المركزي السعودي الجديدة التي تحكم تصنيف التعرض لمخاطر الائتمان والمخصصات سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢:

خلال عام ٢٠٢٠، أصدر البنك المركزي السعودي لوائح تحكم تصنيف التعرض لمخاطر الائتمان والمخصصات. تحدد هذه اللوائح الحد الأدنى من المتطلبات الخاصة بتصنيف مخاطر الائتمان والمخصصات. تسري هذه اللوائح على جميع شركات التمويل المرخصة بموجب قانون مراقبة شركات التمويل اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٢١. وفي اتصال لاحق، أرجأ البنك تنفيذ اللوائح إلى ١ يناير ٢٠٢٢، باستثناء بعض اللوائح (المتعلقة بشطب الديون) التي سيتم تنفيذها في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

علاوة على ذلك، تتطلب اللوائح الجديدة من الشركة شطب أي تعرضات على الرهون العقارية (بما في ذلك قروض التجزئة والرهن العقارية للمؤسسات الصغيرة ومتناهية الصغر) وتعرض الشركات (بما في ذلك الشركات المتوسطة وفقاً لتعريف الشركات المتناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة الحجم من قبل البنك المركزي السعودي) قبل ١٠،٠٨٠ يوماً من تاريخ تصنيفها على أنها تعرضات المرحلة ٣. وقد طبقت الشركة سياسة لشطب مثل هذه التعرضات في اليوم ١،٠٨٠.

نتج عن تطبيق اللائحة أعلاه زيادة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وانخفاض في ربح السنة بمبلغ ٥ مليون ريال سعودي.

خلال السنة، طلب البنك المركزي السعودي أيضاً من الشركة التخلي عن أي تعرض للعقود الموقعة في أو بعد ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحيث يكون العميل إما قد توفي أو عانى من إعاقة كاملة دائمة. نتيجة لذلك، قامت الشركة بشطب مبلغ ١،٨٨ مليون ريال سعودي مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة و ٣،١٤ مليون ريال سعودي مقابل المخصص المعترف به سابقاً.

٢-٣ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكن لم تصبح سارية المفعول ولم يتم اعتمادها مبكراً

بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم تصبح سارية المفعول بعد:

سارية المفعول
للفترة السنوية
التي تبدأ في أو بعد

متوفر حالياً

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٣	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤) تغير التعديلات تاريخ انتهاء الصلاحية المحدد للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية، بحيث تكون المنشآت مطالبة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ عقود التأمين وتعديلاته تتطلب أن يتم قياس مطالبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء، ويوفر طريقة قياس وعرض موحدة لجميع عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف المحاسبة على أساس المبدأ الثابت لعقود التأمين. يعدل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ عقود التأمين في عام ٢٠١٧.
١ يناير ٢٠٢٣	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ (الإفصاح عن السياسات المحاسبية) تتطلب أن تفصح المنشأة عن سياساتها المحاسبية الجوهرية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة.
١ يناير ٢٠٢٣	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ (تعريف التقديرات المحاسبية) تستبدل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية.
١ يناير ٢٠٢٣	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢) توضح أن الإعفاء من الاعتراف المبدئي لا ينطبق على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف المبدئي.
١ يناير ٢٠٢٤	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة تهدف إلى تعزيز الاتساق في تطبيق المتطلبات من خلال مساعدة الشركات على تحديد ما إذا كان يجب تصنيف الديون والمطلوبات الأخرى التي لها تاريخ تسوية غير مؤكد على أنها متداولة في قائمة المركز المالي (مستحق أو يحتمل أن يتم تسويته خلال سنة واحدة) أو غير متداول.
١ يناير ٢٠٢٤	التزام عقد الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦) يوضح التعديل كيف يقوم البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة التأجير التي نفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ ليتم المحاسبة عنها على أنها عملية بيع.
١ يناير ٢٠٢٤	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١) يوضح التعديل كيف أن الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.
مؤجل	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة البيع أو المساهمة في الموجودات من المستثمر لشركته الزميلة أو مشروعه المشترك.

إن الإدارة بصدد تقييم الأثر المالي المحتمل لتطبيق المعايير والتعديلات المذكورة أعلاه ولا تتوقع أن تطبيق التعديلات والمعايير المذكورة أعلاه سيكون له أثر جوهري على القوائم المالية للشركة في فترات مستقبلية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية الهامة

بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة باسم "المعايير الدولية للتقرير المالي").

أساس القياس والعرض

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي وافترض الاستمرارية، باستثناء ما يلي:

أسس القياس

البنود

القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة، باستخدام حسابات القيمة الحالية الاكتوارية بناءً على طريقة وحدة الائتمان المخططة كما هو مبين في إيضاح ٣.

التزامات منافع الموظفين

استثمارات مدرجة بالتكلفة.

استثمار مصنف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تقييمها باستخدام أساليب التقييم مع مدخلات السوق التي يمكن ملاحظتها في نهاية كل فترة تقرير.

الأدوات المالية المشتقة

يتم إدراجها بالذمم المدينة القائمة بالصافي بعد خصم خسائر الائتمان المتوقعة من العملاء بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة للممتلكات، أيهما أقل.

ممتلكات عقارية أخرى

يتم قياس الاستثمار المصنف المدرج بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالتكلفة لأن قياس القيمة العادلة قد يستلزم تكلفة وجهود لا داعي لها.

العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة. إن الأرقام الواردة في هذه القوائم المالية مقربة لأقرب ريال سعودي.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المعتمدة لإعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه. تتوافق هذه السياسات مع تلك المطبقة على السنة المالية السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ باستثناء تلك التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٢.

أ. الأدوات المالية

الاعتراف المبني وتصنيف الموجودات المالية

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بجميع مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية الاعتيادية على أساس تاريخ المتاجرة. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية المحددة بموجب الأنظمة أو عرف السوق.

عند الاعتراف المبني، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه ضمن الفئات التالية:

- بالتكلفة المطفأة
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، لدى الشركة أدوات دين (ذمم مرابحة مدينة) بالتكلفة المطفأة، وذمم مدينة عن عقود إيجار تمولي بالتكلفة المطفأة (ذمم إجارة)، وأداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وأدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وموجودات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف المبني بها، إلا إذا قامت الشركة في تلك الفترة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى كلا الشرطين التاليين:

- الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية عنها تدفقات بتواريخ محددة وهي تمثل دفعات من أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تتمثل التكلفة المطفأة للأصل المالي بالمبلغ الذي يتم به قياس هذا الأصل عند الاعتراف المبني ناقصا الدفعات الأساسية، زاندا الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي لأي فرق بين ذلك المبلغ الأساسي ومبلغ الاستحقاق، معدلاً بأي مخصص خسارة. تمثل القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديل أي مخصص خسارة.

عند الاعتراف المبني بأداة حقوق ملكية غير محتفظ بها للمتاجرة، قد تختار الشركة بشكل لا رجعة فيه عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في الدخل الشامل الآخر (المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - الاستثمار وأدوات حقوق الملكية). يتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

وعموماً، فإن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كما هو مبين أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

وعند الاعتراف المبني، يجوز للشركة تصنيف الأصل المالي بشكل نهائي بحيث يستوفي المتطلبات لكي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير ظهور عدم تطابق محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك.

الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال

تجري الشركة تقييماً للهدف من نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم الاحتفاظ بالموجودات على مستوى المحفظة إلا أن ذلك يعكس بشكل أفضل طريقة إدارة الأعمال والمعلومات المقدمة للإدارة. تتضمن المعلومات التي أخذت بالاعتبار ما يلي:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقدة عليها، أو الاحتفاظ بمعلومات أسعار فائدة محددة، أو مطابقة فترة الموجودات المالية مع فترة المطلوبات التي تمول هذه الموجودات أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع هذه الموجودات؛
- تقييم كيفية أداء المحفظة ورفع تقرير بذلك لإدارة الشركة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال - على سبيل المثال، فيما إذا كانت المكافآت تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة؛ و
- تكرار حجم وتوقيت المبيعات في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات المستقبلية. إلا أن المعلومات حول نشاط المبيعات لا تؤخذ بالاعتبار عند عزلها، ولكن كجزء من التقييم الكلي لكيفية تحقيق أهداف الشركة المذكورة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بشكل معقول بعد استبعاد سيناريوهات "الحالة الأسوأ" أو "حالة الضائقة". إذا تحققت التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبني بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للشركة، لا تقوم الشركة بتغيير تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها في نموذج الأعمال، ولكنها تدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستقبلية الناشئة حديثاً أو التي تم شراؤها حديثاً.

إن الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة حيث لا يتم الاحتفاظ بها من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو من أجل تحصيل التدفقات النقدية وبيع الموجودات المالية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة

لغرض هذا التقييم، يعرف المبلغ الأصلي على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبني. وتعد "الفائدة" ثمن القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان والإقراض الأساسية الأخرى المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة محددة وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، مع هامش الربح.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدى قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية؛
- خصائص الرافعة المالية؛
- آجال السداد والتמיד؛
- الشروط التي تحد من مطالبية الشركة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (بدون حق الرجوع لترتيبات الموجودات)؛ و
- الخصائص التي تعدل اعتبارات القيمة الزمنية للنقود، أي إعادة الضبط الدوري لأسعار الفائدة.

تتضمن الموجودات المالية النقد والأرصدة البنكية والمطلوب من جهة ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والاستثمار في عقود إيجار تمويلي وذمم مرابحة مدينة ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

إن صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشط يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تتضمن الموجودات المالية الأخرى النقد والأرصدة البنكية والمطلوب من جهة ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والاستثمار في عقود إيجار تمويلي وذمم مرابحة مدينة ويتم قياسها أيضاً على نفس الأساس كصافي استثمار في عقود إيجار تمويلي.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

إن طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأدوات الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة المرتبطة بها. بالنسبة للموجودات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو منخفضة القيمة الائتمانية منذ نشأتها (أي الموجودات التي انخفضت قيمتها الائتمانية عند الاعتراف المبدي)، فإن سعر الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والإقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو، عند الاقتضاء، فترة أقصر إلى إجمالي القيمة الدفترية لأداة الدين عند الاعتراف المبدي. بالنسبة للموجودات المالية المشتراة أو منخفضة القيمة الائتمانية منذ نشأتها، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك خسائر الائتمان المتوقعة، إلى التكلفة المطفأة للأداة المالية عند الاعتراف المبدي.

تصنيف المطلوبات المالية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كحقوق ملكية بما يتماشى مع جوهر الترتيبات التعاقدية وتعريفات الالتزام المالي وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن على حصة متبقية في موجودات منشأة بعد طرح كافة مطلوباتها.

التصنيف القياس اللاحق والمكاسب والخسائر

يتم تصنيف المطلوبات المالية على أنها مقيسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف الالتزام المالي على أنه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان:

- (١) مقابل محتمل للمستحوز في عملية دمج أعمال
- (٢) مصنف كمحتفظ به للمتاجرة، أو
- (٣) مشتق أو محدد بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدي.

إن المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة. إن أي مكاسب أو خسائر من عدم الاعتراف يتم الاعتراف بها أيضاً في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

تصنف الشركة جميع مطلوباتها المالية على أنها مقيسة بالتكلفة المطفأة. يتم احتساب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تتضمن المطلوبات المالية الهامة للشركة الذمم الدائنة والتزامات عقود الإيجار وتسهيلات تمويل التورق (قروض). تقاس هذه المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الشركة كمؤجر

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي/ ذم الإجارة

تدخل الشركة في اتفاقيات إيجار كمؤجر، وتشمل أنشطة الشركة التأجير التمويلي للممتلكات العقارية.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها الشركة مؤجراً كعقود إيجار تمويلي. عندما ينقل شرط عقد الإيجار بشكل كبير جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي.

تتمثل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي في عقود تمويل الإجارة والتي تستحق من العملاء على حساب عقود الإيجار التمويلي. إن الإجارة عبارة عن اتفاقية تعمل بموجبها الشركة كمؤجر وتشتري الأصل لتأجيره بناء على طلب العميل (المستأجر) ووعده باستئجار الأصل بالإيجار المتفق عليه والفترة المحددة التي قد تنتهي بتحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر.

إن جميع العقارات المؤجرة الخاضعة لاتفاقيات الإيجار التمويلي هي باسم الشركة، فيما عدا تلك التي تم فيها نقل الملكية إلى شركة المملكة للتسيط (مساهم سابق) كأمين حفظ وفقاً لاتفاقية أمين الحفظ. يمثل العقد الموقع مع العميل عقد إجارة مع وعود غير قابلة للتفويض لنقل الملكية، حيث سيتم نقل الملكية القانونية للأصل إلى المستأجر بمجرد تسوية جميع أقساط الإجارة.

يتضمن إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي إجمالي مدفوعات الإيجار المستقبلية لعقود الإيجار التمويلي (ذم مدينة من عقود الإيجار)، بالإضافة إلى المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة القبض. يتم تسجيل الفرق بين الذم المدينة من عقود الإيجار وتكلفة الأصل المؤجر كإيرادات تمويل إيجار غير مكتسبة ولأغراض العرض، ويتم خصمها من إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي.

الاعتراف

إن بداية عقد الإيجار هو تاريخ اتفاقية الإيجار وتاريخ التزام الأطراف بالأحكام الرئيسية لعقد الإيجار، أيهما أبكر. عند بداية عقد الإيجار، يتم تحديد المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في بداية مدة عقد الإيجار.

يعتبر بدء عقد الإيجار هو التاريخ الذي يحق فيه للمستأجر ممارسة حقه في استخدام الأصل المؤجر. وهو تاريخ الاعتراف المبني بعقد الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كمستحقات بمبلغ صافي استثمار الشركة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمارات الشركة القائمة المتعلقة بعقود الإيجار. يمثل إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي إجمالي مدفوعات الإيجار المستحقة القبض من قبل الشركة، ويمثل صافي الاستثمار القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار هذه، مخصومة بسعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار. يمثل الفرق بين إجمالي الاستثمار ودخل التمويل غير المكتسب صافي الاستثمار المدرج بالصافي بعد خصم مخصص خسائر انخفاض القيمة.

بعد الاعتراف المبني، تقوم الشركة بمراجعة خسائر الائتمان المقدرة بانتظام وتطبق متطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، مع الاعتراف بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على ذم الذم المدينة من عقود الإيجار.

تقوم الشركة بالمحاسبة عن أي تعديل على عقد إيجار تمويلي كعقد إيجار منفصل إذا كان كلاهما:

- يزيد التعديل من نطاق عقد الإيجار عن طريق إضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الموجودات الأساسية؛ و
- يزيد مقابل عقد الإيجار بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأي تعديلات مناسبة على هذا السعر المستقل ليعكس ظروف العقد المحدد.

بالنسبة لتعديل عقد إيجار تمويلي لا يتم احتسابه كعقد إيجار منفصل، تحتسب الشركة التعديل على النحو التالي:

- إذا كان من الممكن تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تشغيلي فيما لو كان التعديل ساري المفعول في تاريخ البداية، فإن الشركة:
 - تحتسب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار جديد من تاريخ سريان التعديل؛ و
 - تقيس القيمة الدفترية للأصل الأساسي كصافي الاستثمار في عقد الإيجار مباشرة قبل التاريخ الفعلي لتعديل عقد الإيجار؛
- وخلافاً لذلك، تطبق الشركة متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الموضحة في الفقرات التالية.

ذم مراوحة مدينة

إن تمويل بالمراوحة هو اتفاق تقوم بموجبه الشركة ببيع العميل أصل كانت الشركة قامت بشرائه واقتنائه بناء على وعد مقدم من العميل بالشراء. يكون سعر البيع من التكلفة زائداً هامش ربح متفق عليه. تمثل ذم المراوحة المدينة الموجودات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الموضحة أعلاه. تطبق سياسات التعديل وإلغاء الاعتراف الموضحة في الفقرات التالية على ذم المراوحة المدينة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الشركة كمستأجر

موجودات حق الاستخدام/ التزام عقد إيجار
عند الاعتراف المبدي، عند بداية عقد الإيجار، يجب على الشركة تحديد ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. يكون العقد عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا نُقل العقد حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الوقت مقابل عوض مادي. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم الفوائد تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

موجودات حق الاستخدام
تقوم الشركة بتطبيق نموذج التكلفة وتقيس أصل حق الاستخدام بالتكلفة:

- أ. مطروحاً منه أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض متراكمة؛ و
ب. معدلة لأي إعادة قياس للالتزام عقد الإيجار لتعديلات الإيجار.

التزام عقد إيجار
عند الاعتراف المبدي، تتمثل التزامات عقود الإيجار في القيمة الحالية لجميع المدفوعات المتبقية للمؤجر.

بعد تاريخ البدء، تقيس الشركة التزام عقد الإيجار من خلال:

- أ. زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة عن التزامات عقود الإيجار؛
ب. تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار؛ و
ج. إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل في عقد الإيجار.

إلغاء الاعتراف

أ. الموجودات المالية

لا تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالأصل المالي إلا عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تكون فيها جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي محولة بصور جوهرية أو التي لا تقوم الشركة بتحويلها ولا الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية الجوهرية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

في بعض المعاملات، تحتفظ الشركة بالتزامها بخدمة الأصل المالي المحول مقابل أتعاب. يتم استبعاد الأصل المحول إذا كان يفى بمعايير الاستبعاد. يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام لعقد الخدمة إذا كانت رسوم الخدمة أكثر من كافية (أصل) أو أقل من (التزام) كإجراء لخدمة. يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية التي أنشأتها الشركة والتي تم بيعها لاحقاً لأطراف أخرى عندما يتم تحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية وجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي.

عند إلغاء الاعتراف بأصل مالي، يكون الفرق بين القيمة الدفترية للأصل (أو القيمة الدفترية المخصصة لجزء من الأصل غير المعترف به) ومجموع:

- أ) المقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه بعد خصم أي التزام جديد مقترض)؛ و
ب) أي مكسب أو خسارة متراكمة تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر في الربح أو الخسارة.

في المعاملات التي لا تحتفظ فيها الشركة بجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي ولا تنقلها بشكل جوهري وتحتفظ بالسيطرة على الأصل، تستمر الشركة في الاعتراف بالأصل إلى حد مشاركتها المستمرة، والتي يحددها المدى التي يتعرض لها لتغيرات في قيمة الأصل المحول.

ب. المطلوبات المالية

لا تقوم الشركة بإلغاء المطلوبات المالية إلا عند انتهاء التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة أيضاً بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية بموجب الشروط المعدلة اختلافاً جوهرياً. ففي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد يستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. من المفترض أن تختلف الشروط اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخفضة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة بالصافي بعد خصم أي رسوم مستلمة وخصم باستخدام السعر الفعلي الأصلي، ١٠٪ على الأقل مختلفة عن القيمة الحالية المخفضة. قيمة التدفقات النقدية المتبقية المالية الأصلية. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الملغى والالتزام المالي الجديد بالشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

تعديلات الموجودات المالية والمطلوبات المالية

أ. الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً. إذا اختلفت التدفقات النقدية اختلافاً جوهرياً، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية الصلاحية. في هذه الحالة، يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي الأصلي مع الاعتراف بالفرق كأرباح أو خسارة يتم استبعادها ويتم الاعتراف بالأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

إذا لم تختلف التدفقات النقدية للأصل المعدل المدرجة بالتكلفة المطفأة اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لا يؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالأصل المالي. في هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج من تعديل إجمالي القيمة الدفترية كأرباح أو خسارة معدلة في الربح أو الخسارة. إذا تم إجراء مثل هذا التعديل بسبب الصعوبات المالية للمقترض، حينها يتم عرض الربح أو الخسارة معاً إلى جانب خسائر انخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى، يتم عرضها كإيرادات فائدة.

بالنسبة لصادفي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي حيث يكون معدل الفائدة متغيراً، تحدد الشركة معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار باستخدام المدفوعات التعاقدية المعدلة المستحقة من العميل من التاريخ الفعلي للتغيير في سعر الفائدة، والمبلغ الأساسي المستحق والمدة القائمة في العقد واستخدام سعر الفائدة المعدل المتضمن في عقد الإيجار المحدد على هذا النحو، في الاعتراف بإيرادات الفوائد على مدى الفترة المتبقية.

ب. المطلوبات المالية

لا تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي إلا عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية بموجب الشروط المعدلة اختلافاً جوهرياً. ففي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد يستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الملغى والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في الربح أو الخسارة.

إذا لم يتم المحاسبة عن تعديل التزام مالي على أنه استبعاد من الدفاتر، عندئذ يتم إعادة حساب التكلفة المطفأة للالتزام بخصم التدفقات النقدية المعدلة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة. بالنسبة للمطلوبات المالية، تعتبر الشركة أن التعديل جوهري بناءً على عوامل نوعية وإذا نتج عنه فرق بين القيمة الحالية المخصومة المعدلة والقيمة الدفترية الأصلية للمطلوبات المالية التي تبلغ أو تزيد عن عشرة بالمائة.

خسائر الائتمان المتوقعة

تعترف الشركة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية:

- صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي؛
- ذمم مرابحة مدينة؛ و
- مطالبات التأمين المستحقة القبض على عقود الإيجار المتعثرة.

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية الأخرى ليس جوهرياً على الشركة. لا يتم الاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة في الاستثمارات في حقوق الملكية.

تقيس الشركة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة، باستثناء الأدوات المالية الأخرى التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي بها حيث يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً هي أجزاء من خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر في السداد على أداة مالية والتي تكون ممكنة في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. ويتم قياسها كالتالي:

- الموجودات المالية التي لم تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: مثل القيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها)؛ و
- الموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: مثل الفرق بين إجمالي القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

الموجودات المالية الأمعاد هيكلتها أو صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الموجودات المالية أو الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي أو تعديلها أو إذا تم استبدال موجودات مالية قائمة أو صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي بأخرى جديدة بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذ يجري تقييم حول ما إذا كان يجب التوقف عن إثبات الموجودات المالية أو صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وتقاس خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير، بتقييم ما إذا كانت الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة والموجودات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة هي استثمارات منخفضة القيمة الائتمانية في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة والموجودات المالية الأخرى "منخفضة القيمة الائتمانية" أو كان هناك "زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان" عند وقوع حدث أو أكثر لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

أي تعرض يوجد له زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأته. تحدد الشركة بوضوح ما تعتبره زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. وتشمل هذه المؤشرات التي تعتبرها شركة سهل ما يلي:

- المقترض لديه مخاطر معتدلة من التعثر في السداد؛
- تأخر المدفوعات عن موعد استحقاقها لأكثر من ٣٠ يوماً؛
- لدى المقترض قدرة ضعيفة أو ناقصة للوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفق النقدي التعاقدية على المدى القريب؛ و
- من المرجح أن تؤدي التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى الطويل إلى الحد من قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته.
- طلب المقترض إعادة جدولة المدفوعات كدعم مالي.

الدليل على أن الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة والموجودات المالية الأخرى منخفضة القيمة الائتمانية تتضمن البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- المقترض لديه مخاطر عالية في التعثر في أو قد تعثر عن السداد؛
- طلب المقترض إعادة جدولة المدفوعات كدعم مالي مرتين أو أكثر؛
- تجاوز تاريخ الاستحقاق ٩٠ يوماً؛
- توفي المقترض؛
- يعتبر الحساب احتيالياً؛
- لدى المقترض قدرة غير كافية للوفاء بالتزامات التدفق النقدي التعاقدية بسبب الصعوبات المالية على المدى القريب؛
- تحصيل أصول المبالغ ودخل العمولات مشكوك فيه للغاية وغير محتمل؛ و
- التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى القريب والطويل لن تؤدي إلا إلى مزيد من التأثير السلبي على قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته.

عادة ما تعتبر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة والموجودات المالية الأخرى التي تمت إعادة التفاوض بشأنها بسبب تدهور حالة المقترض منخفضة القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم تلقي التدفقات النقدية التعاقدية قد انخفضت بشكل كبير ولم يكن هناك مؤشرات أخرى على الانخفاض. راجع إيضاح ٣٠ للحصول على مزيد من التفاصيل حول الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وتعريف التعثر.

عرض مخصص خسارة الائتمان المتوقعة في قائمة المركز المالي

تم عرض مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة في قائمة المركز المالي للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. يتم عرض الحركة في مخصص الخسارة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر حيث يتعلق مخصص الخسارة بالموجودات المالية، بما في ذلك أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الشطب

يتم شطب صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي ودمم المرابحة المدينة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما:

- هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة وليس هناك احتمال واقعي لاستردادها، على سبيل المثال عندما يوضع المدين تحت التصفية؛
- يتم شطب الذمم المدينة من الإيجار إلى الحد الذي يمكن استردادها عندما تظل المبالغ المستحقة القبض غير محصلة لمدة ١,٠٨٠ يوماً أو أكثر بعد تصنيفها كعملاء في المرحلة الثالثة، أيهما أقرب.

ومع ذلك، يمكن أن تخضع الموجودات المالية التي تمت شطبها لعمليات التنفيذ لأغراض الالتزام بإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة. إذا كان المبلغ المراد شطبه أكبر من مخصص الخسارة المتراكم، فيتم التعامل مع الفرق أولاً كإضافة إلى المخصص الذي يتم تطبيقه بعد ذلك على إجمالي القيمة الدفترية. يتم إضافة أية مبالغ مستردة لاحقة إلى مخصص خسائر الائتمان.

تقييم الضمانات

للتقليل من مخاطرها الائتمانية على صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والموجودات المالية بالتكلفة المضافة، تسعى الشركة إلى استخدام الضمانات حيثما كان ذلك ممكناً. الضمانات هي في المقام الأول في شكل عقارات. لا يتم تسجيل الضمانات في قائمة المركز المالي للشركة ما لم يتم استعادة ملكيتها.

مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات على احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى، في بدايتها ثم يعاد تقييمها بشكل دوري إذا تم تصنيفه في المرحلة ٣.

تستخدم الشركة قدر الإمكان معلومات السوق النشطة لتقييم الموجودات المالية المحتفظ بها كضمانات. يتم تقييم الضمانات غير المالية، مثل العقارات، من قبل المئتمنين المستقلين المعيّنين من قبل الشركة.

استعادة ملكية الضمانات

في سياق الأعمال العادية، تقوم الشركة بشراء / الاحتفاظ ببعض العقارات مقابل تسوية الاستثمار في عقد إيجار تمويلي. يتم قياس هذه العقارات مبدئياً بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ الاستعادة ومجموع أصل المبلغ المستحق والأرباح المستحقة، أيهما أقل، (محدد بالربح لمدة ٩٠ يوماً بعد تاريخ استحقاق آخر دفعة). لا يتم تحميل أي استهلاك على هذه العقارات ويتم تقييم القيمة العادلة سنوياً.

بتاريخ لاحق للاعتراف المبدئي، يتم تحميل أي تخفيض لاحق للقيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل. يتم الاعتراف بأي مكاسب لاحقة من إعادة التقييم في القيمة العادلة لهذه الأصول إلى الحد الذي لا يتجاوز فيه التخفيض التراكمي في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استبعاد هذه الممتلكات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

العقارات المشتراة مقابل عقود إيجار ومرابحة

يتم الاعتراف بالعقارات المشتراة مقابل عقود إيجار ومرابحة في قائمة المركز المالي كأصل متداول. يتم تسجيل المبالغ المستحقة للمالك ضمن المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي. بمجرد نقل الملكية القانونية للعقار باسم الشركة وتوقيع عقد الإيجار التمويلي مع العميل، تصبح هذه الموجودات جزءاً من صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي ودمم المرابحة المدينة.

ب. الأدوات المالية المشتقة

تستخدم الشركة مشتقات الأدوات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للتحوط من تعرضها للتغيرات في أسعار الفائدة على بعض عقود الإيجار التمويلي. يتم الاعتراف بهذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويعاد قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأدوات المالية المشتقة كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة ومطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

يتم إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. لا تطبق الشركة محاسبة التحوط.

ج. الاعتراف بالربح / المصروف

إيرادات من عقود إيجار تمويلي

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير التمويلي باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي على مدى مدة الاتفاقية. لا يتم الاعتراف بأي دخل في أي عقد بمجرد تأخر السداد المبكر لأكثر من ٩٠ يوماً.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إيرادات من ذمم مرابحة مدينة

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي على مدى مدة الاتفاقية. لا يتم الاعتراف بأي دخل في أي عقد بمجرد تأخر السداد المبكر لأكثر من ٩٠ يوماً.

أتعاب الخدمات

يتم إثبات أتعاب الخدمات عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة ويتم تحقيق التزامات الأداء.

إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم

يتم احتساب إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يقدم العميل طلب التمويل للتقييم ولتحديد ما إذا كان مؤهلاً لعقد للتمويل. يتم إثبات إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يتم الانتهاء من المعاملة أو تقديم الخدمة. يتم إثبات الأتعاب ذات الصلة ومصروف العمولة كمصاريف عند اكتمال المعاملة أو استلام الخدمة.

إيرادات بيع الموجودات

تمثل هذه الإيرادات الربح من بيع الطرف الثالث للاستثمار في محفظة عقود الإيجار التمويلي ويتم إثباتها بشكل مقدم بعد إتمام معاملة البيع (أي: عندما تنتقل مخاطر الأصل ومنافعه إلى المشتري).

إيرادات أخرى

تشمل الإيرادات الأخرى الربح من بيع عقارات أخرى ويتم إثباتها بعد إتمام معاملة البيع.

د. نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك المحلية ذات التصنيف الائتماني الجيد ذات تواريخ استحقاق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

هـ. منافع نهاية الخدمة

يتم تكوين مخصص مكافأة نهاية الخدمة بناء على التقييم الاكتواري وفقاً لقوانين العمل السعودية. يتم مراجعة صافي الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للشركة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة. يتم إثبات الأرباح والخسائر الاكتوارية من إعادة القياس بالكامل في الدخل الشامل الآخر في الفترة التي حدثت فيها. لا يتم تصنيف عمليات إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة.

يتم احتساب مصروف الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي التزامات المنافع المحددة. وتقوم الشركة بإثبات التغيرات أدناه ضمن التزامات المنافع المحددة الإجمالية تحت بند "رواتب الموظفين والمنافع الأخرى" في قائمة الدخل الشامل:

- تكاليف الخدمات التي تتكون من تكاليف الخدمات الحالية، وتكاليف الخدمات السابقة، والأرباح والخسائر من عمليات النقل والتسويات غير الروتينية؛ و
- صافي مصروف الفوائد أو الأيراد

يتم الاعتراف بالأرباح / (الخسائر) الاكتوارية في الدخل الشامل الآخر.

تشتمل الافتراضات لحساب التزامات البرنامج على افتراضات مثل معدل نمو الرواتب المتوقع في المستقبل ومعدلات استقالة الموظفين المتوقعة ومعدل الخصم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية.

يتعين على الشركة المساهمة في خطة المنافع المملوكة للدولة حيث يكون التزام الشركة بموجب الخطة هو تقديم مساهمة شهرية محددة بناءً على نسبة مئوية محددة من تكلفة الرواتب على النحو المنصوص عليه في اللوائح. يتم الاعتراف بهذه المساهمات كمصروف عندما يقوم الموظفون بتقديم الخدمة التي تؤهلهم للمساهمات. يتم تصنيف أي مبالغ غير مدفوعة كمستحقات.

يتم الاعتراف بالتزام المنافع المستحقة للموظفين المتعلقة بالأجور والرواتب والإجازات السنوية والمنافع الأخرى ذات الصلة في الفترة التي تقدم فيها الخدمات ذات الصلة بالمبالغ غير المخصومة من الفوائد المتوقع دفعها وتصنيفها كمستحقات.

و. ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة. تتم رسمة مصاريف الإصلاح والصيانة كمصاريف إيرادية، أما فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للمصاريف إلى الشركة. يحتسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الانتاجية المقدرة لهذه الموجودات. إطفاء التحسينات على المأجور على أساس العمر الانتاجي المقدر لهذه التحسينات أو المتبقي من مدة عقد الإيجار أيهما أقصر.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للبنود الرئيسية للموجودات لجميع سنوات المعروضة:

المعدل	
٪١٠	تسبيلات على المأجور
٪٢٥	سيارات
٪٢٥-٪١٠	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية
٪٢٥-٪٢٣,٣	أجهزة حاسب آلي

يتم تحميل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر بالمعدلات المحددة أعلاه بعد الأخذ في الحسبان القيمة المتبقية. يتم تحميل الاستهلاك على الإضافات من الشهر الذي تكون فيه الموجودات متاحة للاستخدام. يتم تحميل الأرباح/ الخسائر عند استبعاد الممتلكات والمعدات، إن وجدت، في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي نشأت فيها.

ز. موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة التي تحصل عليها الشركة ولها عمر إنتاجي محدد بسعر التكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض المتراكم في القيمة.

ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على أساس القسط الثابت في قائمة الدخل على مدى عمرها الإنتاجي المقدر من التاريخ التي تكون فيه متاحة للاستخدام.

تتكون الموجودات غير الملموسة من برامج الحاسب الآلي وعمرها الإنتاجي المقدر للسنة الحالية سنوات المقارنة من ٣ إلى ٥ سنوات (٢٠٢١: ٣ إلى ٥ سنوات). يتم مراجعة طريقة الإطفاء والعمر الإنتاجي في نهاية كل فترة تقرير على الأقل.

ح. انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم في تاريخ كل قائمة مركز مالي إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. وفي حالة وجود هذا المؤشر أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، تقوم الشركة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. إن المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته قيد الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديده لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة.

ط. أتعاب إنشاء عقود مؤجلة

تتألف أتعاب إنشاء العقود المؤجلة من الجزء غير المطفأ من العمولة المدفوعة إلى أحد المساهمين للعقود التي تنشأ من خلال استخدام البنية التحتية والموارد وقاعدة العملاء الخاصة بذلك المساهم. يتم إطفاء هذه الأتعاب باستخدام طريقة الفائدة الفعلي على مدى فترة عقود الإيجار المعنية. لا يعتبر الفرق بين الاعتراف على أساس معدل الفائدة الفعلي وطريقة القسط الثابت جوهرياً.

ي. إيجارات مدفوعة مقدماً

تتضمن دفعات الإيجار المقدمة الإيجار المستلم مقدماً من العملاء يشمل الإيجار المقدم الإيجار المستلم من العملاء قبل تاريخ الاستحقاق والدفعات المقدمة.

ك. مخصصات أخرى

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقدية يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي وتسويتها لتعكس أفضل التقديرات الحالية.

ل. مخصص زكاة وضريبة دخل

الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يحتسب مصروف الزكاة على أساس الوعاء الزكوي. يتم الاستدراك للزكاة على أساس الاستحقاق على حصة الشريك السعودي في الوعاء الزكوي. يجري تسجيل أية فروقات في التقدير عند اعتماد الربط النهائي وحينها يتم إقفال المخصص.

ضريبة الدخل

مصاريق أو مزايا ضريبة الدخل للفترة هي الضريبة المستحقة على الربح الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق على كل منطقة، والذي يتم تعديله بالتغيرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقتة والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة.

يتم احتساب رسوم ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضرائب التي تم سنها أو تشريعها بشكل أساسي في نهاية فترة التقرير. تجري الإدارة تقييماً دورياً لموقف الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللانحة الضريبية المطبقة للتفسير. كما تقوم بتكوين المخصصات الملانمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة.

يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن التقييمات النهائية لضريبة الدخل في الفترة التي يتم فيها إجراء هذه الربوط. مصاريق أو مزايا ضريبة الدخل للفترة هي الضريبة المستحقة على الربح الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق على كل منطقة، والذي يتم تعديله بالتغيرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقتة والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة.

يتم الاعتراف بمخصص للأموال التي يكون تحديد الوعاء الضريبي حولها غير مؤكد لكنه من المحتمل أن ينشأ عنها تدفقات مالية مستقبلية خارجة إلى الهيئة. ويتم قياس المخصصات بأفضل تقدير للمبلغ المتوقع ان يستحق مستقبلاً. ان الربط يعتمد على تقديرات يقوم بها المتخصصين في الضرائب في الشركة، وتكون هذه التقديرات مدعومة بالخبرة السابقة المتعلقة بأنشطة مشابهة وفي بعض الحالات بناء على خبراء ضريبيين مستقلين.

الضريبة المؤجلة

يتم استخدام طريقة الالتزام عند تكوين مخصص بالضريبة المؤجلة على الفروقات المؤقتة الناتجة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد القوائم المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض ضريبية. إن مبلغ الضريبة المؤجلة يستند إلى الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات، باستخدام الشرائح الضريبية المطبقة أو التي ستطبق بشكل كامل في تاريخ التقرير. يتم إثبات الموجودات الضريبية المؤجلة فقط بقدر وجود احتمال توفر أرباح خاضعة للضريبة في المستقبل وإمكانية استخدام المزايا. يتم تخفيض الموجودات الضريبية المؤجلة بقدر عدم وجود أي احتمال على أن المنافع الضريبية ذات العلاقة سيتم تحققها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة عند وجود حق قانوني ملزم بمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وعندما تتعلق الأرصدة الضريبية المؤجلة بنفس السلطة الضريبية. يتم إجراء مقاصة بين موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية عندما يكون لدى المنشأة حق قانوني يلزم بالمقاصة وتعتمزم إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقق الأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

يتم إثبات الضريبة الحالية والمؤجلة في قائمة الدخل باستثناء بقدر ما يتعلق بالبند التي تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية. وفي هذه الحالة، يتم أيضاً إثبات الضريبة ضمن الدخل الشامل الآخر. في هذه الحالة، يتم الاعتراف بالضريبة أيضاً في الدخل الشامل الآخر.

م. معاملات مع جهات ذات علاقة

لدى الشركة علاقات مع أطراف ذات علاقة تتكون من شركات ذات صلة وشركات شقيقة ومديرين وموظفي إدارة عليا والمنشآت التي يمارس عليها المديرين أو موظفي الإدارة العليا تأثيراً هاماً. تقوم الشركة خلال السياق الاعتيادي للأعمال بإجراء معاملات مع أطراف ذات علاقة مختلفة. يتم الإفصاح عن المبالغ المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح ذات الصلة.

ن. المعاملات بالعملة الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بعملة أجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملة أجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. تدرج المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات وتحويل المعاملات بالعملة الأجنبية في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

س. المصاريف

المصاريف العمومية والإدارية هي المصاريف المتعلقة بالعمليات اليومية للشركة بما في ذلك الإيجار والتأمين والمرافق والرواتب. تتبع الشركة أساس الاستحقاق في المحاسبة لتسجيل المصاريف العمومية والإدارية ويتم إثباتها كمصاريف في قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها. أما المصاريف التي يتم تأجيلها لأكثر من فترة مالية واحدة فيتم توزيعها على المصاريف على مدى هذه الفترات باستخدام التكلفة التاريخية. مصاريف البيع والتسويق باستثناء تكلفة التعويض هي تلك المصاريف المتعلقة بمنتجات المبيعات والتسويق.

ع. ضريبة القيمة المضافة

تقوم الشركة بتحصيل ضريبة القيمة المضافة من عملائها مقابل الخدمات المؤهلة المقدمة، ودفع مدفوعات ضريبة القيمة المضافة إلى الموردين مقابل المدفوعات المؤهلة. يتم شهرياً إجراء تحويلات صافي ضريبة القيمة المضافة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") والتي تمثل ضريبة القيمة المضافة المحصلة من عملائها، بالصافي بعد خصم أي ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد على الدفعات. تتحمل الشركة ضريبة القيمة المضافة غير القابلة للاسترداد وتُعيد كمصاريف أو يتم رسملتها في حالة مدفوعات الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة أو يتم استهلاكها أو إطفاءها كجزء من التكلفة الرأسمالية.

ف. حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

يتم إثبات أصل/ التزام حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات الوكالة (التي حصلت عليها الشركة بموجب بيع عقود الإيجار المصدرة لأطراف أخرى أو كمقابل لخدمات ترتيبات التمويل) بالقيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المستقبلية بموجب ترتيبات الوكالة. يشمل حساب صافي القيمة الحالية، من بين أمور أخرى، التقديرات المتعلقة بمعدل الخصم والقيمة العادلة للخدمات. يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام لعقد الخدمة إذا كانت رسوم الخدمة أكثر من كافية (أصل) أو أقل من (الالتزام) كاف لأداء الخدمة.

يتم إطفاء صافي الموجودات الخدمية على مدى عمرها الاقتصادي الإنتاجي المحدد (بما يتوافق مع ترتيبات التحصيل مع البنوك) ويتم تقييمها بالنسبة للانخفاض في القيمة كلما كان هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. يتم تحميل إطفاء صافي الموجودات الخدمية في قائمة الدخل.

يتم تسجيل صافي مطلوبات الخدمة كمخصص بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ ويلزم مراجعتها في نهاية كل فترة تقرير وتعديلها لتعكس أفضل التقديرات الحالية.

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية هامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند القيام بتطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل مستمر والتي تعتمد على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة ضمن الظروف.

قامت الشركة بإجراء تقديرات محاسبية مختلفة في هذه القوائم المالية بناءً على توقعات الظروف الاقتصادية التي تعكس التوقعات والافتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ حول الأحداث المستقبلية التي تعتقد الشركة أنها معقولة في ظل هذه الظروف. هناك درجة كبيرة من الحكم المتضمن في إعداد هذه التقديرات. كما أن الافتراضات الأساسية تخضع أيضاً للشكوك التي غالباً ما تكون خارج سيطرة الشركة. وفقاً لذلك، من المحتمل أن تختلف الظروف الاقتصادية الفعلية عن تلك التوقعات نظراً لأن الأحداث المتوقعة في كثير من الأحيان لا تحدث كما هو متوقع، وقد يؤثر أثر هذه الاختلافات بشكل جوهري على التقديرات المحاسبية المدرجة في هذه القوائم المالية.

ويتم الاعتراف بالتعديلات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات إذا اقتصر أثر التعديل على تلك الفترة فقط أو يتم الاعتراف بها في فترة التعديل وفترة مستقبلية إذا أثر التعديل على الفترات الحالية والمستقبلية.

فيما يلي المجالات الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات أو الافتراضات أو الأحكام:

أحكام هامة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

تقييم نموذج الأعمال

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج دفع المبلغ الرئيسي والفائدة واختبار نموذج العمل (انظر أقسام الموجودات المالية في إيضاح ٣). تحدد الشركة نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف تجاري معين. يتضمن هذا التقييم حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الموجودات. تقوم الشركة بمراقبة موجودات مالية مدرجة المراقبة جزء من التقييم المستمر الإدارة ما إذا كان نموذج العمل، الذي بموجبه يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية، لا يزال ملائماً وإذا كان من غير المناسب وجود تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغيير محتمل في تصنيف تلك الموجودات. لم يتم إجراء مثل هذه التغييرات خلال الفترات المعروضة.

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣ حول القوائم المالية، يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة كمخصص معادل خسارة ائتمان متوقعة لمدة ١٢ شهراً بالنسبة للمرحلة رقم ١، أو خسارة ائتمان متوقعة مدى الحياة للمرحلة رقم ٢، أو موجودات للمرحلة رقم ٣. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدي. لا يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ما يشكل زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان الخاصة بأصل ما قد زادت بشكل جوهري، تأخذ الشركة في عين الاعتبار المعلومات النوعية والكمية التطلعية المعقولة والداعمة.

إلغاء الاعتراف بالاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

يتطلب إلغاء الاعتراف بالاستثمار في عقود الإيجار التمويلي أن تمارس الشركة أحكاماً هامة لاستنتاج ما إذا تم تحويل جميع المخاطر والمكافآت بشكل جوهري أو إذا لم تحتفظ الشركة بأي سيطرة على الموجودات.

بموجب الاتفاقيات ذات الصلة، إما أن حقوق الشركة في التدفقات النقدية قد انتهت صلاحيتها وتحولت إلى المشتري أو أن الشركة قد تحملت التزاماً يدفع التدفقات النقدية من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إلى المشتري، وعلى هذا النحو، فقد خلصت الإدارة إلى أن جميع المخاطر إلى حد كبير ويتم تحويل المكافآت إلى المشتري ولم تحتفظ الشركة بأي سيطرة على الموجودات المنقولة. نتيجة لذلك، قامت الإدارة بإلغاء الاعتراف بهذه الموجودات.

المصادر الرئيسية لتقدير الشكوك

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، ودمم المرابحة المدينة ودمم مدينة عن مطالبات التأمين على عقود الإيجار المتوقفة المتعثرة.

يتطلب قياس خسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ حكماً، على وجه التحديد، تقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات عند تحديد خسائر انخفاض القيمة وتقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان. هذه التقديرات مدفوعة بعدد من العوامل، والتغيرات التي يمكن أن تؤدي إلى مستويات مختلفة من المخصصات.

إن احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للشركة يأتي نتيجة نماذج معقدة مع عدد من الافتراضات الأساسية بخصوص اختيار معطيات متغيرة تعتمد على بعضها البعض. وتتضمن عناصر نماذج خسائر الائتمان المتوقعة والتي تعتبر أحكاماً وتقديرات محاسبية ما يلي:

١. اختيار أسلوب التقدير أو منهجية النمذجة، التي تغطي أدناه الأحكام والافتراضات الرئيسية، والترابط بين تلك المدخلات مثل سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية.

- نموذج الشركة الذي يحدد احتمالية التعثر في السداد؛
- تحديد الخسارة الناتجة عن التعثر عن طريق تطبيق الحسم على الضمانات مع الأخذ في الاعتبار الفرق بين قيمة البيع القسري والقيمة السوقية العادلة، ووقت التحقيق، وتكلفة التحقيق، ومعدل الربح الفعلي الحالي؛
- معايير الشركة لتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، وبالتالي يجب قياس المخصصات على أساس خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة؛
- تجزئة الموجودات المالية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي عند تقييم خسائر الائتمان المتوقعة؛
- تطوير نماذج خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الصيغ المختلفة؛ و
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التطلعية وأوزانها الاحتمالية لاشتقاق المدخلات الاقتصادية في نماذج خسائر الائتمان المتوقعة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

التزام منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة منافع الموظفين بموجب برامج المنافع المحددة غير الممولة باستخدام التقييم الاكتواري. ويتضمن التقييم الاكتواري القيام بافتراضات متعددة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدلات الوفيات. وبسبب التعقيدات التي ينطوي عليها التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة غير الممولة تكون شديدة التأثير بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات على أساس سنوي أو أكثر من ذلك إذا لزم الأمر.

٥. النقد والأرصدة البنكية

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
٢٢,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	نقد بالصندوق
١٧٢,٢٤٥,٦٤٧	٣٩,٨٥٧,٦٩٩	أرصدة لدى البنوك
١١,٧١٦,٥٠٠	٢,٩٥٣,٥٨٤	٢-٥ شيكات مصدقة تحت التصرف
١٨٣,٩٨٤,١٤٧	٤٢,٨٤٧,٢٨٣	نقد وما في حكمه
٤٢,٢٠٠,٠٠٠	٤٢,٢٠٠,٠٠٠	١-٥ ودائع مقيدة لدى بنوك
٢٢٦,١٨٤,١٤٧	٨٥,٠٤٧,٢٨٣	

يتضمن النقد لدى البنوك ودايع مرابحة تحمل أرباحاً بقيمة ٢٠ مليون ريال سعودي بمعدل ربح يقارب ٥,٥٪ سنوياً.

يتم تقدير جميع الأرصدة البنكية على أنها ذات مخاطر ائتمان منخفضة كونها مودعة لدى مؤسسات مصرفية مشهورة ذات تصنيف ائتماني مرتفع ولم يكن هناك أي تاريخ للتعثّر في السداد مع أي من الأرصدة البنكية للشركة. لذلك، فإن احتمال التعثر في السداد بناء على عوامل مستقبلية وأي حالات تعثر ناجمة عن خسائر تكاد تكون ضئيلة.

٢٠٢٢	
٢٣,٣٠٦,٧٥٣	A-
١٢,١٥٥	A٣
٥٨,٧٣٨,٧٩١	BBB+
٨٢,٠٥٧,٦٩٩	المجموع باستثناء النقد بالصندوق والشيكات المصدقة تحت التصرف

١-٥ ودائع مقيدة

يمثل هذا الرصيد ودايع مقيدة لدى البنوك التجارية مقابل تسهيلات تمويل التورق. وفقاً لاتفاقية التسهيلات، يتعين على الشركة الاحتفاظ بمبالغ معينة في حسابات احتياطية لدى البنوك التجارية ولا يمكن للشركة إجراء أي معاملة وسحب هذه الوديعة حتى سداد التزامات التورق.

٢-٥ شيكات مصدقة تحت التصرف

يمثل هذا الرصيد قيمة شيكات مصدقة صادرة لشراء عقارات بموجب عقود الإجارة والمرابحة المعتمدة والتي يجري تحويل صكوك الملكية الخاصة بها. يتم تقديم هذه الشيكات المصدقة من قبل ممثلي الشركة الرسميين مباشرة في المكاتب الحكومية وقت نقل صكوك الملكية. لا يتم تحويل المخاطر والمكافآت والسيطرة على هذه الممتلكات الأساسية وعقود الإجارة والمرابحة ذات الصلة إلى الشركة كما في تاريخ التقرير وليس هناك حقوق والتزامات تعاقدية للشركة كما في تاريخ التقرير بموجب عقود الإجارة والمرابحة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. معاملات مع جهة ذات علاقة

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركة شقيقة (أي شركة تضم مساهما عاديا) وموظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة على أساس أسعار وشروط معتمدة من إدارة الشركة وعلى أساس متفق عليه مع هذه الأطراف ذات العلاقة:

العلاقة	الاسم
مساهم	البنك العربي الوطني
مساهم	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
مساهم*	مؤسسة التمويل الدولية
مساهم*	شركة مملكة التقسيط للتجارة
شركة شقيقة	شركة كوارا الرقمية الخاصة المحدودة
شركة شقيقة	شركة وصلت للخدمات العقارية
شركة شقيقة	شركة ثروات الأصول العقارية

* خلال عام ٢٠٢٢، باعت مؤسسة التمويل الدولية وشركة مملكة التقسيط للتجارة جميع أسهمهما في الشركة ولم تعدا مساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

وفيما يلي المعاملات الهامة التي تمت مع الجهات ذات علاقة خلال السنة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤٧,٨٧٨,٥١٢	٦٥,٩٤٨,١٠٦	أعباء تمويل تورق (البنك العربي الوطني) - مساهم
٢٠,٣٩٤,٠٨٥	٣,٨١٧,٤٠٠	وحدة سكنية مشتراة (شركة دار الأركان) - مساهم
٥,٤٥٢,٦٧٨	٤,٠١١,٢٧٣	أتعاب خدمات، صافي (البنك العربي الوطني) - مساهم
-	٢٩٠,٠٩٠	ربح تحوط (البنك العربي الوطني) - مساهم
٣,٨٣١,٨٤٣	٤,٤٧٥,٨٨٤	أعباء تمويل تورق - مؤسسة التمويل الدولية - مساهم
٢,١٧٩,٩٤٠	٢,١٧٩,٩٤٠	إيجار مدفوع (شركة ثروات الأصول العقارية) - شركة شقيقة
-	٤١٣,٤٢٥	ربح على ودائع مرابحة (البنك العربي الوطني) - مساهم
-	٢٥٠,١٢٥	خدمات عقارية (شركة وصلت) - شركة شقيقة
-	١٢,٩٠٧	دعم تقني (شركة كوارا الرقمية الخاصة المحدودة) - شركة شقيقة
٢٥,٢١٠	-	أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (البنك العربي الوطني) - مساهم

تم إدراج أرصدة الجهات ذات العلاقة التالية في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٦٧٢,٥٤٥,١٥٠	١,٥٧١,٦٢٤,٩٣٧	قرض مستلم من مساهم (البنك العربي الوطني) (إيضاح ٢٠)
١٠٩,٥١٧,٣٠٤	٧٨,٤٠٥,٧٨٩	قرض مستلم مساهم (مؤسسة التمويل الدولية) (إيضاح ٢٠)
١٨,٢٠٤,٨٤٤	١٤,٣٧٥,١٨١	أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٢)
٧٨٣,٢٠٨	٤٦٩,٩١٢	أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدما (مؤسسة التمويل الدولية) (إيضاح ٧)
٧٣٩,٧٣٣	٥٩٣,٠٠٤	مستحق من جهة ذات علاقة تتعلق برسوم خدمة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٥)
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أرصدة بنكية وودائع مرابحة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ٥)
-	٣١,١٣٢,٥١٩	القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٤)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

موظفو الإدارة العليا هم الأشخاص الذين يتمتعون بالسلطة ويتحملون مسؤولية التخطيط والتوجيه والرقابة على أنشطة الشركة. وعليه، يتكون موظفي الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة (بمن فيهم أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين) والموظفين الأساسيين المختارين الذين يستوفون الضوابط المبينة أعلاه.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

فيما يلي تفاصيل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,٤٨٠,٨٤٠	٤,٣٠٥,٨٤٠	رواتب
١٦٨,٤٤٥	٢٠٢,٨٢٠	منافع نهاية الخدمة
١,٠٤٦,٧٩٢	١,١٩١,٩٠١	مخصصات أخرى
-	٤,٦١٦,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة - أشخاص مرتبطون
٤,٦٩٦,٠٧٧	١٠,٣١٦,٥٦١	

٧. مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,٤٤٦,٣٣٣	٢,٢٨٥,٥٣٧	أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً
١,٠٤٧,٥٢٧	١,١٧٢,٢٥٩	تأمين طبي مدفوع مقدماً
٩٦٨,٩٢٣	٦٧٤,٧٣٩	صيانة برامج مدفوعة مقدماً
٥٤,٩٠٠	-	رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي
-	١,٨٤٢,٠٥٧	ضريبة مدفوعة مقدماً (إيضاح ١٨)
١,٠٨٧,٩١٩	١,٧٠٠,٧٢١	أخرى
٦,٦٠٥,٦٠٢	٧,٦٧٥,٣١٣	

٨. ذمم مدينة أخرى، صافي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤٧,٦٢٦,٦٢١	٣٤,٩٣٠,٧٣٠	مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي
٨,٣٢١,٠٢٦	١٠,٢٥٩,٨١٦	ذمم مدينة قيد التقاضي
٦,١٤٠,١٣٧	٥,٩٣٦,٠٣٥	ضريبة قيمة مضافة مستحقة من وزارة الإسكان
٢,٥٩٤,٦٣٣	-	مصاريف مؤجلة
-	٦,٤٣٧,٥٦٢	مستحق من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (إيضاح ١٨)
٢٠٦,٤٣٠	٢٩٣,٠٦٧	مستحق من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
١١٤,٢٥٠	١٢٣,٤٨٢	سلف وذمم موظفين مدينة
-	٧١٧,٠٠١	أخرى
٦٥,٠٠٣,٠٩٧	٥٨,٦٩٧,٦٩٣	
(٢٨,١٢٣,٤٥٨)	(٢٧,٠٨٤,٧٢٤)	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي وعقود إيجار حالات الوفاة
٣٦,٨٧٩,٦٣٩	٣١,٦١٢,٩٦٩	

يتكون مخصص مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار وذمم مدينة قيد التقاضي مما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤,٩١٠,٨٨١	٢٣,٤٧٥,١٦٩	مخصص مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة (انظر الإيضاح أدناه)
٣,٢١٢,٥٧٧	٣,٦٠٩,٥٥٥	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي
٢٨,١٢٣,٤٥٨	٢٧,٠٨٤,٧٢٤	

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الحركة في المخصص خلال السنة

مخصص مذب مدينة	مخصص مطالبات تأمين	قيد التقاضي	
٣,٢١٢,٥٧٧	٢٤,٩١٠,٨٨١		١ يناير
٣٩٦,٩٧٨	١,٧٠٢,٥٢٠		المحمل خلال السنة، صافي
-	(٣,١٣٨,٢٣٢)		المخصص المشطوب
٣,٦٠٩,٥٥٥	٢٣,٤٧٥,١٦٩		

خلال السنة، فيما يتعلق بالعقود الموقعة بعد ١ أكتوبر ٢٠١٨، قامت الإدارة بشطب مطالبات التأمين المدينة بمبلغ ١,٨٨ مليون ريال سعودي مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة (إيضاح ٢٧) ومبلغ ٣,١٤ مليون ريال سعودي مقابل المخصص المعترف به سابقاً.

تعترف الشركة بمخصص بنسبة ١٠٠٪ مقابل جميع مطالبات التأمين المرفوضة. تتبع الشركة لوائح وإجراءات التحصيل لتسوية واسترداد هذه المبالغ المستحقة.

٩. الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

في ١٧ ديسمبر ٢٠١٧، ساهمت الشركة بنسبة ٢,٣٨٪ في رأسمال الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي ("شركة التسجيل") وهي شركة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تم تشكيل شركة التسجيل مع شركات تمويل وتأجير أخرى مسجلة في المملكة العربية السعودية لتسجيل العقود المتعلقة بعقود الإيجار التمويلي وتعديلاتها وتسجيل وتحويل سندات ملكية الموجودات بموجب ترتيبات عقود الإيجار التمويلي.

إن الاستثمار المصنف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مقياس بالتكلفة حيث أن قياس القيمة العادلة يستلزم تكلفة وجهد لا مبرر لهما، بالإضافة إلى أنه لا يتوقع أن تكون التغييرات جوهرية للقوائم المالية.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، لا تختلف القيمة الدفترية لهذا الاستثمار جوهرياً عن قيمته العادلة.

١٠. الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٥,٨٤٣,٤٩٧,٤١٠	٦,٢٠٠,٥١٤,٩٣٩	استثمارات في عقود إيجار تمويل - المجموع
(١,٩٩٧,٧٣٦,٠٦٠)	(٢,١٢٣,٢٠٨,٦٠٧)	ينزل: إيراد تمويل غير مكتسب
٣,٨٤٥,٧٦١,٣٥٠	٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل خسارة الائتمان المتوقعة
(٣١,٠٥٥,٥٥٢)	(٦٤,٠٠٣,٢٣٨)	ينزل: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣,٨١٤,٧٠٥,٧٩٨	٤,٠١٣,٣٠٣,٠٩٤	الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي - صافي

إجمالي عدد عقود الإيجار القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ هو ٦,٤٢٩ (٢٠٢١: ٦,٨٢٧).

تستمد الشركة جميع إيراداتها بشكل كبير من تأجير العقارات في المملكة العربية السعودية. المبالغ المستحقة بموجب ذمم مدينة من عقود الإيجار مستحقة القبض من العملاء الأفراد.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠-١ إن الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر مينة أدناه:

٢٠٢٢	١ يناير
٦٤,٠٠٣,٢٣٨	المخصص المشطوب
(٥,٠٩٢,١٥٥)	المعكوس خلال السنة، صافي
(٢٧,٨٥٥,٥٣١)	٣١ ديسمبر
٣١,٠٥٥,٥٥٢	
٢٠٢١	١ يناير
٨٢,٤٣٠,٢٦٩	عكس خلال السنة
(١٨,٤٢٧,٠٣١)	٣١ ديسمبر
٦٤,٠٠٣,٢٣٨	

خلال عام ٢٠٢٢، قامت الشركة بشطب مبلغ ٥,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: لا شيء) وفقاً للوائح البنك المركزي السعودي الجديدة التي تحكم تصنيف التعرض لمخاطر الائتمان والمخصصات.

١٠-٢ الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي هي كما يلي:

٢٠٢٢				معدل الخسارة %
خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	خسائر الائتمان المتوقعة منقوضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة غير منقوضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الحركة في عقود الإيجار التمويلي قبل خسائر الائتمان المتوقعة مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٠,٠٧	١٢,٤	٢,٩	٠,٨	٣,٤٢٠,٧٧٧,٧٣٥
٣,٨٤٥,٧٦١,٣٥٠	١٧٢,٩٧١,٧٩٥	٢٥٢,٠١١,٨٢٠	(٣١,٠٥٥,٥٥٢)	(٢,٢٦٨,٦٥٦)
٣,٨١٤,٧٠٥,٧٩٨	١٥١,٥٢٦,٥٨٦	٢٤٤,٦٧٠,١٣٣		٣,٤١٨,٥٠٩,٠٧٩
٢٠٢١				معدل الخسارة %
خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	خسائر الائتمان المتوقعة منقوضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة غير منقوضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الحركة في عقود الإيجار التمويلي قبل خسائر الائتمان المتوقعة مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٠,٠٤	٢٣,١	٢,٤	١,٦	٣,٥٥٣,٧٠٣,٣٦٩
٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	٢٤٠,٥٧٦,١٧٠	٢٨٣,٠٢٦,٧٩٣	(٦٤,٠٠٣,٢٣٨)	(١,٤٣٣,٥٢٥)
٤,٠١٣,٣٠٣,٠٩٤	١٨٤,٩١٢,٤٥٣	٢٧٦,١٢٠,٧٩٧		٣,٥٥٢,٢٦٩,٨٤٤

تم الإفصاح عن الحركات المرحلية ذات الصلة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والمخصص المتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات حول الضمانات في إيضاح ٣٠.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣-١٠ إن بيان استحقاق مدفوعات الإيجار هو كما يلي:

٢٠٢٢		إجمالي الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار	السنة
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	إيراد تمويل غير مكتسب		
٣٣٢,٧٥٠,٣٥٥	١١٧,٢٣٥,٨٨٨	٤٤٩,٩٨٦,٢٤٣	خلال سنة واحدة
٢٨٩,٦٥٩,٥٠٧	٢٣٢,٠٢٦,٣٧٨	٥٢١,٦٨٥,٨٨٥	السنة الثانية
٢٨٧,٦٧٧,٧٣٧	٢١١,٠٥٧,٩٣٧	٤٩٨,٧٣٥,٦٧٤	السنة الثالثة
٢٨٣,٤٢٠,٤١٣	١٩٠,٣٤٠,٧٦١	٤٧٣,٧٦١,١٧٤	السنة الرابعة
٢,٦٥٢,٢٥٣,٣٣٨	١,٢٤٧,٠٧٥,٠٩٦	٣,٨٩٩,٣٢٨,٤٣٤	السنة الخامسة وما بعدها
٣,٨٤٥,٧٦١,٣٥٠	١,٩٩٧,٧٣٦,٠٦٠	٥,٨٤٣,٤٩٧,٤١٠	

٢٠٢١		إجمالي الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار	السنة
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	إيراد تمويل غير مكتسب		
٣٣٤,٨٤٠,٩٩٦	٢٦٤,٥٦٨,٥٨٧	٥٩٩,٤٠٩,٥٨٣	خلال سنة واحدة
٢٩١,٣١٩,٦٣٢	٢٤٥,٥٩٢,٧٤٥	٥٣٦,٩١٢,٣٧٧	السنة الثانية
٢٩١,٠٥٦,٣٣١	٢٢٦,١٧٤,٣٩٩	٥١٧,٢٣٠,٧٣٠	السنة الثالثة
٢٨٣,٧٣٤,١٤٥	٢٠٨,٧٢٥,٩٩٩	٤٩٢,٤٦٠,١٤٤	السنة الرابعة
٢,٨٧٦,٣٥٥,٢٢٨	١,١٧٨,١٤٦,٨٧٧	٤,٠٥٤,٥٠٢,١٠٥	السنة الخامسة وما بعدها
٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	٢,١٢٣,٢٠٨,٦٠٧	٦,٢٠٠,٥١٤,٩٣٩	

٤-١٠ إن أعمار الذمم المدينة الإجمالية التي تجاوزت مواعيد استحقاقها هي على النحو التالي:

٢٠٢٢		٢٠٢١		أيام تجاوز الاستحقاق:
١٤,٢٠٢,٥٢٨	١٤,٤٣٧,٥٤٩			١ - ٣ أشهر
٧٥٧,٢٧٠	٦٧٠,٨٨٨			٤ - ٦ أشهر
٥٨٥,٥١٥	١,٦٠٤,٧٧٠			٧ - ١٢ أشهر
٤٣,٠٠٢,٠٨٨	٣٤,٩٩٢,٩٢٥			أكثر من ١٢ شهراً
٥٨,٥٤٧,٤٠١	٥١,٧٠٦,١٣٢			المجموع

إن الجزء غير المستحق بعد من الرصيد متأخر الاستحقاق أعلاه هو ١,٩٣١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١,٩٤٠ مليون ريال سعودي).

خلال السنة، انخفضت الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار التمويلي بشكل رئيسي نتيجة لانخفاض عقود الإيجار القائمة إلى ٦,٤٢٩ من ٦,٨٢٧ في عام ٢٠٢١. يبلغ متوسط مدة عقود الإيجار التمويلي ١٩ سنة. بشكل عام، لا تتضمن عقود الإيجار هذه خيارات التمديد ولكنها تتضمن خيارات الإنهاء المبكر.

إن الشركة غير معرضة لمخاطر العملات الأجنبية نتيجة لترتيبات الإيجار، حيث أن جميع عقود الإيجار محددة بالريال السعودي. لا يتم أخذ أي قيمة متبقية في الاعتبار عند الدخول أو المحاسبة عن عقود الإيجار.

تتضمن ترتيبات التأجير التمويلي للشركة عقد معدل ثابت بالإضافة إلى عقود بأسعار متغيرة. يبلغ متوسط سعر الفائدة الفعلي على عقود الإيجار التمويلي ٦,٨٣٪ (٢٠٢١: ٦,٥٣٪) سنوياً.

إن الربح الأساسي القائم والمستحق من الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار التمويلي المعدلة خلال السنة هو ٦,٥ مليون ريال سعودي و ٨١,٠٩٣ ريال سعودي على التوالي.

راجع إيضاح ٣٠ لمعرفة التغييرات التي تمت في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال فترة التقرير الحالي في تقييم مخصص الخسارة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. ذمم مرابحة مدينة، صافي

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٤٨٠,١١٣,٧٤٦	١١٥,٨٤٤,٥٩٦	ذمم مرابحة مدينة، إجمالي
(١٧٠,٩٩٣,٨٩٧)	(٤٠,٩٨٧,٤٦٨)	ينزل: إيراد تمويل غير مكتسب
٣٠٩,١١٩,٨٤٩	٧٤,٨٥٧,١٢٨	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة
(١,٠٠٥,٥١٩)	(٧٠,٩٩١)	ينزل: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٠٨,١١٤,٣٣٠	٧٤,٧٨٦,١٣٧	ذمم مرابحة مدينة، صافي

إجمالي عدد عقود المرابحة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ هو ٣٤٢ (٢٠٢١: ٨٣). المبالغ المستحقة بموجب ذمم مرابحة مدينة مستحقة القبض من العملاء الأفراد.

١-١ إن حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مبينة أدناه:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٧٠,٩٩١	-	١ يناير
٩٣٤,٥٢٨	٧٠,٩٩١	المحمل للسنة
١,٠٠٥,٥١٩	٧٠,٩٩١	٣١ ديسمبر

٢-١ الجودة الائتمانية لذمم المرابحة المدينة هي كما يلي:

٢٠٢٢			
معدل الخسارة %	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر ائتمان متوقعة	صافي القيمة الدفترية
٠,١	٢٩٨,٩٥٧,٦٠٠	(٤٣٦,٥٠٨)	٢٩٨,٥٢١,٠٩٢
٤,٣	٨,٧٠٣,٩٤٦	(٣٧٨,٧٤٦)	٨,٣٢٥,٢٠٠
١٣	١,٤٥٨,٣٠٣	(١٩٠,٢٦٥)	١,٢٦٨,٠٣٨
٠,٣	٣٠٩,١١٩,٨٤٩	(١,٠٠٥,٥١٩)	٣٠٨,١١٤,٣٣٠

٢٠٢١			
معدل الخسارة %	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر ائتمان متوقعة	صافي القيمة الدفترية
٠,١	٧٤,٨٥٧,١٢٨	(٧٠,٩٩١)	٧٤,٧٨٦,١٣٧
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

تم الإفصاح عن الحركات المرادية ذات الصلة لذمم المرابحة المدينة والمخصص المتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات حول الضمانات في إيضاح ٣٠.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣-١١ إن ملف استحقاق مدفوعات المراجعة هو كما يلي:

٢٠٢٢			السنة
الذمم المدينة قبل خسارة الائتمان المتوقعة	إيراد تمويل غير مكتسب	إجمالي الذمم المدينة	
١٨,٥٢٩,٠٣٩	١٨,٨٨١,٧٠٩	٣٧,٤١٠,٧٤٨	خلال سنة واحدة
١٨,٨١٨,٨٥٣	١٧,٥٨٦,٣٧٦	٣٦,٤٠٥,٢٢٩	السنة الثانية
١٦,٩٠٩,٣٢٧	١٩,٤٩٥,٩٠٢	٣٦,٤٠٥,٢٢٩	السنة الثالثة
١٩,٦٠٥,٦٨٦	١٦,٧٩٩,٥٤٣	٣٦,٤٠٥,٢٢٩	السنة الرابعة
٢٣٥,٢٥٦,٩٤٤	٩٨,٢٣٠,٣٦٧	٣٣٣,٤٨٧,٣١١	السنة الخامسة وما بعدها
٣٠٩,١١٩,٨٤٩	١٧٠,٩٩٣,٨٩٧	٤٨٠,١١٣,٧٤٦	

٢٠٢١			السنة
الذمم المدينة قبل خسارة الائتمان المتوقعة	إيراد تمويل غير مكتسب	إجمالي الذمم المدينة	
٢,٩٤٨,٦٣٤	٤,٠٧٥,٧٠٣	٧,٠٢٤,٣٣٧	خلال سنة واحدة
٣,١٢٦,٩٦٨	٣,٨٩٧,٣٦٩	٧,٠٢٤,٣٣٧	السنة الثانية
٣,٣١٧,١٣٢	٣,٧٠٧,٢٠٥	٧,٠٢٤,٣٣٧	السنة الثالثة
٣,٥١٩,٩٩٩	٣,٥٠٤,٣٣٨	٧,٠٢٤,٣٣٧	السنة الرابعة
٦١,٩٤٤,٣٩٥	٢٥,٨٠٢,٨٥٤	٨٧,٧٤٧,٢٤٩	السنة الخامسة وما بعدها
٧٤,٨٥٧,١٢٨	٤٠,٩٨٧,٤٦٩	١١٥,٨٤٤,٥٩٦	

٤-١١ ان أعمار الذمم المدينة الإجمالية التي تجاوزت مواعيد استحقاقها هي على النحو التالي:

٢٠٢٢		٢٠٢١		أيام تجاوز الاستحقاق:
٥٤١,٨٣٦	٨٧,٦٢٦			١ - ٣ أشهر
٥١,٦٥٥	-			٤ - ٦ أشهر
٥٩٣,٤٩١	٨٧,٦٢٦			المجموع

إن الجزء غير المستحق بعد من الرصيد متأخر الاستحقاق أعلاه هو ١٠٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٨,٣٧ مليون ريال سعودي).

راجع إيضاح ٣٠ لمعرفة التغييرات التي تمت في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال فترة التقرير الحالي في تقييم مخصص الخسارة.

١٢. أتعاب إنشاء عقود مؤجلة

تتألف أتعاب إنشاء العقود المؤجلة من الجزء غير المطفأ من العمولة المدفوعة إلى البنك العربي الوطني (مساهم) للعقود التي تنشأ من خلال استخدام البنية التحتية والموارد وقاعدة العملاء الخاصة بذلك المساهم.

إن الحركة في أتعاب إنشاء عقود مؤجلة موضحة كما يلي:

٢٠٢٢		٢٠٢١		
١٨,٢٠٤,٨٤٤	٢٢,٠٢٧,٦٠١			١ يناير
-	٢٥,٢١٠			أتعاب إنشاء العقود المتكبدة والمدفوعة للسنة
(٣,٨٢٩,٦٦٣)	(٣,٨٤٧,٩٦٧)			أتعاب إنشاء العقود المحملة للسنة
١٤,٣٧٥,١٨١	١٨,٢٠٤,٨٤٤			٣١ ديسمبر

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. عقارات أخرى، صافي

تستعيد الشركة ملكية موجودات عقارية مقابل تسوية ذمم مدينة متأخرة تتعلق بعقود الإيجار التمويلي كما يلي:
إن الحركة في العقارات الأخرى موضحة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٨,٦٣٦,٢١٩	٨,٦٥٦,٩٢٦	١ يناير
٢١,٩٨٧,٢٣٢	١٠,٧٦٨,٦٦٨	استعادة ملكية خلال السنة
(٧,١٥٥,١٦٨)	(١٠,٧٢٧,٢١٢)	المباع خلال السنة
(١,٤٨٤,٦٧٥)	(٦٢,١٦٣)	خسائر انخفاض معترف بها
٢١,٩٨٣,٦٠٨	٨,٦٣٦,٢١٩	٣١ ديسمبر

١٤. الأدوات المالية المشتقة

خلال السنة، أبرمت الشركة اتفاقية مقايضة أسعار الفائدة للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة على عقود إيجار تمويلي معينة من خلال تبادل مدفوعات الفائدة الثابتة بمعدل ١,٤٧٪ شهرياً مع مدفوعات الفائدة المستندة إلى السوفر الأمريكي المدفوعة شهرياً. أداة التحوط مقومة بالدولار الأمريكي. ومع ذلك، فإنه لا يطبق حالياً معالجة محاسبة التحوط.

بلغت القيمة العادلة الموجبة لمقايضة أسعار الفائدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما قيمته ٣١,٣٢ مليون ريال سعودي بمبلغ اسمي قدره ١٨٩ مليون ريال سعودي. يقدم المبلغ الاسمي مؤشراً على حجم المعاملات القائمة في نهاية الفترة ولا يعكس بالضرورة مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية المعنية. وبالتالي، فإن هذه المبالغ الاسمية لا تدل على تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ولا على مخاطر السوق.

بلغ دخل التحوط المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر خلال السنة ٠,٣ مليون ريال سعودي.

إن تاريخ استحقاق ترتيبات التحوط هو نوفمبر ٢٠٤١ مع تناقص القيمة الاسمية تدريجياً على مدار الفترة.

يتم تقييم المشتقات باستخدام أساليب التقييم مع مدخلات السوق القابلة للملاحظة. يتم احتساب القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة بشكل عام على أنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام المنحنيات في تاريخ التقرير ويتم تعديلها لتعكس مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة.

١٥. حقوق الخدمة بموجب ترتيبات الوكالة

أبرمت الشركة اتفاقيات شراء المحفظة واتفاقيات الخدمة (يشار إليها مجتمعة باسم "الاتفاقيات") مع الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات. بموجب شروط هذه الاتفاقيات، تباع الشركة أولاً للاستثمار المؤهل في ذمم عقود الإيجار التمويلي إلى الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات ثم تديرها نيابة عن الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات كوكيل مقابل أتعاب شهرية وفقاً لشروط اتفاقيات الخدمة. لقد تعهدت الشركة بسداد التدفقات النقدية من الاستثمار في عقد إيجار تمويلي إلى الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات، وعلى هذا النحو، عند البيع، تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالاستثمار في ذمم مدينة من عقود الإيجار التمويلي من دفاتها وتثبت الفرق على أنه ربح أو خسارة عند استبعاد الاستثمار.

خلال عام ٢٠٢٢، قامت الشركة ببيع ٣٨,٩٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٦٦,٦٧ مليون ريال سعودي) من أرصدها الأساسية القائمة وكان إجمالي المبلغ المستلم من الشركة السعودية لإعادة التمويل فيما يتعلق بهذا البيع ٣٩,٢٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٧٢,٤٥ مليون ريال سعودي). بلغ صافي الربح المعترف به من استبعاد هذه الذمم المدينة ٠,٢٣ مليون ريال سعودي خلال السنة (٢٠٢١: ٢,١٨ مليون ريال سعودي).

في عام ٢٠١٤، أبرمت الشركة أيضاً اتفاقيات بيع أصول مؤجرة واتفاقيات خدمات مع البنك العربي الوطني، أحد المساهمين، وباعت اتفاقيات إيجار مؤهلة لما لها من حقوق والتزامات مرتبطة بها تجاه البنك العربي الوطني. بموجب الاتفاقية، انتهى حق الشركة في التدفقات النقدية وتحويلها إلى البنك العربي الوطني.

تقوم الشركة بتقديم الخدمات لهم نيابة عن البنك العربي الوطني كوكيل مقابل رسوم شهرية وفقاً لشروط اتفاقيات الخدمة. تتعلق الخدمات بشكل أساسي بترتيب تغطية تأمينية لكامل فترة عقود الإيجار المباع وفيما يتعلق بتغطية لا تقل عن الرصيد الأساسي القائم. قامت الشركة بنقل حقوق التدفقات النقدية للعقود المباع بالتعاقد.

اعترفت الشركة بدخل رسوم الخدمة بمبلغ ٥,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة (٢٠٢١: ٦,٢ مليون ريال سعودي).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

تشمل الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى المبالغ المتعلقة بضريبة القيمة المضافة المستحقة الدفع لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك وشركات مزودي الخدمات الأخرى.

١٧. مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٦,١٧١,٢٠١	٦,٨٧٥,٣٢٢	مصاريف متعلقة بالموظفين
٤,٦١٦,٠٠٠	-	مصاريف متعلقة بمجلس الإدارة
٤,١٣٣,٨٤٨	-	تأمينات على الحياة الائتمانية مستحقة
١,٦٢٩,٢١٨	٣,٠١٣,٥٧٧	مصاريف صيانة سنوية مستحقة
٢,٤٤٠,٦٩٩	١,٧٧٨,٠٢٧	أخرى
١٨,٩٩٠,٩٦٦	١١,٦٦٦,٩٢٦	المجموع

١٨. مخصص زكاة وضريبة دخل

إن الزكاة هي فريضة يتم تحديدها بواسطة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية ("الهيئة") على المساهمين السعوديين. تم احتساب مصروف ضريبة الدخل للسنة استناداً إلى صافي الربح المعدل للشركة العائد على المساهمين غير السعوديين بواقع ٢٠٪ سنوياً.

قدمت الشركة إقراراتها للزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢١ واستلمت الربوط النهائية حتى ٢٠١٨.

الربط الزكوي للسنوات السابقة

للسنوات المالية ٢٠٠٨ - ٢٠١٣، تم إغلاق ملفات هذه السنوات بناءً على تسوية متفق عليها مع الهيئة.

بالإضافة إلى ذلك، حصلت الشركة في فبراير ٢٠١٩ على اتفاقية تسوية من الهيئة لتسوية الربوط القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤ إلى ٢٠١٧ وقدمت طريقة احتساب التسوية للسنة المالية ٢٠١٨. وقد وافقت الشركة على اتفاقية التسوية وبدأت بسداد المبالغ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت قيمة الرصيد المتبقي الذي سيتم دفعه كجزء من هذه التسوية ٤,٠٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٨,١٢ مليون ريال سعودي).

(أ) محمل الزكاة وضريبة الدخل للسنة

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٨,٩١١,٠٣٦	٩,٦٩٤,٠٥٤	الزكاة المتعلقة بالمساهم السعودي
١,٥٢٣,٤٦٩	٥,٦٨٦,٧٨٧	ضريبة الدخل المتعلقة بالمساهم غير السعودي
١٠,٤٣٤,٥٠٥	١٥,٣٨٠,٨٤١	المجموع

مكونات الوعاء الزكوي

تتضمن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٣,٨١٩,٩٠٨,٥٩٦	٣,٨٤١,٤٦١,٧٠٨	موجودات مستبعدة من الوعاء الزكوي
٥١١,٠١٦,٤١٩	٥٧٠,٥٥٣,٩٣٩	موجودات مدرجة في الوعاء الزكوي
٩٧,٩٤٢,٩٣٦	١١٩,٠١١,٤٤٨	صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
٣٩١,٧٧١,٧٤٤	٤٧٦,٠٤٥,٧٩٢	الوعاء الزكوي

تم تعديل بعض المبالغ المذكورة أعلاه للوصول إلى محمل الزكاة للشركة فيما يتعلق بالمساهم السعودي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

ب) حركة مخصصات الزكاة وضريبة الدخل خلال السنة

٢٠٢١	٢٠٢٢	الزكاة
٢٣,٩٩٥,٨٠٣	١٧,٨١١,٤٣٨	١ يناير
٩,٦٩٤,٠٥٤	٨,٩١١,٠٣٦	مخصص زكاة للسنة الحالية
(٤,٠٥٨,٦٩٣)	(٤,٠٥٨,٦٩٣)	المدفوع خلال السنة مقابل السنوات السابقة
(١١,٨١٩,٧٢٦)	(٩,٦٩٤,٠٥٤)	المدفوع خلال السنة مقابل مخصص عام ٢٠٢١
١٧,٨١١,٤٣٨	١٢,٩٦٩,٧٢٨	٣١ ديسمبر
٢٠٢١	٢٠٢٢	ضريبة الدخل
٦٤٨,٩٩٢	١,٤٥٨,٤٢٦	١ يناير
٤,٧٧٢,٢٩٢	١,٤٧١,٨٠٩	مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية
٩١٤,٤٩٥	-	مخصص ضريبة الدخل للسنوات السابقة
	٥١,٦٦٠	نقص مخصص لسنة سابقة
(٤,٨٧٧,٣٥٣)	(٤,٨٢٣,٩٥٢)	مدفوع خلال السنة
-	١,٨٤٢,٠٥٧	المعاد تصنيفه إلى مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٤٥٨,٤٢٦	-	٣١ ديسمبر

تعديل ضريبة الدخل للسنوات السابقة

خلال عام ٢٠٢٢، استلمت الشركة استرداد بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (تم عرضه كـ "استرداد ضريبة الدخل للفترة السابقة" في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر) والذي يتعلق بتعديلات ضريبة الدخل للسنوات السابقة ورصيد مدین بمبلغ ٦,٤ مليون ريال سعودي متوقع استلامه في الاثني عشر شهراً القادمة والذي يتم عرضه ضمن أرصدة مدينة أخرى في الإيضاح ٨.

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

٢٠٢٢	الربح قبل الضريبة
٩٧,٩٤٢,٣٧٧	الجزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعوديين (١١,٧٦٪)
١١,٥١٨,٠٢٤	
٢,٣٠٣,٦٠٥	الضريبة بمعدل ضريبة الدخل ٢٠٪
١٥٩,٦٥٨	الأثر الضريبي للمصاريف غير القابلة للخصم في تحديد الربح الخاضع للضريبة
(٨٠٠,٣٥٤)	الأثر الضريبي للدخل غير الخاضع للضريبة في تحديد الربح الخاضع للضريبة
(١٩١,١٠٠)	تعديلات أخرى
١,٤٧١,٨٠٩	مصرف ضريبة الدخل للسنة

١٩. الضرائب المؤجلة

٢٠٢١	٢٠٢٢	١ يناير
٤,٨٣٧,٣٣٨	٤,٤٠٢,٣٣٠	الحركة خلال الفترة
(٤٣٥,٠٠٨)	(٢,٤٨٥,٢٥٢)	
٤,٤٠٢,٣٣٠	١,٩١٧,٠٧٨	٣١ ديسمبر

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

تنشأ الموجودات الضريبية المؤجلة للشركة بشكل أساسي من التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة واستهلاك الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة.

المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة		٢٠٢٢	
٣١ ديسمبر	١ يناير		
٤٦٤,٦٢٤	١٠١,٩٠٨	٣٦٢,٧١٦	الفروق المؤقتة القابلة للخصم
٦٤٧,٩٠٥	٣١٢,٥٩٤	٣٣٥,٣١١	استهلاك ممتلكات ومعدات
٨٠٤,٥٤٩	(٢,٨٩٩,٧٥٤)	٣,٧٠٤,٣٠٣	مخصص التزام منافع نهاية الخدمة
١,٩١٧,٠٧٨	(٢,٤٨٥,٢٥٢)	٤,٤٠٢,٣٣٠	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
			الرصيد في نهاية السنة

المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة		٢٠٢١	
٣١ ديسمبر	١ يناير		
٣٦٢,٧١٦	٥٧,٨٣٥	٣٠٤,٨٨١	الفروق المؤقتة القابلة للخصم
٣٣٥,٣١١	(١٦,٣٠٥)	٣٥١,٦١٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
٣,٧٠٤,٣٠٣	(٤٧٦,٥٣٨)	٤,١٨٠,٨٤١	مخصص التزام منافع نهاية الخدمة
٤,٤٠٢,٣٣٠	(٤٣٥,٠٠٨)	٤,٨٣٧,٣٢٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
			الرصيد في نهاية السنة

٢٠. تسهيلات تمويل تورق

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,٦٤٨,٩٦٧,٢٠٤	٢,٥٤٤,٠٩٢,٠٠٤	التورق مستحق الدفع بدون رسوم تمويل
٤,١٠٧,٣١١	٧,١٧٦,٥١٤	مصاريف تمويل تورق مستحقة
٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٥٥١,٢٦٨,٥١٨	

يمثل هذا البند تسهيلات تمويل التورق من "البنك العربي الوطني (مساهم) ومؤسسة التمويل الدولية (مساهم) وبنك الخليج الدولي والبنك الأهلي السعودي والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري لتمويل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي.

جميع التسهيلات مضمونة بسندات لأمر وتنازل عن العقود والمتحصلات من استثمارات في عقود الإيجار التمويلي. تحمل هذه التسهيلات مصاريف تمويل بهامش فائدة زائد أسعار الفائدة المتغيرة في السوق.

يعتمد جدول سداد التسهيلات على مدفوعات نصف سنوية أو ربع سنوية متساوية باستثناء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري التي ستدفع بالكامل في نهاية فترة التسهيل.

كما يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات، وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تلتزم الشركة بمتطلبات معينة بموجب التعهدات.

إجمالي الذمم المدينة القائمة من العملاء تحت الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والمخصصة لتسهيلات تمويل التورق هي ٢,٨ مليار ريال سعودي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

كانت الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	١ يناير
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	المستخدم خلال السنة
(٣٥٨,٨١٤,٤٠٤)	(٢٥٤,٨٧٥,٢٠٠)	المسدد خلال السنة
٧٤,٠٧٧,٤٠١	١٠٦,٧٠٦,١٦١	مصاريف تمويل مستحقة خلال السنة
(٨٢,٠٧٢,٢٥٩)	(١٠٣,٦٣٦,٩٥٨)	مصاريف تمويل مسددة خلال السنة
٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٥٥١,٢٦٨,٥١٨	٣١ ديسمبر

إن إجمالي التسهيلات والرصيد القائم هو كما يلي:

٢٠٢٢	إجمالي التسهيلات	الرصيد القائم
٢,٧٥٦,٦٩٦,٩٦٩	٢,٧٥٦,٦٩٦,٩٦٩	١,٥٧١,٦٢٤,٩٣٧
٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٨,٠١٣,٥٦١
١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٨,٤٠٥,٧٨٩
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٨,٤٧٠,١٤٠
٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٤,٧٥٤,٠٩١
٤,٥٣٤,١٩٦,٩٦٩	٤,٥٣٤,١٩٦,٩٦٩	٢,٥٥١,٢٦٨,٥١٨

٢٠٢٢
البنك العربي الوطني
بنك الخليج الدولي
مؤسسة التمويل الدولية
البنك الأهلي السعودي
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

٢٠٢١	إجمالي التسهيلات	الرصيد القائم
٣,٢٥٦,٦٩٦,٩٦٩	٣,٢٥٦,٦٩٦,٩٦٩	١,٦٧٢,٥٤٥,١٥٠
٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٤١١,٩٠٨,٩٩٩
١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠٩,٥١٧,٣٠٤
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٧,٧٤٢,٥٤٦
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠١,٣٦٠,٥١٦
٤,٩٥٩,١٩٦,٩٦٩	٤,٩٥٩,١٩٦,٩٦٩	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥

إن مصاريف التمويل المعترف بها خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٦٥,٦٥٨,٠١٦	٤٧,٨٧٨,٥١٢	البنك العربي الوطني
١٥,٧٦٤,٤٥٣	١١,٠٣٤,٠٨٢	بنك الخليج الدولي
٤,٤٧٥,٨٨٤	٣,٨٣١,٨٤٣	مؤسسة التمويل الدولية
١٥,١٠٣,٣٤٣	٩,٤٩٧,٦٥٣	البنك الأهلي السعودي
٥,٦٢٩,٤٦٥	١,٨٣٥,٣١١	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
٧٥,٠٠٠	-	بنك الجزيرة
١٠٦,٧٠٦,١٦١	٧٤,٠٧٧,٤٠١	المجموع

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية
يوضح الجدول أدناه تفاصيل التغيرات في مطلوبات الشركة الناشئة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغييرات النقدية وغير النقدية. المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية أو التدفقات النقدية المستقبلية لها في قائمة التدفقات النقدية للشركة على أنها تدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

٣١ ديسمبر	تغيرات غير نقدية ٢٠٢٢	تغيرات أخرى	تسديدات للمقرضين / المستأجر	متحصلات من المقرضين	١ يناير ٢٠٢٢	
٢,٥٥١,٢٦٨,٥١٨	=	٣,٠٦٩,٢٠٣	(٢٥٤,٨٧٥,٢٠٠)	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	تسهيلات تمويل تورق
٥,٥٠٦,٣٣٩	٩٣١,١٤٩	٣٣٩,٧٣٩	(٢,٥١٨,١٤٠)	-	٦,٧٥٣,٤٩١	التزامات عقود إيجار
						مجموع المطلوبات من الأنشطة التمويلية
٢,٥٥٦,٧٧٤,٨٥٧	٩٣١,١٤٩	٣,٤٠٨,٩٤٢	(٢٥٧,٣٩٣,٢٤٠)	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٦٥٩,٨٢٨,٠٠٦	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	تغيرات غير نقدية ٢٠٢١	تغيرات أخرى	تسديدات للمقرضين / المستأجر	متحصلات من المقرضين	١ يناير ٢٠٢١	
٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	-	(٧,٩٩٤,٨٥٨)	(٣٥٨,٨١٤,٤٠٤)	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	تسهيلات تمويل تورق
٦,٧٥٣,٤٩١	٥,٧٧٤,٢٩٨	١٩١,٠٨٥	(٣,٥٠٣,٦٤٠)	-	٣,٨٤١,٧٤٨	التزامات عقود إيجار
						مجموع المطلوبات من الأنشطة التمويلية
٢,٦٥٩,٨٢٨,٠٠٦	٥,٧٧٤,٢٩٨	(٧,٨٠٣,٧٧٣)	(٣٦١,٨٦٨,٠٤٤)	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٢٣,٧٢٥,٥٢٥	

التغيرات الأخرى تشمل الفوائد المستحقة والمدفوعات.

٢١. التزام منافع نهاية الخدمة

تطبق الشركة خطة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد.

إن المبالغ المعترف بها في قائمة المركز المالي والحركة في الالتزام خلال السنة على أساس التقييم الاكتواري هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨,٣٧١,٨٠٠	٨,٥٩٨,٤١٣	١ يناير
١,٥٢٧,١٧١	١,٤٩٣,٦٣٠	تكلفة الخدمة الحالية
١٨٠,٣٥٣	٣٤٢,٠١٧	تكلفة الفائدة من التزام المنافع المحددة
(٨٠٨,٧٩٥)	(٤٠٨,١٥٩)	منافع مدفوعة للأعضاء السابقين خلال السنة
(٦٧٢,١١٦)	(٢٩٤,٣٣٢)	الربح الاكتواري من الالتزام
٨,٥٩٨,٤١٣	٩,٧٣١,٥٦٩	٣١ ديسمبر

إن المبالغ المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل للسنة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٥٢٧,١٧١	١,٤٩٣,٦٣٠	تكلفة الخدمة الحالية
١٨٠,٣٥٣	٣٤٢,٠١٧	تكلفة الفائدة من التزام المنافع المحددة
١,٧٠٧,٥٢٤	١,٨٣٥,٦٤٧	التكلفة المعترف بها في قائمة الربح والخسارة
(٦٧٢,١١٦)	(٢٩٤,٣٣٢)	الربح الاكتواري من الالتزام المعترف به في الدخل الشامل الآخر
١,٠٣٥,٤٠٨	١,٥٤١,٣١٥	إجمالي تكلفة المنافع المحددة المعترف بها خلال السنة

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

تتكون إعادة القياس المعترف بها في الدخل الشامل الآخر مما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٤٤,٥٥٤	(١٣٨,٣٨٩)	الخسارة / (الربح) من التغيير في الافتراضات المالية
(١٦١,٣٢١)	(٢٧,٢٩٣)	المكاسب نتيجة التغيير في الافتراضات الديموغرافية
(١٧٧,٥٦٥)	(٥٠٦,٤٣٤)	الربح من التغيير في افتراضات الخبرة
(٢٩٤,٣٣٢)	(٦٧٢,١١٦)	إعادة القياس الاكتواري لالتزام المنافع المحددة

إن الافتراضات الاكتوارية الرئيسية فيما يتعلق ببرنامج منافع الموظفين هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
%٤,٦٥	%٢,٣٠	معدل الخصم
%٥ لأول سنتين و %٤,٦٥ فصاعداً	%٢,٣٠	المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب
١٩ للسعودية حسب منظمة الصحة العالمية	١٩-٧٥٪ للسعودية حسب منظمة الصحة العالمية	معدل الوفيات سن التقاعد العادي
٦٠	٦٠	

فيما يلي بيان استحقاق التزام المنافع المحددة:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٥,٧	٦,٩٢	المتوسط المرجح لمدة التزام المنافع المحددة
		توزيع توقيت مدفوعات المنافع
١,٣٣٥,١٤٧	١,٠٠٠,٩٨٦	السنة الأولى
١,٩٩٠,٢٤٩	١,٥٦٩,٠٣٧	السنة الثانية
١,٤٣٩,٨٤٣	١,٠٢٤,٨٤٠	السنة الثالثة
١,٥٣٤,٨٠٥	١,٠٨٨,٩٥٩	السنة الرابعة
١,٤١٩,٥٥١	١,١٤٠,٦٤٦	السنة الخامسة
٧,٤٣٥,١٥٩	٥,٤٢٩,٧٣٤	السنة السادسة إلى العاشرة

تتوقع الشركة الاعتراف بمبلغ ١,٩١٩,٤٠٣ ريال سعودي كتكاليف خدمة حالية وتكاليف فائدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر خلال السنة المالية التالية.

يوضح الجدول أدناه حساسية تقييم التزام المزايا المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ لمعدل الخصم والمعدل المتوقع لزيادة الرواتب بينما تظل الافتراضات الأخرى ثابتة.

٢٠٢٢	٢٠٢١	
(٢٧٠,٠٠٦)	(٢٨٨,٥٥٣)	معدل الخصم، +٠,٥%
٢٨٥,٢٠٠	٣٠٧,٥٨٠	معدل الخصم، -٠,٥%
٢١٨,٢٦١	٣٠٦,٠٣٥	المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب، +٠,٥%
(٢٠٨,٩٢٢)	(٢٨٩,٩٢٦)	المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب، -٠,٥%

إن الافتراضات الاكتوارية الهامة لتحديد التزامات منافع الموظفين هي معدل الخصم وزيادة الرواتب المتوقعة ومعدل الوفاة. اعتمد تحليل الحساسية على تغييرات محتملة لافتراضات محددة قد تحدث بنهاية فترة التقرير مع بقاء الافتراضات الأخرى ثابتة.

إن تحليل الحساسية المعروض أعلاه قد لا يمثل التغيير الفعلي في التزامات منافع الموظفين حيث أنه من غير المحتمل أن تحصل تغييرات في الافتراضات بشكل مستقل عن بعضها حيث أن بعض الافتراضات قد تكون مترابطة.

عند عرض تحليل الحساسية المذكور، تم احتساب القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الانتماء المخططة في نهاية فترة التقرير، وهي نفس الطريقة المطبقة في حساب التزامات منافع الموظفين المعترف بها في قائمة المركز المالي. لم يكن هناك تغيير في الأساليب والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية عن السنوات السابقة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، تم عمل إجراء اكتواري مستقل لضمان كفاية مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً للوائح المنصوص عليها في قانون العمل السعودي وتلك التي وضعتها الإدارة على التوالي باستخدام طريقة انتمان الوحدة المخططة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ منافع الموظفين.

إن المصروف المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بخطة المنافع المملوكة للدولة ("التأمينات الاجتماعية") هو ٢,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢,٩ مليون ريال سعودي).

٢٢. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة من ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها. خلال السنة، قامت الشركة بطرح ٣٠٪ من رأس مالها الحالي في تداول وبدأ التداول في ٢٠ أبريل ٢٠٢٢. إن حصص الملكية المعدلة في الشركة هي كما يلي:

عدد الحصص بقيمة ١٠ ريال سعودي للحصة	رأس المال	
٢٩,٤٠٠,٠٠٠	٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠	البنك العربي الوطني
١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
٥,٦٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠	يوسف بن عبدالله الشلاش
٥٤,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٥,٠٠٠,٠٠٠	عامة وغيرها (مدرجة في تداول)*
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

*يشمل المساهمون الآخرون المساهمين العاميين و المساهمين المؤسسين الذين يمتلكون أقل من ٥٪.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، إن ملكية الحصص في الشركة هي كما يلي:

عدد الحصص	رأس المال	
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك العربي الوطني
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة مملكة التسيط للتجارة
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	يوسف بن عبدالله الشلاش
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	طارق محمد الجارالله
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	هذلول بن صالح الهذلول
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مؤسسة التمويل الدولية
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة إنماء المدائن
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة دعائم الخليج
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

٢٣. احتياطي نظامي

وفقاً لمتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، قامت الشركة بتكوين احتياطي نظامي عن طريق تخصيص نسبة لا تقل عن ١٠٪ من صافي الدخل إلى أن يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح. بموجب نظام الشركات الجديد، الذي أصبح ساري المفعول في ١٩ يناير ٢٠٢٣، لم يطبق نظام الشركات الجديد الاحتياطي النظامي الإلزامي ويسمح للشركة باتخاذ قرار بشأن الاحتياطيات المطلوبة التي يجب تحديدها في اللوائح ذات الصلة.

٢٤. صرف توزيعات أرباح

في ٢٩ مايو ٢٠٢٢، قرر مجلس الإدارة، بناءً على تفويض الجمعية العمومية المنعقدة في ٥ أبريل ٢٠٢٢، الموافقة على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ٧٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٠,٧٧٤ ريال سعودي للسهم الواحد) على مساهمي الشركة. تم دفع الأرباح في ١٤ يونيو ٢٠٢٢.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. إيرادات التمويل

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢٧٦,٦٣٤,٧٠٧	٢٥٠,١٧١,٣٥٢
٧٧٢,٩٢٤	١١,٦٨٤,٣٧٥
٢٧٧,٤٠٧,٦٣١	٢٦١,٨٥٥,٧٢٧

دخل التمويل من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
إيرادات التمويل من ذمم المرابحة المدينة

٢٦. تكاليف مباشرة

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣,٥٥٨,٨٨١	٢,٥٦٩,٩٧٧
٢٤,٠٣٣,٢٠٤	٢٢,٣٤٠,٩٠٥
٢٧,٥٩٢,٠٨٥	٢٤,٩١٠,٨٨٢

مصاريف تقييم
مصاريف تأمين

٢٧. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢
٤٩,١٢٢,١٢٣	٥٦,١٤٥,٦٨٥
-	٤,٦١٦,٠٠٠
٤,١٦١,١٢٢	٦,١٤٦,١١٧
٤,٧٢٦,١٦٧	٤,٥٥٠,١٥٨
٤,٦٦١,٨٥٣	٢,٥٦٩,٨١٨
٢,٦٩١,٠٢٥	٣,٠١٥,٦٢٥
٣,٨٣٤,٣٠٧	٢,٦٢١,٩٦٠
٩٤٢,٧٣٩	١,١٠١,٤٠١
٤٤٦,٩٨٢	٨١١,٠٥٦
٤٢٨,٩٤٧	٢٥٣,٩١١
٤٠٨,٤١٥	٣٨٧,٣٥٠
٢٩٩,٨٦٨	٣٢١,٨٤٨
١٨٦,٧٠٥	٧٧,٣٤٧
٦٦,١٩٠	٦٣,٠٢١
٦٢,١٦٣	-
١,٩٧٨,٣٢٠	٢,٤٨٠,٩٣١
٧٤,٠١٦,٩٢٦	٨٥,١٦٢,٢٢٨

رواتب موظفين ومنافع أخرى
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
أتعاب استشارات
استهلاك وإطفاء
رسوم دعم برامج
عمولة تحصيل
مصاريف ضريبة القيمة المضافة
مصاريف اتصالات
مصاريف بنكية
مصاريف توظيف
اصلاح وصيانة
مصاريف سفر
طباعة وقرطاسية
ضرائب استقطاع
خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى
أخرى

تشمل المصاريف الأخرى بشكل أساسي التدريب والاشتراكات ومصاريف أخرى مختلفة.

٢٨. مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢١	٢٠٢٢
٤,٣٨٦,٥١٤	٤,١٦٩,٠٣٩
٢٧٣,٠٣٩	٧٠٢,٥٩٥
٨٦٩,٢٣٢	٩٩٧,٥٧٠
٥,٥٢٨,٧٨٥	٥,٨٦٩,٢٠٤

عمولة مبيعات وتحويل ملكية
مصاريف تسويق
أخرى

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. لا ينطبق احتساب الربح المخفض لكل سهم على الشركة. تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
٩٥,٨٨٩,٦٢٥	١٠٣,١٩٥,٥٩٩
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١,٩٦	١,٠٣

صافي الربح للسنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

٣٠. إدارة المخاطر المالية

يعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً عن المنهجية الكاملة لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر. قام المجلس بتعيين مجلس لجنة إدارة الائتمان والمخاطر والتي تقع على عاتقها مسؤولية مراقبة عملية إدارة المخاطر الشاملة داخل الشركة.

لدى لجنة إدارة الائتمان والمخاطر المسؤولية الكاملة عن وضع استراتيجيات المخاطر وتنفيذ المبادئ وأطر العمل والسياسات والضوابط. إن لجنة إدارة الائتمان والمخاطر مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر وتقديم تقارير ربع سنوية إلى مجلس الإدارة.

مخاطر الائتمان

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان والتي هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تنشأ التعرضات الائتمانية بشكل أساسي عن الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة.

تسعى الشركة للسيطرة على مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبتها للتعرض لمخاطر الائتمان، ووضع حدود للمعاملات مع الأطراف الأخرى المعنية، والتقييم المستمر للملاءة الائتمانية لهذه الأطراف. لقد تم تصميم سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالشركة من أجل تحديد ووضع قيود مناسبة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالقيود. ويتم مراقبة التعرضات الفعلية للقيود بانتظام.

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عند اشتراك عدد من العملاء في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس الموقع الجغرافي، أو لمن يكون لديهم نفس السمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثير مقدرة هؤلاء العملاء على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بشكل متشابه بفعل التغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير تركيزات مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال أو موقع جغرافي معين.

تسعى الشركة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال تنويع محفظة الإقراض لتفادي التركيز في المخاطر الخاصة بأفراد أو مجموعة من العملاء في أماكن أو أنشطة معينة. تقوم الإدارة بمراقبة القيمة السوقية للضمانات التي تحصل عليها وذلك خلال مراجعتها لدى كفاية مخصص خسائر الانخفاض في القيمة. تقوم الشركة بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية، وذلك لعكس التغيرات في منتجات السوق وأفضل الممارسات.

تقوم الشركة بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في منتجات الأسواق وأفضل الممارسات المستجدة.

أ. تحليل جودة الائتمان

تقوم الشركة بتجميع صافي استثماراتها في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة في المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمرحلة ٣ كما هو موضح أدناه:

المرحلة (١): عند الاعتراف بالاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة لأول مرة، فإن تعترف الشركة بمخصص على أساس خسائر الائتمان لمدة ١٢ شهراً. تشمل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة في المرحلة ١ أيضاً الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة من المرحلة ٢.

المرحلة (٢): عندما تظهر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، تقوم الشركة بتسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة. تشمل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة في المرحلة ٢ أيضاً الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة من المرحلة ٣.

المرحلة (٣): تعتبر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة منخفضة القيمة الائتمانية. تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة.

ب. إنشاء هيكل أجل احتمالية التعثر في السداد

تعتبر أيام تجاوز الاستحقاق هي المدخل الرئيسي في تحديد هيكل مصطلح احتمالية التعثر في السداد. تقوم الشركة بجمع معلومات الأداء والتعثر في السداد لمعرفة مدى التعرض لمخاطر الائتمان، ويتم تحليل العلاقات بين معدلات التعثر التاريخية وعوامل الاقتصاد الكلي. إن مؤشرات الاقتصاد الكلي الرئيسية هي إجمالي الناتج المحلي بناءً على تكافؤ القوة الشرائية وإجمالي الدين الحكومي العام وإجمالي النفقات الحكومية العامة بصرف النظر عن العلاقة بين المتغيرات المتعددة التي تم اختبارها واستخدامها في تطوير هيكل مصطلح احتمالية التعثر في السداد المتأثرة بعوامل الاقتصاد الكلي.

ج. تحديد فيما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري

تتفاوت ضوابط تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري بحسب المحفظة وتضم تغيرات كمية في حالات احتمالية التعثر في السداد وعوامل نوعية بما في ذلك الدعم بعد تجاوز الاستحقاق.

تعتبر مخاطر الائتمان المتعلقة بتعرضات معينة بأنها ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني لها إذا كانت تستند إلى النموذج الكمي للشركة، وباستخدام الخبراء في الحكم الائتماني، وبناءً على الخبرات السابقة ذات الصلة، قدر الإمكان، يمكن للشركة أن تحدد أن التعرض قد شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وذلك استناداً إلى مؤشرات نوعية معينة تأخذها بالاعتبار وتكون مؤشراً على ذلك وأن تأثيرها قد لا يظهر بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

أما بخصوص التسهيلات المساندة، فإن الشركة تأخذ في الاعتبار أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث عندما يتجاوز الأصل أكثر من ٣٠ يوماً عن موعد استحقاقه. يتم تحديد الأيام التي تجاوزت الاستحقاق من خلال حساب عدد الأيام منذ أقرب تاريخ استحقاق لم يتم استلام الدفعة الكاملة بشأنه.

أي تعرض يوجد له زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأته. تحدد الشركة بوضوح ما تعتبره زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. وتشتمل هذه المؤشرات التي تعتبرها شركة سهل ما يلي:

- المقترض لديه مخاطر معتدلة من التعثر في السداد؛
- تأخر المدفوعات عن موعد استحقاقها لأكثر من ٣٠ يوماً؛
- لدى المقترض قدرة ضعيفة أو غير كافية للوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفق النقدي التعاقدية على المدى القريب؛ و
- من المرجح أن تؤدي التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى الطويل إلى الحد من قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته.
- طلب المقترض إعادة جدولة المدفوعات كعدم مالي.

تراقب الشركة مدى فعالية الضوابط المستخدمة في تحديد الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان من خلال الفحوصات المنتظمة للتحقق مما يلي:

- قدرة الضوابط على تحديد الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل وصول التعرض إلى مرحلة التعثر،
- عدم توافق المعايير مع النقطة الزمنية عندما يصبح الأصل تجاوز ٣٠ يوماً على موعد الاستحقاق؛ و
- عدم وجود تغطيات غير مبررة في مخصص الخسائر من التحول من "احتمال التعثر على مدى ١٢ شهراً" (المرحلة ١ و "احتمال التعثر مدى الحياة" (المرحلة ٢).

مبالغ نشأت عن خسائر ائتمان متوقعة - زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا زادت المخاطر لأصل مالي بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني وعند تقدير خسارة الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار معلومات مؤيدة ذات صلة والتي تكون متوفرة دون تكلفة أو جهد لا يمرر لهما. يتضمن هذا كلاً من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناءً على الخبرة السابقة للشركة وتقييم ائتمان الخبراء.

إن الهدف من التقييم هو تحديد ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان قد حدثت نتيجة التعرض عن طريق مقارنة مايلي:

- احتمالية العمر المتبقي للتعثر كما في تاريخ التقرير؛ مع
- فترة التعثر في السداد المتبقية من العمر لهذه النقطة الزمنية والتي تم تقديرها في وقت الاعتراف المبني بالتعرض (بم تعدلها حيثما كان ذلك مناسباً للتغيرات في توقعات الدفع المسبق).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

د. تعريف "التعثر في السداد"

تعتبر الشركة أن الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي أو الموجودات المالية متعثر السداد عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية بالكامل للشركة، أو
- عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة.

وعند تقييم ما إذا كان المقترض يخضع للتعثر في السداد، تأخذ الشركة المؤشرات التالية بالاعتبار:

- المقترض لديه مخاطر عالية في التعثر في أو قد تعثر عن السداد؛
- طلب المقترض إعادة جدولة المدفوعات كدعم مالي مرتين أو أكثر؛
- تجاوز تاريخ الاستحقاق ٩٠ يوماً؛
- توفي المقترض؛
- يعتبر الحساب احتياطياً؛
- لدى المقترض قدرة غير كافية للوفاء بالتزامات التدفق النقدي التعاقدية بسبب الصعوبات المالية على المدى القريب؛
- تحصيل أصول المبالغ ودخل العمليات مشكوك فيه للغاية وغير محتمل؛ و
- التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى القريب والطويل لن تؤدي إلا إلى مزيد من التأثير السلبي على قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته.

إن تعريف التعثر في السداد يتوافق بشكل كبير مع ما تطبقه الشركة بخصوص أغراض رأس المال النظامي.

ه. إدراج المعلومات التي تنسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بإدراج المعلومات التي تنسم بالنظرة التطلعية للمستقبل حول قياس خسائر الائتمان المتوقعة. تم تحديد خسائر الائتمان المتوقعة باستخدام ثلاثة سيناريوهات مستقبلية مختلفة - الأساس، التحسن والهبوط. يتم حساب خسائر الائتمان المتوقعة لكل سيناريو وتقييمه من خلال احتمالية حدوث هذا السيناريو.

تمثل الحالة الأساسية في النتائج الأكثر احتمالاً ومدى تماثيها مع المعلومات المستخدمة من قبل الشركة لأغراض أخرى مثل التخطيط الاستراتيجي وإعداد الموازنات. تمثل السيناريوهات الأخرى نتائج أكثر تفاؤلاً وأكثر تشاؤماً. وتقوم الشركة بصورة دورية بإجراء اختبار الضغوطات للأزمات الأكثر حدة للحساب بدقة مدى تحديد هذه السيناريوهات التمثيلية.

قامت الشركة بتحديد وتوثيق الجهات الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لمحففظتها، واستخدام تحليل البيانات للفترات السابقة وتقدير العلاقات بين المتغيرات الاقتصادية الكلية ومخاطر الائتمان وخسائر الائتمان. فيما يلي قائمة بالمتغيرات المستقلة الرئيسية المحددة على أساس الارتباط المستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

- سعر النفط الخام (متوسط برنت وديبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
- الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (العملة الوطنية)
- إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)

تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ النطاقات التالية من المتغيرات الاقتصادية الكلية الرئيسية:

٢٠٢٢	متغيرات الاقتصاد الكلي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	سعر النفط الخام (متوسط برنت وديبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (العملة الوطنية)
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)
٢٠٢١	متغيرات الاقتصاد الكلي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	إجمالي الدين الحكومي العام (% من إجمالي الناتج المحلي)
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي النفقات الحكومية العامة (% من إجمالي الناتج المحلي)

تم تطوير العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات التعثر والخسارة على الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي ودمج المراجعة المدينة بناءً على تحليل البيانات التاريخية على مدى السنوات العشر الماضية. استخدمت الشركة أدناه الحالة الأساسية المتوقعة على المدى القريب في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستند إلى المعلومات المحدثة المتاحة في تاريخ التقرير:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

متغيرات الاقتصاد الكلي			السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة لسنة ٢٠٢٢
٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
٧٦,٢	٨٠,٢	٨٥,٥	سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
٣,٩١٥,٩	٣,٨١٢,٦	٣,٧٣٦,٥	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (العملة الوطنية) (مليارات)
٢٤,٧	٢٣,٨	٢٢,٥	إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)

تعتبر خسائر الائتمان المتوقعة حساسة تجاه متغير الاقتصاد الكلي أعلاه، وبالتالي فإن التغيرات في هذه المتغيرات قد تؤدي إلى تغييرات في مخصصات الشركة.

بالنظر إلى عدم اليقين الاقتصادي الحالي والأحكام المطبقة على العوامل المستخدمة في تحديد التعثر المتوقع للمقترضين في الفترات المستقبلية، يجب اعتبار خسائر الائتمان المتوقعة التي تم التقرير عنها من قبل الشركة كأفضل تقدير ضمن نطاق من التقديرات الممكنة.

يوضح الجدول أدناه حساسية خسائر الائتمان المتوقعة للعوامل الرئيسية المستخدمة في تحديدها كما في نهاية السنة:

التأثير على خسائر الائتمان المتوقعة في سنة ٢٠٢٢ - زيادة / (نقص)	الافتراضات المتأثرة
عوامل الاقتصاد الكلي:	
٨,٦٠٠	نقص في إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من إجمالي العالمي بنسبة ١٠٪
٥٥٣,٣٢٢	انخفاض في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (العملة الوطنية) ١٠٪
٩٦,٣٨٨	انخفاض في الاستثمار الإجمالي (% من إجمالي الناتج المحلي)
السيناريو المرجح:	
٤٤٥,٦٩٧	يُنخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(٨٦,٩٩٥)	يُنخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن
الافتراضات المتأثرة	
عوامل الاقتصاد الكلي:	
٣,٠٤٩,١٤٤	نقص في إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من إجمالي العالمي ١٠٪
٣٧٠,٢٥٧	زيادة في إجمالي الدين الحكومي العام بنسبة ١٠٪
١٤,٤٧٢	نقص في إجمالي النفقات الحكومية العامة بنسبة ١٠٪
السيناريو المرجح:	
٤٣١,٠٩٥	يُنخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(١٦,١٩٦)	يُنخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن

و. قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن المدخلات الرئيسية في قياس خسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديرات المخاطر أدناه:

- (أ) احتمالية التعثر في السداد،
(ب) الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد، و
(ج) التعرضات عند التعثر في السداد.

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على نماذج تصنيف إحصائية، ويتم تقييمها باستخدام أدوات التصنيف مخصصة لمحفظة الأفراد من ذوي الدخل المرتفع. تستند نماذج التصنيف إلى عوامل نوعية وكمية. في حالة انتقال الطرف المقابل الآخر أو التعرض بين فئات التصنيف، عندئذ سيؤدي ذلك إلى تغيير في التقدير المرتبط باحتمالية التعثر في السداد. بالإضافة إلى ذلك، يتم تقدير هيكل احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بالاعتبار الاستحقاقات التعاقدية للتعرضات.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إن الخسارة الناتجة عند التعثر في السداد هي حجم الخسارة المحتملة إذا كان هناك تعثر. تقوم الشركة بتقدير الخسارة بافتراض التعثر في السداد بناءً على تاريخ معدلات استرداد المطالبات للأطراف الأخرى المتعثرة في السداد. تعتبر نماذج الخسارة بافتراض التعثر في السداد أن الهيكل وأي بيع للضمان وتكلفة استرداد أي ضمان، لا تتجزأ من الموجودات المالية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة. نظرًا لوجود حالات تعثر فترات سابقة متفرقة، يتم تعديل التقديرات الكمية للخسارة بافتراض التعثر في السداد لتراكم نوعية بناءً على تقدير الشركة للتوصل إلى ما نسبته ٢٥٪ كتخفيض نهائي من قيمة الضمان.

إن الخسارة الناتجة من التعثر في السداد هي حجم الخسارة المحتملة وذلك في حال كان هناك تعثر. تمثل التعرضات عند التعثر في السداد من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة هي المبلغ الأساسي القائم والأرباح المكتسبة، ولكن لم يتم تحصيلها بعد لكل عقد.

خلال السنة، أجرت الشركة عملية التحقق من نموذج خسائر الائتمان المتوقعة مما أدى إلى التحديثات التالية في النموذج. هذا النموذج قيد الاستخدام لمحفظة البيع بالتجزئة فقط.

المعيار	التحديث
نموذج احتمالية التعثر في السداد	يتم حالياً استخدام ١٢ ربع (من سبتمبر ٢٠١٨ إلى يونيو ٢٠٢١) من البيانات التاريخية للنموذج الجديد. وبما أن ٤ أرباح إضافية من البيانات متاحة، سيكون احتمالية التعثر في السداد خلال الدورة أكثر موثوقية واستقراراً.
نموذج الاقتصاد الكلي	تم تنفيذ تحليل الانحدار الخطي المتعدد باستخدام أحدث البيانات المتاحة.
نموذج الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد	يتم تحديث النموذج بأحدث البيانات المتاحة التي تؤدي إلى تحديث معدلات الشفاء ومعدلات الاسترداد وفي نهاية المطاف المزيد من قيم الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد ذات الصلة المتعلقة بكل عميل. يتم تطبيق معدل استعادة بنسبة ٨٠٪ بناءً على البيانات التاريخية. تعتمد تكلفة الاسترداد ووقت التصفية على البيانات حالياً وتم تحديثها إلى ٢,٣٪ و ٢,٨ سنة على التوالي.
التعرضات عند التعثر في السداد	يتم إضافة الدخل المالي للثلاثة أشهر التالية من تاريخ التقرير إلى المبلغ الأساسي للمرحلتين ١ و ٢ لحساب التعرضات عند التعثر في السداد.
خسارة الائتمان المتوقعة	تم تقديم حالات الوفاة المعلقة من المرحلة ٣ في إطار خسارة الائتمان المتوقعة بنسبة ١٠٠٪ للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد مثل حالات الوفاة المرفوضة. ومع ذلك، تم تقديم معدل رفض مطالبية التأمين (٢٦٪) لحساب احتمال الحصول على رفض مطالبية التغطية التأمينية من قبل شركات التأمين. استند المعدل إلى عدد الحالات المرفوضة منذ عام ٢٠١٠.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تنفيذ نموذج منفصل لخسارة الائتمان المتوقعة لمحفظة العقود التجارية. تم توضيح المعايير والمنهجية المستخدمة على النحو التالي؛

المعيار	المنهجية
نموذج احتمالية التعثر في السداد	احتمالية التعثر في السداد المحسوبة لأغراض المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ هي تقدير "نقطة زمنية معينة"، لأنها تعكس ظروف الاقتصاد الكلي الحالية، على عكس متوسط احتمالية التعثر في السداد من خلال الدورة طويلة الأجل المحسوبة من خلال دورة الاقتصاد الكلي، ويستخدم بشكل أكثر شيوعاً بموجب نهج بازل الداخلي القائم على التصنيف.
نموذج الاقتصاد الكلي	منذ أن بدأت الشركة مؤخراً محفظة العقود التجارية، فإن بيانات معدل التعثر في السداد لتطوير نموذج احتمالية التعثر في السداد في نقطة زمنية معينة غير متوفرة. ومن ثم، من أجل تطوير نماذج احتمالية التعثر في السداد في نقطة معينة، تم تحديد معدلات التعثر في السداد للعقارات التجارية بناءً على تحليل الأقران للقطاع في المملكة العربية السعودية. تم توفير هذه المعلومات من قبل استشاري خارجي يتمتع بخبرة كبيرة في العمل مع المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية. قدم مستشار الطرف الثالث بيانات مجمعة مجهولة المصدر تستند إلى تجربته.
نموذج الاقتصاد الكلي	لغرض إنشاء نماذج الاقتصاد الكلي، يتم استخدام عوامل / متغيرات الاقتصاد الكلي كعوامل مستقلة. يتم الحصول على بيانات العوامل النظامية من صندوق النقد الدولي.

المعيار	المنهجية						
	<p>توفر مجموعة بيانات صندوق النقد الدولي بيانات سنوية لمتغيرات الاقتصاد الكلي للفترة الزمنية من ٢٠٠٠ إلى ٢٠٢٦.</p> <p>إن متغيرات الاقتصاد الكلي المستخدمة في هذا النموذج هي كما يلي:</p> <p>١- النفط الخام ٢- نسبة التغير في الناتج المحلي الإجمالي</p> <p>تم استخدام الارتباط بين المتغيرين المذكورين أعلاه للوصول إلى الأوزان لإنشاء مؤشر مركب يتم استخدامه بعد ذلك كعامل خطر وحيد في معادلة فاسيسك (Vasicek) للوصول إلى قيم احتمالية التعثر في السداد في نقطة زمنية معينة.</p> <p>تم استخدام تقنية Vasicek لتطوير نموذج احتمالية التعثر في السداد في نقطة زمنية معينة. في هذه العملية، إن المتغير التابع هو معدل التعثر في السداد والمتغيرات المستقلة هي المتغيرات الكلية. تم اختيار المتغير الكلي على أساس حدس الأعمال.</p>						
نموذج الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد	<p>من أجل الوصول إلى قيم الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد، تم تقسيم التعرضات إلى جزأين، وهما التعرضات المضمونة وغير المضمونة. إن التعرضات المضمونة هي النسبة المئوية للتعرض المدعومة بقيم الضمان بعد القس. في حين أن التعرض المتبقي غير مضمون، وهو التعرض غير المضمون. يتم تطبيق الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد على الجزأين كما يلي:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>انقسام التعرض</th> <th>الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الجزء المضمون</td> <td>٢٠٪</td> </tr> <tr> <td>الجزء غير المضمون</td> <td>٤٠٪</td> </tr> </tbody> </table> <p>إن النقص المطبق على التعرضات المضمونة هو ٤٠٪ مع معدل استعادة ٦٠٪.</p> <p>تستند تقديرات النقص للعقارات التجارية والخسارة الناتجة عن التعثر في السداد غير المضمونة إلى "بازل ٣". الانتهاء من إصلاحات ما بعد الأزمة</p>	انقسام التعرض	الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد	الجزء المضمون	٢٠٪	الجزء غير المضمون	٤٠٪
انقسام التعرض	الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد						
الجزء المضمون	٢٠٪						
الجزء غير المضمون	٤٠٪						
التعرضات عند التعثر في السداد	<p>التعرضات عند التعثر في السداد هي مبلغ المال الذي يتعرض له المقرض عندما يتعثر المقرض عن السداد.</p> <p>بالنسبة للقروض لأجل، يتم تقدير التعرضات عند التعثر في السداد باستخدام جدول الإطفاء لتاريخ الاستحقاق المتبقي للمقرضين. يتم حساب التعرضات عند التعثر في السداد باستخدام تقنية الأرصدة المتناقصة بمعدل ربع سنوي.</p> <p>التعرض في جميع مراحل التعثر في السداد = المبلغ الأساسي المستحق + الفائدة المتركمة لمدة ٣ أشهر</p>						
خسارة الائتمان المتوقعة	<p>يعتمد مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة المعترف بها كمخصص خسارة على مدى تدهور الائتمان منذ الاعتراف المبني. توضح الإرشادات منهجاً عاماً يتم فيه حساب خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمخاطر المتعلقة بقطاع المحفظة وشدة التعثر في السداد / مخاطر التعثر في السداد. تم اتباع هذا المنهج المكون من ثلاث مراحل لتصنيف المحفظة وتحديث حسابات خسائر الائتمان المتوقعة على مستوى المنشأة.</p>						

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

يبلغ إجمالي خسائر الائتمان المتوقعة للمحفظة التجارية ١,٥ مليون ريال سعودي ويمثل ٠,٣٩٪ من التعرض، والتفاصيل كما يلي:

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	التعرض للمخاطر عند التعثر في السداد مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٣٩٥,١٣٧,٣٤٠	
(١,٥٣٣,٨٦٠)	
٣٩٣,٦٠٣,٤٨٠	صافي القيمة الدفترية

إن مبلغ ١,٢٥ مليون ريال سعودي يمثل خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الاستثمار في عقد إيجار تمويلي ومبلغ ٠,٢٨ مليون ريال سعودي مقابل ذم المراجعة المدينة.

مخصص الخسارة

يعرض الجدول أدناه مطابقت من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي للقيمة الدفترية الإجمالية للاستثمار في عقود التأجير التمويلي وذم المراجعة المدينة وحسابات مخصص الخسارة المتعلقة بها.

الاستثمار في عقود إيجار تمويلي

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٢			خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	استثمارات في عقود إيجار تمويلي - المجموع
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية		
٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	٢٤٠,٥٧٦,١٧٠	٢٨٣,٠٢٦,٧٩٢	٣,٥٥٣,٧٠٣,٣٧٠	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(٥٨,١٧٧,١٤١)	٥٨,١٧٧,١٤١	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(٣٢,٢٥٠,٩٧١)	١٠٩,٣٥٣,٣٢٠	(٧٧,١٠٢,٣٤٩)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٣٣,٧١٦,٧٩٢	(٣٣,٧١٦,٧٩٢)	-	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
(٣٥,٥٨٤,٦٤٨)	-	-	(٣٥,٥٨٤,٦٤٨)	ذم مديني عقود الإجارة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة
٤٤٧,١٥٨,٥٧٢	-	-	٤٤٧,١٥٨,٥٧٢	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
(٥,٠٩٢,١٥٥)	(٥,٠٩٢,١٥٥)	-	-	ذم مدينة مشطوبة
(٦٣٨,٠٢٦,٧٥١)	(٦٣,٩٧٨,٠٤١)	(٤٨,٤٧٤,٣٥٩)	(٥٢٥,٥٧٤,٣٥١)	صافي التغير للسنة
٣,٨٤٥,٧٦١,٣٥٠	١٧٢,٩٧١,٧٩٥	٢٥٢,٠١١,٨٢٠	٣,٤٢٠,٧٧٧,٧٣٥	الرصيد الختامي

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٢				مخصص الخسارة
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
٦٤,٠٠٣,٢٣٨	٥٥,٦٦٣,٧١٦	٦,٩٠٥,٩٩٦	١,٤٣٣,٥٢٦	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	(٢٥,١٢٤)	٢٥,١٢٤	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(٣٤٢,٧٢٣)	٦٧٨,٣١٧	(٣٣٥,٥٩٤)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٧٧٤,٦٠٦	(٧٧٤,٦٠٦)	-	ذمم مديني عقود الإجارة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة
(٢٨,٨٩٧)	-	-	(٢٨,٨٩٧)	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
١,٥٦٢,٦٣٤	-	-	١,٥٦٢,٦٣٤	المخصص المشطوب
(٥,٠٩٢,١٥٥)	(٥,٠٩٢,١٥٥)	-	-	صافي التغير للفترة
(٢٩,٣٨٩,٢٦٨)	(٢٩,٥٥٨,٢٣٥)	٥٥٧,١٠٤	(٣٨٨,١٣٧)	
٣١,٠٥٥,٥٥٢	٢١,٤٤٥,٢٠٩	٧,٣٤١,٦٨٧	٢,٢٦٨,٦٥٦	الرصيد الختامي

يعود صافي الانخفاض خلال السنة في مخصص الخسارة بشكل رئيسي إلى قيم الضمانات المحسنة المستخدمة في تقدير الخسارة في ظل التعثر بالإضافة إلى التحصيل المحسن. علاوة على ذلك، هناك انخفاض في حجم المحفظة كما هو مذكور في إيضاح ١٠. أخيراً، ونظراً للتحسن العام في الوضع الاقتصادي العام في المملكة العربية السعودية وإجراءات الاستقرار التي اتخذها البنك المركزي السعودي، هناك انخفاض في مخصص الخسارة.

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢١				استثمارات في عقود إيجار تمويلي- المجموع
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧	٢٧٥,٩١٣,٤٩٩	٣٨٢,٢٣١,٤٦٦	٣,٦٢٣,٤٢٣,٨١٢	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(١٨٦,٦٢٧,٧٦٩)	(٢٩٢,٠٤٣,٦٤٨)	٤٧٨,٦٧١,٤١٧	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(٢١,١٤٨,٥٦٠)	٢٣١,٢٧٦,٢٢١	(٢١٠,١٢٧,٦٦١)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
-	١٤٩,٣٣٠,٩٤٩	(٢٢,٣٣٠,٣٣٢)	(١٢٧,٠٠٠,٦١٧)	ذمم مديني عقود الإجارة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة
(٢١٧,٦٥٨,٥١٦)	-	(٣,٨٩٨,٠١١)	(٢١٣,٧٦٠,٥٠٥)	صافي التغير للسنة
١٣,٣٩٦,٠٧١	٢٣,١٠٨,٠٥١	(١٢,٢٠٨,٩٠٣)	٢,٤٩٦,٩٢٣	
٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	٢٤٠,٥٧٦,١٧٠	٢٨٣,٠٢٦,٧٩٣	٣,٥٥٣,٧٠٣,٣٦٩	الرصيد الختامي

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢١				مخصص الخسارة	
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		
٨٢,٤٣٠,٢٦٩	٦٧,٢٦٧,١١٤	١٣,٠٠٨,٢١٧	٢,١٥٤,٩٣٨		الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	(٧,١٧٠)	(٧٥,٣٣٨)	٨٢,٥٠٨		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(٢٧٠,٢٤٠)	٣٢٩,٩١٩	(٥٩,٦٧٩)		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٩١٥,٩٤١	(٨٩٥,٤٩٥)	(٢٠,٤٤٦)		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
(١٨,٤٢٧,٠٣١)	(١٢,٢٤١,٩٢٨)	(٥,٤٦١,٣٠٧)	(٧٢٣,٧٩٦)		عكس للسنة
٦٤,٠٠٣,٢٣٨	٥٥,٦٦٣,٧١٧	٦,٩٠٥,٩٩٦	١,٤٣٣,٥٢٥		الرصيد الختامي

ذمم مرابحة مدينة

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٢				ذمم مرابحة مدينة، إجمالي	
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		
٧٤,٨٥٧,١٢٨	-	-	٧٤,٨٥٧,١٢٨		الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	-	-		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	١٨,٤٥٥,٣٤٩	(١٨,٤٥٥,٣٤٩)		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٩,٧٣٧,٣٧٠	(٩,٧٣٧,٣٧٠)	-		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
٢٤٥,٤٨٣,٤٣٥	-	-	٢٤٥,٤٨٣,٤٣٥		إنشاء عقود جديدة خلال السنة
(١١,٢٢٠,٧١٤)	(٨,٢٧٩,٠٦٧)	(١٤,٠٣٣)	(٢,٩٢٧,٦١٤)		صافي التغير للسنة
٣٠٩,١١٩,٨٤٩	١,٤٥٨,٣٠٣	٨,٧٠٣,٩٤٦	٢٩٨,٩٥٧,٦٠٠		الرصيد الختامي

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٢				مخصص الخسارة	
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		
٧٠,٩٩١	-	-	٧٠,٩٩١		الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	-	-		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	٤٠٥,٩٣٧	(٤٠٥,٩٣٧)		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	١٤٩,٧٩٢	(١٤٩,٧٩٢)	-		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
٧٩٤,٠٠٠	-	-	٧٩٤,٠٠٠		إنشاء عقود جديدة خلال السنة
١٤٠,٥٢٨	٤٠,٤٧٣	١٢٢,٦٠١	(٢٢,٥٤٦)		صافي التغير للسنة
١,٠٠٥,٥١٩	١٩٠,٢٦٥	٣٧٨,٧٤٦	٤٣٦,٥٠٨		الرصيد الختامي

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢١				خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	ذمم مرابحة مدينة، إجمالي الرصيد الافتتاحي في ١ يناير صافي التغير للسنة الرصيد الختامي
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية		
-	-	-	-	-	
٧٤,٨٥٧,١٢٨	-	-	-	٧٤,٨٥٧,١٢٨	
٧٤,٨٥٧,١٢٨	-	-	-	٧٤,٨٥٧,١٢٨	

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢١				خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	مخصص الخسارة الرصيد الافتتاحي في ١ يناير صافي التغير للسنة الرصيد الختامي
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية		
-	-	-	-	-	
٧٠,٩٩١	-	-	-	٧٠,٩٩١	
٧٠,٩٩١	-	-	-	٧٠,٩٩١	

يعود السبب الرئيسي للزيادة الصافية في مخصص الخسارة خلال السنة إلى زيادة حجم المحفظة كما هو مذكور في الإيضاح ١١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كانت المحفظة جديدة إلى حد ما، ولكن مع مرور الوقت وزيادة الأرصدة المتأخرة، زاد مخصص الخسارة أيضاً.

فيما يلي تفصيل عكس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المعترف بها خلال السنة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
(١٨,٤٢٧,٠٣١)	(٢٧,٨٥٥,٥٣١)	عكس المخصص - استثمار في عقود إيجار تمويلي (إيضاح ١٠)
٧٠,٩٩١	٩٣٤,٥٢٨	محمل للسنة - ذمم مرابحة مدينة (إيضاح ١١)
٩,٥١٦,٠٨٦	١,٧٠٢,٥٢٠	المحمل للسنة - مستحقات مطالبات التأمين، حالات الوفاة (إيضاح ٨)
-	١,٤٨٤,٦٧٥	خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى (إيضاح ١٤)
-	٣٩٦,٩٧٨	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي (إيضاح ٨)
-	١,٨٧٩,١٩١	شطب مستحقات مطالبات تأمين (إيضاح ٨)
(٨,٨٣٩,٩٥٤)	(٢١,٤٥٧,٦٣٩)	المجموع

الضمانات

تحتفظ الشركة في سياق أنشطة الإقراض العادية بضمانات للحد من مخاطر الائتمان في الاستثمارات في محفظة عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة. تتضمن هذه الضمانات على الأغلب ضمانات مالية وعقارات. يتم إدارة هذه الضمانات مقابل التعرضات الملائمة بصافي قيمها القابلة للتحقق. بالنسبة للموجودات المالية والاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة التي انخفضت قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير، من الضروري الاحتفاظ بمعلومات كمية عن الضمانات المحفوظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقلل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

فيما يلي مبلغ الضمانات المحفوظ بها كضمان لاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة التي انخفضت قيمتها الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر. لدى الشركة سياسة للتقييم كل سنة، لجميع العقارات المؤجرة في إطار المرحلة ٣، من خلال إشراك مثنين معتمدين.

القيمة العادلة		قيمة القرض (بالآلاف الريالات السعودية)
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٤,٨٣٠	٩,٧٩٥	أقل من ٥٠٪
٥٨,١٧٤	٧٠,١٨٣	٥١٪-٧٠٪
١٠٩,٩٥٧	٩٨,٩٣٢	أكثر من ٧٠٪
١٨٢,٩٦١	١٧٨,٩١٠	المجموع

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الشركة على الوفاء بصافي متطلباتها التمويلية. يمكن أن تنشأ مخاطر السيولة من اضطراب في السوق أو هبوط مستوى درجات التصنيف الائتماني، مما يؤدي إلى عدم التوفر في بعض مصادر التمويل على الفور.

تقوم الإدارة بمراقبة بيانات الاستحقاق للموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة على أساس الفترة المتبقية بتاريخ قائمة المركز المالي حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدى لضمان الاحتفاظ بسيولة كافية. جميع المطلوبات تستحق تعاقدياً على أساس حالي. يعرض الجدول أدناه تحليلاً للمبلغ غير المخصص للموجودات المالية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والمطلوبات وفقاً لتواريخ استحقاقها التعاقدية.

٢٠٢٢	بدون تاريخ			
موجودات	استحقاق تعاقدى خلال ٣ أشهر	١٢ - ٣ شهراً	٢ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات المجموع
نقد وأرصدة لدى البنوك	٢٢,٨٤٧,٢٨٣	-	٢٢,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	٨٩٢,٨٥٠
استثمارات في عقود إيجار تمويلي (إجمالي)	١٣٥,٥٨٨,١٧٥	٣١٤,٣٩٨,١٦٨	٢,٠٢٨,١٠٧,٥٧٦	٢,٠٢٨,١٠٧,٥٧٦
ذمم مرابحة مبنية	١٠,١٠٦,٨٢٦	٢٧,٣٠٣,٩٢٢	١٣٣,٠٨٢,٩١١	٣٠٩,٦٢٠,٠٨٧
ذمم مدينة أخرى، صافي	٥,٣٨٧,٣٦٥	٨,٤٤٥,٥٩٣	٣,٢٩٥,٣٥٢	١٤,٤٨٤,٦٥٩
مطلوب من جهة ذات علاقة	-	-	-	٥٩٣,٠٠٤
مجموع الموجودات	٢٩,١٢٧,٤٩٨	١٧٤,٧٣٣,٤٩٨	٣٤٤,٩٩٧,٤٤٢	٢,١٩٧,٨٧٥,١٤٦

٢٠٢٢	بدون تاريخ			
مطلوبات	استحقاق تعاقدى خلال ٣ أشهر	١٢ - ٣ شهراً	٢ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات المجموع
تسهيلات تمويل تورق	-	٤٨٤,٨٠٦,٤١٠	٧٨٣,٩٠٢,١٦٦	٢,٥٥١,٢٦٨,٥١٨
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٥,٣٨٧,٣٦٥	٦,٧٢١,٥٨٣	-	١٢,١٠٨,٩٤٨
التزام عقد إيجار	-	٢,٣٩٣,٤٠١	٢,٢٣٦,٤٢١	٥,٥٠٦,٣٣٩
مجموع المطلوبات	٥,٣٨٧,٣٦٥	٤٩٣,٩٢١,٣٩٤	٧٨٦,١٣٨,٥٨٧	٢,٥٦٨,٨٨٣,٨٠٥
صافي	٢٣,٧٤٠,١٣٣	(٣١٩,١٨٧,٨٩٦)	(٤٤١,١٤١,١٤٥)	٣,٨٧٢,٨٧٣,٤٥٧

٢٠٢١	بدون تاريخ			
موجودات	استحقاق تعاقدى خلال ٣ أشهر	١٢ - ٣ شهراً	٢ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات المجموع
نقد وأرصدة لدى البنوك	١٨٣,٩٨٤,١٤٧	-	٢٢,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	٨٩٢,٨٥٠
استثمارات في عقود إيجار تمويلي (إجمالي)	١٣٨,٢٢٣,٣٨٩	٤١١,٢١٩,٤٠٨	٢,٠١٦,٠٢٢,٤٧٢	٢,٠١٦,٠٢٢,٤٧٢
ذمم مرابحة مبنية	١,٧٥٦,٠٨٤	٥,٢٦٨,٢٥٣	٢٨,٠٩٧,٣٤٧	٨٠,٧٢٢,٩١٢
ذمم مدينة أخرى، صافي	٥,٣٨٧,٣٦٥	٣,٢٦٨,٠٨٥	٢٢,٧١٥,٧٤٠	٣٦,٨٧٩,٦٣٩
مطلوب من جهة ذات علاقة	-	-	-	٧٣٩,٧٣٣
مجموع الموجودات	١٩٠,٢٦٤,٣٦٢	١٤٤,٣٨٧,٢٩١	٤٣٩,٢٠٣,٤٠١	٢,٠٧١,٤٢٨,٢٦٨

٢٠٢١	بدون تاريخ			
مطلوبات	استحقاق تعاقدى خلال ٣ أشهر	١٢ - ٣ شهراً	٢ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات المجموع
تسهيلات تمويل تورق	-	١٣٠,٠٢٩,٣٩٦	٥٧٦,٨٦٩,٢٨٩	٢,٦٨٨,٨٦٠,٢٤٠
ذمم دائنة	٥,٣٨٧,٣٦٥	٢,٠٣٠,٠٣٦	-	٧,٤١٧,٤٠١
التزامات عقود إيجار	-	١,٩٧٨,٨٣٩	٢,٢٣٧,٩٩٠	٢,٥٣٦,٦٦٢
مجموع المطلوبات	٥,٣٨٧,٣٦٥	١٣٤,٠٣٨,٢٧١	٥٧٩,١٠٧,٢٧٩	٢,٦٦٧,٢٤٥,٤٠٧
صافي	١٨٤,٨٧٦,٩٩٧	١٠,٣٤٩,٠٢٠	(١٣٩,٩٠٣,٨٧٨)	٣,٩١٢,٨١٠,٤٩٧

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر المتعلقة بتقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في العناصر المتغيرة للسوق مثل أسعار العملات الخاصة وأسعار صرف العملات الأجنبية.

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة لأن الشركة لديها قروض بأسعار فائدة متغيرة. تمتلك الشركة أيضاً استثماراً متغيراً على أساس معدل الفائدة في عقود الإيجار التمويلي، ولكن هذه ليست مؤشراً على أي معيار.

تم تفصيل تعرض الشركة لأسعار الفائدة في قسم مخاطر السيولة في هذا الإيضاح.

إن الشركة معرضة لمخاطر لبيور بالدولار الأمريكي (مقرض واحد فقط) وسايبور.

تجري الإدارة مناقشات مع المقرضين بشأن الانتقال إلى معدلات خالية من المخاطر.

تقوم الشركة عن كثب بمراقبة السوق والمخرجات من مختلف مجموعات العمل الصناعية التي تدير التحول إلى أسعار الفائدة القياسية الجديدة. وهذا يشمل الإصدارات الصادرة عن منظمين اللبيور.

أكدت هيئة السلوك المالي أن جميع إعدادات اللبيور إما ستتوقف عن توفيرها من قبل أي مسؤول أو لن تكون ممثلة:

• فوراً بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، في حالة جميع إعدادات الجنيه الأسترليني واليورو والفرنك السويسري والين الياباني وإعدادات الدولار الأمريكي لمدة أسبوع وشهرين

• فوراً بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ في حالة باقي إعدادات الدولار الأمريكي

استجابة لهذه الإصدارات، تنتظر الشركة المقرض لبدء مناقشة حول المعيار البديل.

المخاطر الناشئة عن إصلاح معيار سعر الفائدة

فيما يلي المخاطر الرئيسية للشركة والتي نشأت من التحول.

١. أساس مخاطر سعر الفائدة: هناك عنصران لهذه المخاطر على النحو المبين أدناه.

• إذا لم يتم الانتهاء بنجاح من المفاوضات الثنائية مع الأطراف المقابلة للشركة قبل وقف سعر اللبيور، فهناك شكوك كبيرة فيما يتعلق بسعر الفائدة الذي سيتم تطبيقه. يؤدي هذا إلى مخاطر أسعار فائدة إضافية لم تكن متوقعة عند إبرام العقود ولم يتم تسجيلها من خلال استراتيجية إدارة مخاطر أسعار الفائدة للشركة.

٢. مخاطر السيولة هناك اختلافات جوهرية بين لبيور ومعدلات مرجعية بديلة مختلفة سوف تتبناها الشركة. إن اللبيور هي أسعار تطلعية آجلة يتم نشرها لفترة (على سبيل المثال ٣ أشهر) في بداية تلك الفترة وتتضمن فروق انتمان بين البنوك، في حين أن المعدلات المعيارية البديلة عادة ما تكون معدلات ليلة خالية من المخاطر منشورة في نهاية فترة الليلة الواحدة مع عدم وجود فارق انتماني مضمن. ستؤدي هذه الاختلافات إلى مزيد من عدم اليقين فيما يتعلق بمدفوعات الفائدة المتغيرة التي ستطلب إدارة سيولة إضافية. ستقوم الشركة بتحديث سياسة إدارة مخاطر السيولة لضمان توفير موارد سيولة كافية لاستيعاب الزيادات غير المتوقعة في أسعار الفائدة لمدة ليلة واحدة.

٣. مخاطر التقاضي: إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق لتنفيذ الإصلاح المعياري لسعر الفائدة على العقود الحالية، (على سبيل المثال، الناشئة عن اختلاف تفسير الشروط الاحتياطية الحالية)، فهناك خطر حدوث نزاعات مطولة مع الأطراف المقابلة والتي يمكن أن تؤدي إلى تكاليف قانونية إضافية وتكاليف أخرى. تعمل الشركة بشكل وثيق مع جميع الأطراف المقابلة لتجنب حدوث ذلك.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

يوضح الجدول التالي الحساسية تجاه التغيير المعقول المحتمل في أسعار العمولة، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة على مدار الاثني عشر شهراً القادمة.

الزيادة/النقص في نقاط الأساس		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣٣٧,٧٩٠	١٩٣,٢٦٨	١٠+
(٣٣٧,٧٩٠)	(١٩٣,٢٦٨)	١٠-

الاستثمار على أساس سعر الفائدة المتغير في عقود الإيجار التمويلي

الزيادة/النقص في نقاط الأساس		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٩٨٣,٤٠٥	٢,٠٢٤,٢٩٠	١٠+
(١,٩٨٣,٤٠٥)	(٢,٠٢٤,٢٩٠)	١٠-

تسهيلات تمويل تورق

زادت حساسية الشركة لتغير أسعار الفائدة على تسهيلات تمويل التورق خلال السنة الحالية ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة أسعار الفائدة في السوق.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملات تمثل المخاطر الناتجة من تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار الصرف الأجنبية. إن الشركة معرضة للتقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية في سياق أعمالها الاعتيادية. لم تقم الشركة بإجراء معاملات هامة بعملة أخرى غير الريال السعودي والدولار الأمريكي وكلتا العملتين مرتبطتان.

٣١. القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه من بيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويتم تحديد قياس القيمة العادلة بناءً على افتراضات بإجراء معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوب إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للموجودات أو المطلوبات، يمكن للشركة الوصول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة.

تتكون الأدوات المالية بشكل رئيسي من النقد والبنوك والمطلوب من جهة ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة، وتسهيلات تمويل التورق والذمم الدائنة والتزامات عقود الإيجار.

يتم قياس جميع الموجودات والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستثناء الأدوات المالية المشتقة المصنفة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الاستثمار المصنف على أنه محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بالتكلفة حيث أن قياس القيمة العادلة قد يتطلب تكلفة وجهود لا داعي لها ولا يتوقع أن تكون أي تغييرات جوهرية في القوائم المالية الأولية الموجزة.

تحمل تسهيلات تمويل التورق معدل فائدة متغير بناءً على معدلات السوق المتغيرة، وبالتالي لا يوجد فرق جوهري بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة.

إن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمها الدفترية باستثناء ذمم مدينة عن الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة المقاسة بالتكلفة المطفأة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي عند تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها باستخدام طرق التقييم التالية:

المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة؛

المستوى ٢: طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و

المستوى ٣: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

يتم احتساب القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة بشكل عام باستخدام تقنيات المستوى ٢ كالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره باستخدام المنحنيات في تاريخ التقرير ويتم تعديلها لتعكس مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة.

٣٢. إدارة رأس المال

تقوم الشركة بإدارة ومراقبة هيكل رأس مالها واحتياجات السيولة من أجل حماية قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المستقبلية وخطط النمو والاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. تقوم الشركة بمراقبة كفاية رأس مالها وذلك باستخدام المقاييس المدرجة أدناه:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢٢,٥٣	٢٢,٨٩

نسبة رأس المال

يتم احتساب نسبة رأس المال أعلاه بتقسيم إجمالي رأس المال الخاص بالشركة على المتوسط المرجح لإجمالي موجودات الشركة كما في نهاية السنة.

كما حصلت الشركة على تمويل التورق لتمويل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والمساعدة على تحقيق الاختلاف بين تكلفة التمويل وإيرادات التمويل من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي.

تراقب الشركة إجمالي مبالغ التمويل التي تقدمها على أساس المتطلبات النظامية لنظام الشركات وتعليمات مؤسسة النقد العربي السعودي. يطلب البنك المركزي السعودي من شركات التمويل العاملة في مجال تمويل العقارات ألا تتجاوز إجمالي التمويل خمسة أضعاف نسبة رأسمال الشركة.

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٤٢ مرة	٢,٤١ مرة

إجمالي التمويل لنسبة رأس المال

(صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي ونم المراجعة المدينة مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية)

٣٣. مطلوبات محتملة

تكون الشركة، من وقت لآخر، مدعى عليها في دعاوى قضائية فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة والذمم المدينة. لا تقدم بعض هذه الدعاوى أي مطالبة محددة للحصول على إعفاء. على الرغم من أن التحديد النهائي لأي التزام والتأثير المالي الناتج فيما يتعلق بأي من هذه الأمور لا يمكن التأكد منه بأي درجة من اليقين، فإن الإدارة لا تعتقد بوجود أي التزام نهائي غير مؤمن ناتج عن هذه الأمور والذي ترتبط به حالياً سيتم بشكل فردي أو بشكل إجمالي، يكون له تأثير سلبي جوهري على المركز المالي أو السيولة أو نتائج عمليات الشركة. علاوة على ذلك، فإن الشركة هي أيضاً مدعية في عدد من الدعاوى القضائية المتعلقة بشكل أساسي بالإخلاء من العقارات ومطالبة الصيانة حيث لم يتم الاعتراف بأي استرداد متوقع، يمثل موجودات محتملة، ولكن تم الاعتراف بمخصص كاف في تاريخ التقرير.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤. أرقام المقارنة

خلال السنة، حددت الشركة تعديلات على الأرصدة المدرجة في السنوات السابقة. وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١، عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨، السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية، فقد تم احتسابها كتصحيح للخطأ وأعيد تصنيف أرقام المقارنة. فيما يلي تفاصيل هذه التعديلات:

قائمة المركز المالي:
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

كما هو معلن سابقاً	إعادة التصنيف	معاد تصنيفها	
٢١٤,٤٦٧,٦٤٧	(٣٠,٤٨٣,٥٠٠)	١٨٣,٩٨٤,١٤٧	نقد وما في حكمه (إيضاح أ)
١١,٧١٦,٥٠٠	(١١,٧١٦,٥٠٠)	-	دفعات مقدمة لمالكي العقارات (إيضاح أ)
-	٤٢,٢٠٠,٠٠٠	٤٢,٢٠٠,٠٠٠	أرصدة بنكية مقيدة (إيضاح هـ).
٩,٩٥٣,٩١٤	(٣,٣٤٨,٣١٢)	٦,٦٠٥,٦٠٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح ب)
٢٢,٦١٨,١٧٦	(٣,٣٤٨,٣١٢)	١٩,٢٦٩,٨٦٤	مخصص للزكاة وضريبة الدخل (إيضاح ب)
٤,٤٠٨,٠٣٢,٢٣٦	(٣,٣٤٨,٣١٢)	٤,٤٠٤,٦٨٣,٩٢٤	مجموع الموجودات (إيضاح ب)
٢,٧١٨,٠٩٨,١٠٨	(٣,٣٤٨,٣١٢)	٢,٧١٤,٧٤٩,٧٩٦	مجموع المطلوبات (إيضاح ب)

قائمة الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الأخرى:
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

كما هو معلن سابقاً	إعادة التصنيف	معاد تصنيفها	
-	(٣,٨٤٧,٩٦٧)	(٣,٨٤٧,٩٦٧)	مصاريف إنشاء عقود (إيضاح ج)
٢٩٤,٢٢٠,٠٩٣	(٣,٨٤٧,٩٦٧)	٢٩٠,٣٧٢,١٢٦	مجموع الإيرادات (إيضاح ج)
٢٩٥,٢٣٤,٦٥٨	(٣,٨٤٧,٩٦٧)	٢٩١,٣٨٦,٦٩١	مجموع الإيرادات التشغيلية (إيضاح ج)
-	٢٧,٥٩٢,٠٨٥	٢٧,٥٩٢,٠٨٥	تكاليف مباشرة (إيضاح د)
٩٨,٠٥٠,١٣٠	(٢٤,٠٣٣,٢٠٤)	٧٤,٠١٦,٩٢٦	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ب٢)
١٢,٩٣٥,٦٣٣	(٧,٤٠٦,٨٤٨)	٥,٥٢٨,٧٨٥	مصاريف بيع وتسويق (إيضاح ج و د)
١٧٦,٢٢٣,٢١٠	(٣,٨٤٧,٩٦٧)	١٧٢,٣٧٥,٢٤٣	مجموع المصاريف التشغيلية (إيضاح ج)

قائمة التدفقات النقدية:

كما هو معلن سابقاً	إعادة التصنيف	معاد تصنيفها	
٤,٩٤٢,٥٠٩	(٤,٩٤٢,٥٠٩)	-	دفعات مقدمة لمالكي العقارات
٢,٢١٢,٩٧٠	٣,٣٤٨,٣١٢	٥,٥٦١,٢٨٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(١٧,٤٠٧,٤٦٠)	(٣,٣٤٨,٣١٢)	(٢٠,٧٥٥,٧٧٢)	زكاة وضريبة دخل مدفوعة
٣١٧,٥٠٣,٥٢٨	٤,٩٤٢,٥٠٩	٣٢٢,٤٤٦,٠٣٧	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٧٢,١٣٩,٦٦٥	٤,٩٤٢,٥٠٩	٧٧,٠٨٢,١٧٤	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	(٣٥,٤٢٦,٠٠٩)	١٠٦,٩٠١,٩٧٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة (إيضاح أ و هـ)
٢١٤,٤٦٧,٦٤٧	(٣٠,٤٨٣,٥٠٠)	١٨٣,٩٨٤,١٤٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة (إيضاح أ و هـ)

أ. دفعات مقدمة لمالكي العقارات

يمثل هذا الشيكات المصدقة تحت التصرف كما في نهاية السنة. يمكن إلغاء هذه الشيكات المصدق عليها من قبل الشركة في أي وقت عند تقديم الشيكات الأصلية المعتمدة في البنك. على هذا النحو، فإن هذه الأدوات مؤهلة لتكون نقداً ومكافئة للنقد وقد قامت الإدارة حالياً بإعادة تصنيف هذه الأرصدة وفقاً لذلك.

ب. مقاصة الضريبة المستحقة مع الضريبة المدفوعة مقدماً

يتم إعادة تصنيف الضريبة المدفوعة مقدماً ومقاصتها مع الضريبة المستحقة حيث تقوم الشركة بإجراء تسوية صافية مع السلطات الضريبية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

ج. مصاريف إنشاء عقود

تمثل مصاريف إنشاء العقود البالغة ٣,٨٤٧,٩٦٧ ريال سعودي تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالعقود المبرمة من قبل الشركة وتمثل تكاليف متكاملة. تم عرضها في السابق كمصاريف بيع وتسويق. وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، فإن تكاليف المعاملة، التي تمثل الرسوم المدفوعة، تشكل جزءاً من حساب سعر الفائدة الفعلي. نتيجة لذلك، عرضت الإدارة حالياً هذه التكلفة على أنها تخفيض من الإيرادات خلال السنة.

د. تكاليف مباشرة

تتضمن التكاليف المباشرة:

(١) مصاريف التقييم التي تم تحملها بمبلغ ٣,٥٥٨,٨٨١ ريال سعودي عند الدخول في عقد تقييم العقارات والعميل. تم عرض مصاريف التقييم سابقاً على أنها مصاريف بيع وتسويق، ولكنها تتعلق مباشرة بأنشطة التأجير الخاصة بالشركة.

(٢) تمثل مصاريف التأمين البالغة ٢٤,٠٣٣,٢٠٤ ريال سعودي التكلفة التي تتكبدها الشركة عن العقارات التي تمتلكها وتؤجرها للعملاء. تم عرض مصاريف التأمين سابقاً كمصاريف عمومية وإدارية، ولكنها تتعلق مباشرة بأنشطة التأجير الخاصة بالشركة.

صنفت الإدارة هذه المصاريف حالياً على أنها تكاليف مباشرة.

هـ. نقد وما في حكمه

تم حالياً عرض الأرصدة البنكية المقيدة البالغة ٤٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بشكل منفصل كأرصدة بنكية مقيدة في قائمة المركز المالي. نتيجة لذلك، تم تعديل النقد وما في حكمه كما في بداية السنة السابقة بمبلغ ٣٥,٤٢٦,٠٠٩ ريال سعودي (٤٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وهو رصيد بنكي مقيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بعد خصم إعادة تصنيف الدفعات المقدمة للمالكين بمبلغ ٦,٧٧٣,٩٩١ ريال سعودي).

لم يكن لإعادة التصنيف أعلاه أي تأثير على الربح المسجل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لذلك، لم يتم عرض قائمة المركز المالي كما في بداية السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في هذه القوائم المالية.

٣٥. تغيرات غير نقدية

٢٠٢١	٢٠٢٢
٥,٧٧٤,٢٩٨	٩٣١,١٤٩

إضافات إلى التزام عقد إيجار وموجودات حق الاستخدام

٣٦. التقارير القطاعية

إن القطاع هو مكون مميز للشركة يعمل في تقديم منتجات أو خدمات (قطاع عمل) أو في تقديم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة (قطاع جغرافي)، والذي يخضع لمخاطر ومزايا تختلف عن تلك الموجودة في القطاعات الأخرى.

تمارس الشركة أنشطتها بالكامل في المملكة العربية السعودية وتعمل بشكل رئيسي في توفير التمويل العقاري.

٣٧. موافقة أعضاء مجلس الإدارة

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة من خلال قراره المعتمد بالتمرير بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٣.