

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموجزة وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل  
للفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

صفحة	جدول المحتويات
١	تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والنخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٦ - ٢٠	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

## تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة

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

### المقدمة

لقد قمنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة للشركة السعودية لتمويل المساكن (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وقانمتي الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ذات الصلة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وقانمتي التغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية ذات الصلة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. تعتبر الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل المنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية؛ وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد باننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه فإننا لا نبدي رأي المراجعة.

### الاستنتاج

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا أي شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

### أمر آخر

تم مراجعة وفحص القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والمعلومات المالية الأولية الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل واستنتاج غير معدل بشأن تلك القوائم في ٦ مارس ٢٠٢٢ و ٢٧ أكتوبر ٢٠٢١ على التوالي.

ديلويت أند توش وشركاهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون



مازن بن علي العمري  
محاسب قانوني - ترخيص

٢ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ  
٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	إيضاح	الموجودات
٢١٤,٤٦٧,٦٤٧	١٣٤,٤٢٢,٩٦١	٤	نقد وما في حكمه
١١,٧١٦,٥٠٠	٢,٤٢٢,٠٠٩	١-٤	دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات
٧٣٩,٧٣٣	٩٧٣,٤٩٩	٥	مطلوب من جهة ذات علاقة
٩,٩٥٣,٩١٤	٦,٩٩٣,٧٧٧	٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣٦,٨٧٩,٦٣٩	٣٠,٣٧٤,٠١٩	٧	ذمم مدينة أخرى، صافي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠		القيمة العادلة الموجبة للمشتقات
-	٢٩,٦٨٦,٨٠٨	١٦	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي
٤,٠١٣,٢٠٣,٠٩٤	٣,٨٤٤,٥٩٩,٣١٦	٨	تمويلات المراجعة، صافي
٧٤,٧٨٦,١٣٧	٢٨١,٤٣٩,٩١٨	٩	أتعاب إنشاء عقود مؤجلة
١٨,٢٠٤,٨٤٤	١٥,٣٧٢,٥٠٤	٥	عقارات أخرى
٨,٦٣٦,٢١٩	١٩,٢٢٠,٦٣٥		موجودات حق الاستخدام
٧,٠١٥,٩١٨	٦,٠٤٦,٧٢٨		ممتلكات ومعدات
٤,١٢٧,٣٤٠	٣,٤٧٧,٤٥٥		موجودات غير ملموسة
٢,٨٩٦,٠٧١	٢,١٨٤,٦٢٤		الضريبة المؤجلة
٤,٤٠٢,٣٣٠	٢,٤٤٥,٣٨٣	١٣	
٤,٤٠٨,٠٣٢,٢٣٦	٤,٣٨٠,٥٥٢,٤٨٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات
٧,٤١٧,٤٠١	١٢,٦٣٦,٧٩٤	١٠	ذمم دائنة
١١,٦٦٦,٩٢٦	١٤,٨٤٦,٩١٨	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧,٩٦٩,١٨٦	٩,٥٧٣,٦٤١		دفعات إيجار مقدمة
٦,٧٥٣,٤٩١	٥,٥٠٦,٣٣٩		التزام عقد إيجار
٢٢,٦١٨,١٧٦	١٨,١٣٠,٥٦٢	١٢	مخصص الزكاة وضريبة الدخل
٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٦١٧,٧٠٥,٤٩٤	١٤	تسهيلات تمويل تورق
٨,٥٩٨,٤١٣	٩,٣٧٢,٣٠٩	١٥	منافع نهاية الخدمة
٢,٧١٨,٠٩٨,١٠٨	٢,٦٨٧,٧٧٢,٠٥٧		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧	رأس المال
١١٦,٤٧٩,٦٣٠	١١٩,٧١٥,٣٣٤	١٨	احتياطي نظامي
١,٨٢٩,٥٧٦	٢,٠٣٥,٦٨٤	١٥	احتياطي آخر
٥٧١,٦٢٤,٩٢٢	٥٧١,٠٢٩,٤١١		أرباح مستبقاة
١,٦٨٩,٩٣٤,١٢٨	١,٦٩٢,٧٨٠,٤٢٩		مجموع حقوق المساهمين
٤,٤٠٨,٠٣٢,٢٣٦	٤,٣٨٠,٥٥٢,٤٨٦		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

رئيس مجلس الإدارة  
يوسف الشلاش

الرئيس التنفيذي  
بندر الغامدي

المدير المالي  
معاذ جبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي)

إيضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)	
	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢
دخل من عقود تمويل تجاري	٢١٠,٩٥٧,٤٢٧	١٩٣,٩٦٤,٥٣١	٧٠,٢٩٦,١٢٦	٦٥,٤٣٧,٢٩٨
رسوم خدمات، صافي إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم	٤,١٧٧,٢٨٣	٣,١٦١,٣٩٧	١,٣١٩,٨١٤	٩٤٠,٧٦٧
دخل بيع موجودات	٣,٨٧٢,٠٣٣	١,٥٣٢,١٧٧	٩٧٥,٦١٢	٣٥٧,٠٥٠
مجموع الإيرادات	٥٥,٢٥٤,١٢٨	١,٤٨٩,٨٧٠	٢,٣٨٤,٩٠٩	٦٨٤,٠٠٣
مكاسب القيمة العادلة من المشتقات	٢٢٤,٢٦٠,٨٨١	٢٠٠,١٤٧,٩٧٥	٧٤,٩٧٦,٤٦١	٦٧,٤١٩,١١٨
إيرادات أخرى	-	٢٩,٦٨٦,٨٠٨	-	٨,٠٦٢,٧١٨
مجموع الإيرادات التشغيلية	٦٠٩,٥٥٢	١,٧٦٨,٦٣٤	٤١٨,٠٨٩	١٥٤,٣٣٣
مصاريف تمويل	٢٢٤,٨٧٠,٤٣٣	٢٣١,٦٠٣,٤١٧	٧٥,٣٩٤,٥٥٠	٧٥,٦٣٦,١٦٩
مصاريف عمومية وإدارية	(٥٥,٧٤٩,٩٢٥)	(٧١,٨٨٠,٠٣٨)	(١٨,٣٠١,٤٣٠)	(٣١,٢٩٦,٨٠٤)
شطب وعكس خسائر انتمان متوقعة	(٧٦,٠٣٦,٨٣١)	(٧٨,٢٢٤,٩٥٣)	(٢٥,٣٨٥,٨٤٣)	(٢٧,٥٣٦,٧٧٥)
مصاريف بيع وتسويق	١٠,٥٨٢,٣٨٢	١٥,٢١٤,٩٩٨	(١,٠٤٦,٠٠٤)	٥,١٢٦,٣٥١
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل	(٩,٦٥٤,٣٦٥)	(٩,٢٦٩,٤٢٣)	(٣,١٧٨,١٤٧)	(٢,٧٨٣,٤٢٧)
زكاة وضريبة دخل	٩٤,٠١١,٦٩٤	٨٧,٤٤٤,٠٠١	٢٧,٤٨٣,١٢٦	١٩,١٤٥,٥١٤
الزكاة وضريبة الدخل للفترة السابقة	(٩,٦٤١,٩٤٤)	(٩,٨٧٦,٣٠٤)	(٣,١٥٥,٩٨٦)	(٢,٨٠٥,٠٠٥)
الضريبة الموجلة	(٩١٤,٤٩٥)	٤,٤٢٩,٤٤٣	-	-
صافي الربح للفترة	(٣٥٣,٠٢١)	(١,٩٥٦,٩٤٧)	١٥,٨٩٨	٤٣,٦٥٣
الخسارة الشاملة الأخرى	٨٣,١٠٢,٢٣٤	٨٠,٠٤٠,١٩٣	٢٤,٣٤٣,٠٢٨	١٦,٣٨٤,١٦٢
البند التي لا يمكن إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل في الفترات اللاحقة:				
خسائر اكتوارية من منافع نهاية الخدمة	٤٦٦,٥٧٦	٢٠٦,١٠٨	٦٠١,٤٨٦	٣٦٥,٩٧٨
مجموع الدخل الشامل للفترة	٨٣,٥٦٨,٨١٠	٨٠,٢٤٦,٣٠١	٢٤,٩٤٤,٥٢٤	١٦,٧٥٠,١٤٠
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)	٠,٨٤	٠,٨٠	٠,٢٥	٠,١٧

رئيس مجلس الإدارة  
يوسف الشلاش

الرئيس التنفيذي  
بندر الغامدي

المدير المالي  
معاذ جبر

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموجزة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

مجموع حقوق المساهمين	أرباح مستبقاة	احتياطي آخر	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
١,٦٨٩,٩٣٤,١٢٨	٥٧١,٢٢٤,٩٢٢	١,٨٢٩,٥٧٦	١١٦,٤٧٩,٢٣٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	
٨٠,٠٤٠,١٩٣	٨٠,٠٤٠,١٩٣	-	-	-	١٥
٢٠٦,١٠٨	-	٢٠٦,١٠٨	-	-	
٨٠,٢٤٦,٣٠١	٨٠,٠٤٠,١٩٣	٢٠٦,١٠٨	-	-	
-	(٣,٢٣٥,٧٠٤)	-	٣,٢٣٥,٧٠٤	-	١٨
(٧٧,٤٠٠,٠٠٠)	(٧٧,٤٠٠,٠٠٠)	-	-	-	١٩
١,٦٩٢,٧٨٠,٤٢٩	٥٧١,٠٢٩,٤١١	٢,٠٣٥,٦٨٤	١١٩,٧١٥,٣٣٤	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة)

مجموع حقوق المساهمين	أرباح مستبقاة	احتياطي آخر	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣	٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣	١,١٥٧,٤٦٠	١٠٦,١٦٠,٠٧٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	
٨٣,١٠٢,٢٢٤	٨٣,١٠٢,٢٢٤	-	-	-	١٥
٤٦٦,٥٧٦	-	٤٦٦,٥٧٦	-	-	
٨٣,٥٦٨,٨١٠	٨٣,١٠٢,٢٢٤	٤٦٦,٥٧٦	-	-	١٨
-	(٨,٣١٠,٢٢٣)	-	٨,٣١٠,٢٢٣	-	
١,٦٦٩,٦٣٥,٢٢٣	٥٥٣,٥٤٠,٨٩٤	١,٦٢٤,٠٣٦	١١٤,٤٧٠,٢٩٣	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

الرصيد كما بداية الفترة  
صافي الربح للفترة  
أرباح اكتوارية من منافع نهاية الخدمة  
مجموع الدخل الشامل للفترة  
المحول إلى الاحتياطي النظامي  
توزيعات أرباح مدفوعة  
الرصيد في بداية الفترة

الرصيد كما بداية الفترة  
صافي الربح للفترة  
خسائر اكتوارية من منافع نهاية الخدمة  
مجموع الدخل الشامل للفترة  
المحول إلى الاحتياطي النظامي  
الرصيد في بداية الفترة

رئيس مجلس الإدارة  
يوسف الشلائش

الرئيس التنفيذي  
بنهر الغامدي

المدير المالي  
معد جبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)	
٢٠٢٢	٢٠٢١
٨٧,٤٤٤,٠٠١	٩٤,٠١١,٦٩٤
٣,٤٦٨,٥٠٣	٢,٣٦١,٦٨٦
٢,٨٣٢,٣٤٠	٢,٧٧٧,٠٨٧
(٢٩,٦٨٦,٨٠٨)	-
٩٧٦,٢٧٢	٦٢,١٦٥
(١٦,٣٤٨,٦٨٣)	(١٠,٥٨٢,٣٨٢)
١,١٣٣,٦٨٥	-
١,٣٣٢,٥١٨	١,٢٨٦,٢٨٣
٣٣٩,٧٣٩	١٩٥,٧٥١
٩,٨٠١,٣٧٨	٥,٤٦٧,٥٧١
٢,٩٦٠,١٣٧	٢,٩٠٠,٢٣١
(٢٣٣,٧٦٦)	٤٥,٧٢٢
٩,٢٩٤,٤٩١	(٦,٧٧٦,٨٦٦)
١٧٤,٠٥١,٥٦٧	٧١,٧٩٠,٧٧٥
(٢٠٧,٢١٣,٥٧٥)	(٢٨,١٠١,٠٦٤)
٥,٢١٩,٣٩٣	(١,٥٠١,٩٩٥)
٣,١٧٩,٩٩٢	٤,٢٣٠,٢٨٧
١,٦٠٤,٤٥٥	٥,٣٠٦,٤٦٢
٥٠,١٥٥,٦٣٩	١٤٥,٤٧٣,٤٠٧
(١٤,٣٦٣,٩١٨)	(١٣,٣٤٨,٧٦٨)
(٣٥٢,٥١٤)	(٥٨٢,٤٨٩)
-	(٢٥,٢١٠)
٣٥,٤٣٩,٢٠٧	١٣١,٥١٦,٩٤٠
(٥٥٢,٩٣٤)	(٦٦١,٥٠٠)
٣٩٥,٨٠٢	-
(٣٩,٧٠٠)	(٢٢١,٨٩٦)
(١٩٦,٨٣٢)	(٨٨٣,٣٩٦)
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٤,٤٨٧,٧٤٩
(١٨٥,٣٦٩,٠٢١)	(٣١٧,٤٢٨,٣٤٣)
(٢,٥١٨,٠٤٠)	(٢,٧٥٣,٦٤٠)
(٧٧,٤٠٠,٠٠٠)	-
(١١٥,٢٨٧,٠٦١)	(١٦٥,٦٩٤,٢٣٤)
(٨٠,٠٤٤,٦٨٦)	(٣٥,٠٦٠,٦٩٠)
٢١٤,٤٦٧,٦٤٧	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢
١٣٤,٤٢٢,٩٦١	١٠٧,٢٦٧,٢٩٢
٩٣١,١٤٩	-
-	١,٥٦٦,٦٦٢

الأنشطة التشغيلية

صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل  
تعديلات على صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل

استهلاك وإطفاء

إطفاء أتعاب إنشاء عقود مزجلة

مكاسب القيمة العادلة من الأنوات المالية المشتقة

خسارة الانخفاض في قيمة موجودات عقارية

شطب وعكس خسائر انتماء متوقعة

شطب مطالبات التأمين المرفوضة

مخصص منافع نهاية الخدمة

إطفاء الخصم على التزامات عقد الإيجار

صافي (الزيادة) / النقص في الموجودات التشغيلية:

ذمم مدينة أخرى، صافي

مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي

مطلوب من جهة ذات علاقة

دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات

استثمارات في عقود الإيجار التمويلي

تمويل مرابحة

صافي الزيادة/النقص في الموجودات التشغيلية:

ذمم دائنة

مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

دفعات إيجار مقدمة

صافي نقد من العمليات

زكاة وضريبة دخل مدفوعة

منافع نهاية الخدمة المدفوعة

أتعاب إنشاء عقود مزجلة مدفوعة

صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

شراء ممتلكات ومعدات

متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات

شراء موجودات غير ملموسة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

إضافات إلى تسهيلات تمويل تورق

تسديد قروض تسهيلات تمويل تورق

سداد التزامات عقود إيجار

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي النقص في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية الفترة

النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

معاملات غير نقدية:

إضافات موجودات حتى الاستخدام والتزامات عقود الإيجار

تحويل أعمال رأسمالية قيد التنفيذ إلى الموجودات غير الملموسة والممتلكات والمعدات

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

## الشركة السعودية لتمويل المساكن (شركة مساهمة سعودية)

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

### ١. التكوين والنشاط

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 ٢٠٠٨م)، وتحمل الرقم الموحد (٧٠٠١٥٤٠١٦٥). تعمل الشركة بموجب الترخيص الصادر عن وزارة الاستثمار رقم ٠١-١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥ بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٣٠هـ (الموافق ١٦ يوليو ٢٠٠٩م). كما تخضع الشركة للتنظيم من قبل البنك المركزي السعودي بموجب ترخيص رقم: ١٤/١٤ س/هـ/٢٠١٤٠٣ بتاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤م) والذي سينتهي 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 وتمويل العقارات التي يتم تطويرها من قبل جميع الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري وتمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية فيما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

في ٢٠ أبريل ٢٠٢٢، بدأ تداول رأس مال الشركة المدرج بنسبة ٣٠٪ في السوق المالية السعودية ("تداول"). كما تغير الوضع القانوني للشركة من شركة مساهمة مغلقة إلى شركة مساهمة.

### فروع الشركة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تعمل الشركة من خلال الفروع التالية. تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال هذه الفروع. إن تفاصيل هذه الفروع هي كما يلي:

الفرع	رقم السجل التجاري	التاريخ
فرع جدة	٤٠٣٠٢٨٩٦٢٧	١٤٣٧/٨/٢٢هـ
فرع الدمام	٢٠٥٠١٠٩٥٧٢	١٤٣٧/٨/٢٢هـ

### ٢. أساس الإعداد

#### (أ) بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة للشركة كما في لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في القوائم المالية السنوية ويجب أن تتم قراءتها بالتوافق مع القوائم المالية السنوية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

إن النتائج لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ لا تشير بالضرورة إلى النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

#### (ب) أساس القياس والعرض

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وكذلك التزام مكافأة نهاية الخدمة الذي يقاس بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة والأدوات المالية المشتقة التي يتم تقييمها باستخدام أساليب التقييم مع مخدلات السوق التي يمكن ملاحظتها في نهاية كل فترة تقرير.

#### (ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

إن القوائم المالية الأولية الموجزة معروضة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة. إن الأرقام الواردة في هذه القوائم المالية مقربة لأقرب ريال سعودي.



الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١-٢) المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة سارية المفعول للفترة الحالية

فيما يلي المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ وقد اعتمدها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

المعيار الدولي للتقرير المالي الجديدة والمعدلة	الملخص
تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٣	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣- الإشارة إلى الإطار المفاهيمي تعمل على تحديث مرجع الإطار المفاهيمي القديم في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ دون تغيير المتطلبات في المعيار بشكل كبير.
الممتلكات والألات 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.
العقود المحملة بالالتزامات - 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) ليند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).
دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨ - ٢٠٢٠	يقوم بإجراء تعديلات على المعايير التالية: المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - يسمح التعديل للشركة التابعة التي تطبق الفقرة ١٦ د (أ) من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ بقياس فروق الترجمة التراكمية باستخدام المبالغ المعترف بها من قبل الشركة الأم بناءً على تاريخ تحول للشركة 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 ٣-٣-٦ 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 (المقرض) 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 توضيح سداد المؤجر لتحسينات عقد الإيجار من أجل حل أي ارتباك فيما يتعلق بمعالجة حوافز الإيجار التي قد تنشأ بسبب الكيفية التي تم فيها 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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفتريين الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

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

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

ساري المفعول للفتريات السنوية بداً من أو بعد	المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ عقود التأمين والتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
١ يناير ٢٠٢٣	التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ - المعلومات المقارنة (تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧) عندما تطبق المنشأة لأول مرة المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
١ يناير ٢٠٢٣	تعميد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤). يتعين على المنشآت التي تقدم تقارير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ للفتريات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
١ يناير ٢٠٢٣	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
١ يناير ٢٠٢٣	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢)
١ يناير ٢٠٢٣	تعريف التقفريات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
١ يناير ٢٠٢٣	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
تم تأجيل تاريخ التطبيق لأجل غير محدود. التطبيق ما زال مسموحاً.	تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠: "القوائم المالية الموحدة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: "الاستثمارات في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة" (٢٠١١) المتعلق بمعالجة البيع أو المساهمة في الموجودات من مستثمر لمنشأته الزميلة أو مشروعته المشترك.

إن الإدارة بصدد تقييم الأثر المالي المحتمل للتطبيق ولا تتوقع أن تطبيق المعايير المذكورة أعلاه سيكون له أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للشركة في الفترات المستقبلية.

٣) أحكام محاسبية وتقديرات وإفتراضات هامة

تتفق السياسات المحاسبية والتقديرات والإفتراضات الهامة والمتبعة من قبل الشركة لإعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة لإعداد القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ باستثناء ما هو مذكور أدناه:

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. تدرج هذه المشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي تم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم لاحقاً إعادة قياسها لأي تغييرات في القيمة العادلة. تدرج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

يتم إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التخيرات في القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة. لا تطبق الشركة محاسبة التحوط.

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٤. نقد وما في حكمه

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٣٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	نقد بالصندوق
١٣٤,٣٩٠,٩٦١	٢١٤,٤٤٥,٦٤٧	نقد لدى البنوك
١٣٤,٤٢٢,٩٦١	٢١٤,٤٦٧,٦٤٧	

إن جميع أرصدة البنوك فيتم تقديرها ككل لديها مخاطر ائتمان منخفضة حيث أنها مودعة لدى مؤسسات مصرفية مشهورة ذات تصنيف ائتماني مرتفع ولم يكن هناك أي تاريخ للتعثر 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.

٤-١ الدفعات المقدمة لملاك عقارات

يمثل هذا الرصيد قيمة الشيكات المعتمدة الصادرة باسم مالك العقار، لشراء العقارات بموجب عقود الإجارة والمرابحة المعتمدة والتي يجري تحويل صكوك الملكية الخاصة بها باسم الشركة. يتم تقديم هذه الشيكات المصدقة من قبل ممثلي الشركة الرسميين مباشرة في المكاتب الحكومية وقت نقل صكوك الملكية. لا يتم تحويل المخاطر والمزايا والسيطرة على هذه العقارات الأساسية إلى الشركة كما في تاريخ التقرير وليس هناك حقوق والتزامات تعاقدية للشركة كما في تاريخ التقرير بموجب عقود الإجارة والمرابحة.

٥. معاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

العلاقة	الاسم
مساهم	البنك العربي الوطني
مساهم	مؤسسة التمويل الدولية
مساهم	شركة مملكة التقسيط للتجارة
مساهم	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة شقيقة	شركة ثروات الأصول العقارية

إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

العلاقة	لفترة التسعة أشهر ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		لفترة الثلاثة أشهر ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		
	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
مصاريف تمويل تورق - البنك العربي الوطني	٣٦,٠٢٣,٧٢٦	٤٤,٢٣٥,٥٧٠	١١,٩٩٦,٨٥٨	١٨,٦٤٢,٩٤٤	
وحدة سكنية مشتركة (شركة دار الأركان)	١٨,٥٠٢,٠١٤	٣,٨١٧,٤٠٠	٥,٦٥٤,٥٥٠	١,١٦٠,٩٠٠	
أتعاب خدمات، صافي (البنك العربي الوطني)	٤,١٧٧,٢٨٣	٣,١٦١,٣٩٧	١,٣١٩,٨١٤	٩٤٠,٧٦٧	
مصاريف تمويل تورق (مؤسسة التمويل الدولية)	٢,٨٩٤,٠٩٠	٣,٠٥٦,٤٧١	٩٦٥,٢٠٢	١,٢٣٤,٥٨٦	
إيجار محمل من شركة ثروات الأصول العقارية	٢,١٧٩,٩٤٠	٢,١٧٩,٩٤٠	-	-	
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة (البنك العربي الوطني)	٢٥,١٢٠	-	-	-	

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	
١,٦٧٢,٥٤٥,١٥٠	١,٥٩٢,٧٤٢,١٩١	قرض مستلم من مساهم (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٤)
١٠٩,٥١٧,٣٠٤	٩٥,١٤٧,٨٦٩	قرض مستلم من مساهم (مؤسسة التمويل الدولية) (إيضاح ١٤)
١٨,٢٠٤,٨٤٤	١٥,٣٧٢,٥٠٤	أتعاب إنشاء عقود مؤجلة (البنك العربي الوطني)
٧٨٣,٢٠٨	٥٤٨,٢٣٦	أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)
٧٣٩,٧٣٣	٩٧٣,٤٩٩	مستحق من جهات ذات علاقة متعلق بأتعاب خدمات (البنك العربي الوطني)

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.

فيما يلي تفاصيل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة:

لفترة التسعة أشهر ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		لفترة الثلاثة أشهر ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٤٤٠,٠٠٠	٣,٢٢٩,٣٨٠	٤٨٠,٠٠٠	١,٠٧٦,٤٦٠	رواتب
١٢٠,٠٠٠	١٥٢,١١٥	٤٠,٠٠٠	٥٠,٧٠٥	منافع نهاية الخدمة
٤٣٨,١٥٧	٨٩٣,٩٢٦	١٤٦,٠٥٢	٢٩٧,٩٧٥	مخصصات أخرى
١,٩٩٨,١٥٧	٤,٢٧٥,٤٢١	٦٦٦,٠٥٢	١,٤٢٥,١٤٠	

٦. مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

تتكون المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	
٣,٣٤٨,٣١٢	١,١٦٧,٤٦٦	ضريبة دخل مدفوعة مقدماً
٣,٤٤٦,٣٣٣	٢,٥٧٥,٧٣٦	أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً
١,٠٤٧,٥٢٧	١,٢٢٠,٩٥٨	تأمين مدفوع مقدماً
٩٦٨,٩٢٣	٨٩٧,٠٤٨	صيانة برامج مدفوعة مقدماً
٣٨٨,٢٣١	٦٩٥,٢٠٤	أتعاب أمن سيبراني مدفوعة مقدماً
٧٥٤,٥٨٨	٤٣٧,٣٦٥	أخرى
٩,٩٥٣,٩١٤	٦,٩٩٣,٧٧٧	

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٧. ذمم مدينة أخرى، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	إيضاح
٤٧,٦٢٦,٦٢١	٣٨,٠٩٦,٢٤٨	مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي
٨,٣٢١,٠٢٦	١٠,٨٤٥,٦٦٤	مطالبات قانونية
٦,١٤٠,١٣٧	٥,٩٢٤,٩٤٧	ذمم ضريبة القيمة المضافة
٢٠٦,٤٣٠	-	مستحق من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
٢,٥٩٤,٦٣٣	-	مصاريف مؤجلة
١١٤,٢٥٠	١٤٣,٨٥٩	سلف موظفين وذمم مدينة
٦٥,٠٠٣,٠٩٧	٥٥,٠١٠,٧١٩	
(٢٨,١٢٣,٤٥٨)	(٢٤,٦٣٦,٧٠٠)	مخصص مطالبات تأمين ومطالبات قانونية
٣٦,٨٧٩,٦٣٩	٣٠,٣٧٤,٠١٩	

يتكون مخصص مطالبات التأمين والمطالبات القانونية مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	مخصص مقابل مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار (انظر الإيضاح أدناه)
٢٤,٩١٠,٨٨١	٢١,٠٢٧,١٤٥	مخصص مقابل مطالبات قانونية
٣,٢١٢,٥٧٧	٣,٦٠٩,٥٥٥	
٢٨,١٢٣,٤٥٨	٢٤,٦٣٦,٧٠٠	

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، بالنسبة للعقود الموقعة بعد ١ أكتوبر ٢٠١٨، قامت الإدارة بشطب مطالبات التأمين المستحقة القبض، والتي تم رفضها من قبل شركات التأمين البالغة ١,١٣ مليون ريال سعودي مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموجزة و ٣,٨٨ مليون ريال سعودي مقابل المخصص المعترف به سابقاً.

يتم الاستدراك بالكامل لمطالبات التأمين المرفوضة على العقود الموقعة قبل ١ أكتوبر ٢٠١٨. وتتبع الشركة قواعد وإجراءات التحصيل لتسوية واسترداد هذه المبالغ المستحقة.

٨. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، إجمالي ينزل: إيراد تمويل غير مكتسب
٦,٢٠٠,٥١٤,٩٣٩	٥,٨٤٧,٤٩١,٧٣٤	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي قبل خسائر الائتمان المتوقعة ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٢,١٢٣,٢٠٨,٦٠٧)	(١,٩٦٠,٩١٦,٧٣٧)	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي
٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	٣,٨٨٦,٥٧٤,٩٩٧	
(٦٤,٠٠٣,٢٣٨)	(٤١,٩٧٥,٦٨١)	
٤,٠١٣,٣٠٣,٠٩٤	٣,٨٤٤,٥٩٩,٣١٦	

إن إجمالي عدد عقود الإيجار القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ هو ٦,٥٠١ عقد (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦,٨٢٧ عقد).

تحقق الشركة جميع إيراداتها بشكل أساسي من عقود تأجير العقارات داخل المملكة العربية السعودية. يستحق إجمالي المبالغ المستحقة المتعلقة بعقود الإيجار التمويلي من عملاء أفراد.

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١-٨ إن حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة موضحة أدناه:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	الرصيد في بداية الفترة عكس خلال الفترة / السنة
٦٤,٠٠٣,٢٣٨	٨٢,٤٣٠,٢٦٩	
(٢٢,٠٢٧,٥٥٧)	(١٨,٤٢٧,٠٣١)	
٤١,٩٧٥,٦٨١	٦٤,٠٠٣,٢٣٨	الرصيد في نهاية الفترة

خلال فترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، قامت الشركة بشطب مبلغ ٠,٩١ مليون ريال سعودي ومبلغ ٥,٢ مليون ريال سعودي على التوالي مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وفقاً لمتطلبات لوائح البنك المركزي السعودي الجديدة التي تنظم الائتمان وتصنيف التعرض للمخاطر وتكوين المخصصات.

٢-٨ إن الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي هي كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة مع عدم انخفاض في القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة التي انخفضت قيمتها الائتمانية	المجموع
٣,٤٣٣,٣١٣,٧٩٧	٢٥٣,١٤٩,٢٧٥	٢٠٠,١١١,٩٢٥	٣,٨٨٦,٥٧٤,٩٩٧	
(١,٥٥٦,٢٠٣)	(٦,١٧٢,٢٨٠)	(٣٤,٢٤٧,١٩٨)	(٤١,٩٧٥,٦٨١)	
٣,٤٣١,٧٥٧,٥٩٤	٢٤٦,٩٧٦,٩٩٥	١٦٥,٨٦٤,٧٢٧	٣,٨٤٤,٥٩٩,٣١٦	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي قبل خسائر الائتمان المتوقعة مخصص خسائر ائتمان متوقعة صافي القيمة الدفترية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة مع عدم انخفاض في القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة التي انخفضت قيمتها الائتمانية	المجموع
٣,٥٥٣,٧٠٣,٣٦٩	٢٨٣,٠٢٦,٧٩٣	٢٤٠,٥٧٦,١٧٠	٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	
(١,٤٣٣,٥٢٥)	(٦,٩٠٥,٩٦٦)	(٥٥,٦٦٣,٧١٧)	(٦٤,٠٠٣,٢٣٨)	
٣,٥٥٢,٢٦٩,٨٤٤	٢٧٦,١٢٠,٧٩٧	١٨٤,٩١٢,٤٥٣	٤,٠١٣,٣٠٣,٠٩٤	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي قبل خسائر الائتمان المتوقعة مخصص خسائر ائتمان متوقعة صافي القيمة الدفترية

٣-٨ إن بيان استحقاق ذمم عقود الإيجار المدينة هو كما يلي:

السنة	إجمالي ذمم عقود الإيجار المدينة	إيراد تمويل غير مكتسب	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي
خلال سنة واحدة	٤٤٤,٤٢٦,٥٦٣	١١٢,٤٤٣,٧٧٧	٣٣١,٩٨٢,٧٨٦	٣٣٤,٨٤٠,٩٩٦
السنة الثانية	٥١٧,٣١١,٨٠٠	٢٢٦,٤٦٢,٦١٣	٢٩٠,٨٤٩,١٨٧	٢٩١,٣١٩,٦٣٢
السنة الثالثة	٤٩٥,٩٠٢,٠٢٥	٢٠٧,١٨٥,١٩٤	٢٨٨,٧١٦,٨٣١	٢٩١,٠٥٦,٣٣١
السنة الرابعة	٤٧٢,٣٩١,٩١٩	١٨٧,٤٤٤,٢٢٣	٢٨٤,٩٤٧,٦٩٦	٢٨٣,٧٣٤,١٤٥
السنة الخامسة وما بعدها	٣,٩١٧,٤٥٩,٤٢٧	١,٢٢٧,٣٨٠,٩٣٠	٢,٦٩٠,٠٧٨,٤٩٧	٢,٨٧٦,٣٥٥,٢٢٨
	٥,٨٤٧,٤٩١,٧٣٤	١,٩٦٠,٩١٦,٧٣٧	٣,٨٨٦,٥٧٤,٩٩٧	٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٤-٨ إن أعمار إجمالي ذمم عقود الإيجار المدينة التي تجاوزت مواعيد استحقاقها هي على النحو التالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
١٤,٩١٢,٤٣٩	١٤,٢٠٢,٥٢٨	١ - ٣ أشهر
١,٤٤٧,٥٥٧	٧٥٧,٢٧٠	٤ - ٦ أشهر
٨١٤,٣٦٤	٥٨٥,٥١٦	٧ - ١٢ أشهر
٣٦,١٣٦,١٩٠	٤٣,٠٠٢,٠٨٨	أكثر من ١٢ شهرًا
٥٣,٣١٠,٥٥٠	٥٨,٥٤٧,٤٠٢	

يبلغ الجزء غير المستحق بعد من عقود الإيجار المدينة أعلاه كما ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١,٨٥٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٩٤٠ مليون ريال سعودي).

تحتفظ الشركة في السياق العادي لأعمالها بضمانات فيما يتعلق بذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي (وهي ملكية العقارات المؤجرة) من أجل التخفيف من مخاطر الائتمان المرتبطة بها. إن هذه الضمانات (أي العقارات) ليست قابلة للتحويل بسهولة إلى نقد ويتم قبولها من قبل الشركة بقصد استبعادها في حالة تعثر العميل في السداد.

٩. تمويلات المرابحة، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٤٤٨,٨١٣,٢٩٤	١١٥,٤٠٢,٩٣٦	تمويلات المرابحة، إجمالي
(١٦٦,٨١٣,٦٢٢)	(٤٠,٥٤٥,٨٠٨)	ينزل: إيراد تمويل غير مكتسب
٢٨١,٩٩٩,٦٧٢	٧٤,٨٥٧,١٢٨	تمويل مرابحة قبل خسائر الائتمان المتوقعة
(٥٥٩,٧٥٤)	(٧٠,٩٩١)	ينزل: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٨١,٤٣٩,٩١٨	٧٤,٧٨٦,١٢٧	تمويلات المرابحة، صافي

إن حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة موضحة أدناه:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٧٠,٩٩١	-	الرصيد في بداية الفترة
٤٨٨,٧٦٣	٧٠,٩٩١	الخسارة للفترة
٥٥٩,٧٥٤	٧٠,٩٩١	الرصيد في نهاية الفترة

إن بيان استحقاق تمويل المرابحة هو كما يلي:

السنة	الحد الأدنى لتمويل المرابحة	إيراد تمويل غير مكتسب	تمويل المرابحة، صافي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)
خلال سنة واحدة	٣٠,١٥١,٧٢٢	١٧,٩٧٣,٤٠٠	١٢,١٧٨,٣٢٢	٢,٩٤٨,٦٣٤	
السنة الثانية	٢٩,٥٩١,٩٦٧	١٧,١٨٣,٣١٣	١٢,٤٠٨,٦٥٤	٣,١٢٦,٩٦٨	
السنة الثالثة	٢٩,٥٩١,٩٦٧	١٦,٣٣٣,٨٥٠	١٣,٢٥٨,١١٧	٣,٣١٧,١٣٢	
السنة الرابعة	٢٩,٥٩١,٩٦٧	١٤,٢٨١,٢٧٤	١٥,٣١٠,٦٩٣	٣,٥١٩,٩٩٩	
السنة الخامسة وما بعدها	٣٢٩,٨٨٥,٦٧١	١٠١,٠٤١,٧٨٥	٢٢٨,٨٤٣,٨٨٦	٦١,٩٤٤,٣٩٥	
	٤٤٨,٨١٣,٢٩٤	١٦٦,٨١٣,٦٢٢	٢٨١,٩٩٩,٦٧٢	٧٤,٨٥٧,١٢٨	

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

إن أعمار إجمالي تمويل المراجعة التي تجاوزت مواعيد استحقاقها هي على النحو التالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٥٣٣,٦٤٣	٨٧,٦٢٦	١ - ٣ أشهر

يبلغ الجزء غير المستحق بعد من تمويل المراجعة أعلاه كما ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٨,٥٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٨,٣٧ مليون ريال سعودي). تم تصنيف تعرض الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بشكل أساسي كمرحلة ١.

١٠. الذمم الدائنة

تتضمن الذمم الدائنة مبالغ متعلقة بضريبة القيمة المضافة المستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك ومستحقة للتقييم والخدمات الأخرى المقدمة للشركة.

١١. مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٦,٨٥٧,٥٤٠	٦,٨٧٥,٣٢٢	مصاريف متعلقة بالموظفين
٣,٥٨١,١٢٤	-	مصاريف تأمين مستحقة
٢,٣١٩,٦٢٣	٣,٠١٣,٥٧٧	مصروفات صيانة سنوية مستحقة
٤٥٣,٧٧٦	٤٦٩,٠٧١	مخصص صيانة على عقود الإيجار التمويلي
٧٧٢,١٠٠	٤٩٢,٥٠٠	أتعاب قانونية واستشارية مستحقة
٣٠٧,٥٦١	٣٤٧,١٩٥	التزامات حق الخدمة
٥٧,٤٨٨	٥٧,٤٨٨	أتعاب وساطة مستحقة
٤٩٧,٧٠٦	٤١١,٧٧٣	أخرى
١٤,٨٤٦,٩١٨	١١,٦٦٦,٩٢٦	المجموع

١٢. مخصص الزكاة وضريبة الدخل

فيما يلي تحليل للحركات في مخصص الزكاة وضريبة الدخل:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٢٢,٦١٨,١٧٦	٢٤,٦٤٤,٧٩٥	الرصيد في بداية الفترة
٧,٦٢٢,١٨٨	٩,٦٩٤,٠٥٤	مخصص الزكاة للفترة الحالية
-	٩١٤,٤٩٥	مخصص الضريبة للفترة الحالية
٢,٢٥٤,١١٦	٤,٧٧٢,٢٩٢	مخصص ضريبة الدخل للفترة الحالية
(١٤,٣٦٣,٩١٨)	(١٧,٤٠٧,٤٦٠)	المدفوع خلال الفترة
١٨,١٣٠,٥٦٢	٢٢,٦١٨,١٧٦	الرصيد في نهاية الفترة

تعد التقديرات المقدمة في الفترة الأولية أفضل تقديرات الإدارة، وبالتالي فإن الأرقام الفعلية قد تختلف في نهاية السنة.

وضع الربوط

تم إغلاق السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٣ بغاء على تسوية متفق عليها مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). في فبراير ٢٠١٩، استلمت الشركة اتفاقية تسوية من الهيئة لتسوية الربوط القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات المالية ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ وقدمت طريقة حساب التسوية لعام ٢٠١٨. قبلت الشركة اتفاقية التسوية هذه ويبلغ الرصيد المتبقي المستحق الدفع كجزء من هذه التسوية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨,١٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,١٢ مليون ريال سعودي). إن إقرار الزكاة وضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٩ إلى ٢٠٢١ قيد المراجعة لدى الهيئة.



الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

خلال سبتمبر ٢٠٢٢، استلمت الشركة مبلغ ٤,٤٣ مليون ريال سعودي من الهيئة والتي تتعلق بتعديلات ضريبة الدخل للسنوات السابقة.

١٣. الضريبة المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٤,٤٠٢,٣٣٠	٤,٨٣٧,٣٣٨	الرصيد في بداية الفترة
(١,٩٥٦,٩٤٧)	(٤٣٥,٠٠٨)	الحركة خلال الفترة
٢,٤٤٥,٣٨٣	٤,٤٠٢,٣٣٠	الرصيد في بداية الفترة

تنشأ موجودات الضريبة المؤجلة للشركة بشكل أساسي من خسائر الائتمان المتوقعة.

١٤. تسهيلات تمويل تورق

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٥٣٤,٦٥٩,١٥٤	٧٠٢,٧٩١,٣٧٤	الجزء المتداول من التسهيلات
٢,٠٧٣,١٤٨,٦٢٦	١,٩٤٦,١٧٥,٨٣٠	الجزء غير المتداول من التسهيلات
٢,٦٠٧,٨٠٧,٧٨٠	٢,٦٤٨,٩٦٧,٢٠٤	الإجمالي باستثناء مصاريف التمويل
٩,٨٩٧,٧١٤	٤,١٠٧,٣١١	مصاريف تمويل تورق المستحقة
٢,٦١٧,٧٠٥,٤٩٤	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	

يلخص ما يلي تسهيلات تمويل التورق القائمة من عدة بنوك والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري لتمويل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
١,٥٩٢,٧٤٢,١٩١	١,٦٧٢,٥٤٥,١٥٠	البنك العربي الوطني
٣٨٤,١٢٧,٥٦٩	٤١١,٩٠٨,٩٩٩	بنك الخليج الدولي
٩٥,١٤٧,٨٦٩	١٠٩,٥١٧,٣٠٤	مؤسسة التمويل الدولية
٣٤٣,١٨٠,١٨٩	٣٥٧,٧٤٢,٥٤٦	البنك الأهلي التجاري
٢٠٢,٥٠٧,٦٧٦	١٠١,٣٦٠,٥١٦	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
٢,٦١٧,٧٠٥,٤٩٤	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	

إن جميع التسهيلات مضمونة بسندات لأمر وتنازل عن العقود والمتحصلات من استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، وتحمل هذه التسهيلات مصاريف تمويلية بواقع هامش فائدة زائداً أسعار سوقية متغيرة. يعتمد جدول سداد التسهيل على دفعات نصف أو ربع سنوية متساوية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٥. منافع نهاية الخدمة

تدير الشركة خطة منافع نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. إن الحركات في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة هي كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)	
٨,٥٩٨,٤١٣	٨,٢٧١,٨٠٠	التزام المنافع المحددة في بداية الفترة
١,١٠٩,٢٤٦	١,٥٢٧,١٧١	تكلفة الخدمة الحالية
٢٢٣,٢٧٢	١٨٠,٣٥٣	تكلفة الفائدة من التزام المنافع المحددة
(٣٥٢,٥١٤)	(٨٠٨,٧٩٥)	منافع مدفوعة للموظفين السابقين
(٢٠٦,١٠٨)	(٦٧٢,١١٦)	أرباح اكتوارية من الالتزام
٩,٣٧٢,٣٠٩	٨,٥٩٨,٤١٣	التزام المنافع المحددة في نهاية الفترة

١٦. المشتقات المالية

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مبادلات معدلات الفائدة للتحوط من تعرضها لمخاطر معدلات الفائدة. مع ذلك، لا تطبق الشركة حالياً المعالجة المحاسبية للتحوط. بلغت القيمة العادلة الموجبة لمبادلات معدلات الفائدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٩,٦٨٦,٨٠٨ ريال سعودي وبلغت قيمتها الاسمية ١٩١,٦٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٠ مليون ريال سعودي). توفر القيمة الاسمية مؤشراً على حجم المعاملات القائمة في نهاية الفترة ولا تعكس بالضرورة مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. وبالتالي، فإن هذه المبالغ الاسمية لا تدل على تعرض الشركة لمخاطر الائتمان، والتي تقتصر عادةً على القيمة العادلة الموجبة للمشتقات، وكذلك لا تدل على تعرضه لمخاطر السوق.

يتم تقييم المشتقات باستخدام أساليب التقييم مع مدخلات السوق التي يمكن ملاحظتها. 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.

١٧. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم.

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، قامت الشركة بطرح ٣٠٪ من رأس مالها الحالي في تداول وبدأ التداول في ٢٠ أبريل ٢٠٢٢. بعد الإدراج، أصبح هيكل الملكية المعدل للشركة كما يلي:

عدد الأسهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم	رأس المال	
٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠	البنك العربي الوطني
١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠	شركة مملكة التقسيط للتجارة
٥٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠	يوسف بن عبدالله الشلاش
٤٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٢,٠٠٠,٠٠٠	العامية وغيرهم (مدرجة في تداول)
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، إن هيكل ملكية الشركة هو كما يلي:

عدد الأسهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم	رأس المال	
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك العربي الوطني
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	شركة مملكة التسيط للتجارة
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	يوسف بن عبدالله الشلاش
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	طارق محمد الجارالله
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	هذلول بن صالح الهنلول
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	مؤسسة التمويل الدولية
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	شركة إنماء المدائن
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة دعائم الخليج
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

١٨. احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتعين على الشركة تحويل ١٠٪ على الأقل من أرباحها الصافية السنوية إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع كتوزيعات أرباح.

١٩. صرف توزيعات الأرباح

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 على مساهمي الشركة. تم سداد توزيعات الأرباح في ١٤ يونيو ٢٠٢٢.

٢٠. مصاريف بيع وتسويق

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,٣٣٥,٢٢٥	٣,٠٧٤,٧٦٦	١,٠٩٦,١٤٦	٨٨٢,١٧٥	عمولة مبيعات وتحويل ملكية
٢,٧١٨,٣٢٨	١,٨٧٧,٥٩٦	٦٢٢,٣٠٠	٥٦٧,٩٥٠	مصروفات إنشاء عقود
٢,٧٧٧,٠٨٧	٢,٨٣٢,٣٤٠	٩٣٣,١٠١	٨٢١,٠٨٠	مصروفات إنشاء عقود
١٥٩,١٢٥	٥٧٢,١٩٥	-	٣١٠,٠٢٢	مصاريف تسويق
٦٦٤,٦٠٠	٩١٢,٥٢٦	٥٢٦,٦٠٠	٢٠٢,٢٠٠	أخرى
٩,٦٥٤,٣٦٥	٩,٢٦٩,٤٢٣	٣,١٧٨,١٤٧	٢,٧٨٣,٤٢٧	

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢١. مصاريف عمومية وإدارية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة) ٢٠٢١		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة) ٢٠٢٢		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة) ٢٠٢١		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة) ٢٠٢٢		
٣٩,٧٤٠,٦٧٦	٤١,٩٢٥,١٨٠	١٣,٣٨٧,٨٦٥	١٤,٤٥٠,٠٥٦	١٣,٣٨٧,٨٦٥	١٤,٤٥٠,٠٥٦	١٣,٣٨٧,٨٦٥	١٤,٤٥٠,٠٥٦	رواتب موظفين ومناقص أخرى
١٧,٩٢٦,٩٦٥	١٦,٦٢٧,٩٩٢	٥,٨٨٣,٣٠١	٤,٨٤١,٥٥٧	٥,٨٨٣,٣٠١	٤,٨٤١,٥٥٧	٥,٨٨٣,٣٠١	٤,٨٤١,٥٥٧	مصاريف تأمين
٥,٦٢٣,٥٥٠	٤,٣٩٨,٠٨١	٢,٣٣٧,٣٤٠	١,٩٦٠,٧٨٧	٢,٣٣٧,٣٤٠	١,٩٦٠,٧٨٧	٢,٣٣٧,٣٤٠	١,٩٦٠,٧٨٧	أتعاب استشارات
٣,٣٦١,٦٨٦	٣,٤٦٨,٥٠٣	١,١٤٢,٣٥٣	١,١٦٢,٦٩١	١,١٤٢,٣٥٣	١,١٦٢,٦٩١	١,١٤٢,٣٥٣	١,١٦٢,٦٩١	استهلاك وإطفاء
٢,٠٥٥,٦٨٥	٢,٢٢٦,٣٦٥	٥٧١,٤٦٩	٦٦٠,٨٠٧	٥٧١,٤٦٩	٦٦٠,٨٠٧	٥٧١,٤٦٩	٦٦٠,٨٠٧	رسوم دعم برامج
٢,٠٠٨,١٢٥	٢,١٢٩,٨٥٠	٦٤٦,٠٧٥	٨٣٩,٢٧٥	٦٤٦,٠٧٥	٨٣٩,٢٧٥	٦٤٦,٠٧٥	٨٣٩,٢٧٥	عمولة تحصيل
٢,٤٠٥,٤٦١	١,٩٨٧,٣٦٦	٦٤٤,٠٧٤	٥٧٥,٦٥٩	٦٤٤,٠٧٤	٥٧٥,٦٥٩	٦٤٤,٠٧٤	٥٧٥,٦٥٩	مصاريف ضريبة القيمة المضافة
٦٤٢,٠٥٢	٨١٥,٦٨٧	٢١٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢١٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢١٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	مصاريف اتصالات
٣١٨,١٤٩	٦٨٥,٠٨٠	١١٠,٦٩٩	٤٦٨,٤٣٧	١١٠,٦٩٩	٤٦٨,٤٣٧	١١٠,٦٩٩	٤٦٨,٤٣٧	مصاريف بنكية
١٣١,٥٨٤	١٤٥,٧٣٦	٣٦,٣٠١	٥٦,٧٢٦	٣٦,٣٠١	٥٦,٧٢٦	٣٦,٣٠١	٥٦,٧٢٦	طباعة وقرطاسية
٢٢٨,١٠٣	١٩٨,٧٠٩	٦٢,٣١١	٦٠,٣٢٧	٦٢,٣١١	٦٠,٣٢٧	٦٢,٣١١	٦٠,٣٢٧	مصاريف سفر
١٧٥,٠٤٩	١٥٦,٧٤٧	٩٦,٧٢٨	٦٧,٥٦١	٩٦,٧٢٨	٦٧,٥٦١	٩٦,٧٢٨	٦٧,٥٦١	مصاريف توظيف
٤٧,٢١٥	٤٨,٢٣٧	٤,٦٢٦	١٢,٦٢٧	٤,٦٢٦	١٢,٦٢٧	٤,٦٢٦	١٢,٦٢٧	ضريبة استقطاع
١٥٣,٨٧٢	٢٢٩,٢٢٥	٣٧,٤٠٧	٥٧,٤٧٧	٣٧,٤٠٧	٥٧,٤٧٧	٣٧,٤٠٧	٥٧,٤٧٧	اصلاح وصيانة
٦٢,١٦٥	٩٧٦,٢٧٢	٢,٠٠٠	٨٧٥,٢٤٤	٢,٠٠٠	٨٧٥,٢٤٤	٢,٠٠٠	٨٧٥,٢٤٤	خسائر انخفاض القيمة
١,١٥٦,٤٩٤	٢,٢٠٥,٩٢٣	٢١٣,٢٦٤	١,٢٤٧,٥٤٤	٢١٣,٢٦٤	١,٢٤٧,٥٤٤	٢١٣,٢٦٤	١,٢٤٧,٥٤٤	أخرى
٧٦,٠٣٦,٨٣١	٧٨,٢٢٤,٩٥٣	٢٥,٣٨٥,٨٤٣	٢٧,٥٣٦,٧٧٥	٢٥,٣٨٥,٨٤٣	٢٧,٥٣٦,٧٧٥	٢٥,٣٨٥,٨٤٣	٢٧,٥٣٦,٧٧٥	

٢٢. ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل للفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

٢٣. 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 بناء على افتراضات بإجراء معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوب إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسية، في أكثر الأسواق ملاءمة للأصل أو الالتزام فإنه يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة متاحاً للشركة.

تتكون الأدوات المالية بشكل رئيسي من النقد وما في حكمه والمستحق من جهات ذات علاقة وضم مدينة أخرى واستثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ومشتقات واستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة وتسهيلات تمويل تورق وضم دائنة والتزامات عقود إيجار.

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 يبرر لهما ولا يتوقع أن وجود أي تغييرات جوهرية في القوائم المالية الأولية الموجزة.

تحمل تسهيلات تمويل التورق معدل فائدة متغير على أساس سايبور، وبالتالي، لا يوجد فرق جوهرية بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة.

إن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهرية عن قيمها الدفترية باستثناء ذم عقود الإيجار التمويلي المدينة وتمويل المراجعة التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة.

## الشركة السعودية لتمويل المساكن (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير 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.

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 على أنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام المنحنيات في تاريخ التقرير ويتم تعديلها لتعكس مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة.

### ٢٤. اتفاقيات شراء ووكالة

أبرمت الشركة اتفاقيات شراء محفظة واتفاقيات خدمة (يشار إليها مجتمعة باسم "الاتفاقيات") مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري. بموجب شروط هذه الاتفاقيات، تباع الشركة أو المستحقات المؤهلة إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري ثم تديرها نيابة عن الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري كوكيل مقابل أتعاب شهرية وفقاً لشروط اتفاقيات الخدمة. وعند البيع تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالذمم المدينة من دفاترها وتسجل الفرق إما كمكسب أو خسارة عند استبعاد الذمم المدينة.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، باعت الشركة ما قيمته ٣٨,٩٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٦٦,٦٧ مليون ريال سعودي) من أرصدها الرئيسية القائمة وكان مجموع المبالغ التي تسلمتها الشركة من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري فيما يتعلق بهذا البيع مبلغ ٣٩,٧٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٧٢,٤٥ مليون ريال سعودي). بلغ صافي الربح المعترف به عند استبعاد هذه الذمم المدينة ٠,٢٣ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٢,١٨ مليون ريال سعودي).

إن التحصيلات المتبقية المتوقعة من الذمم المدينة غير المعترف بها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ هي ٥١٣,٤٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٨٣,١٩ مليون ريال سعودي). إن القيمة الحالية لصفافي التزام الخدمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ هي ٣٠٧,٥٦١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٤٧,١٩٥ ريال سعودي)

في عام ٢٠١٤، دخلت الشركة أيضاً في اتفاقيات بيع الأصول المؤجرة واتفاقيات الخدمة مع البنك العربي الوطني، أحد المساهمين، وباعت اتفاقيات الإيجار المؤهلة مع جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة إلى البنك العربي الوطني، ثم قامت بتقديم الخدمات نيابة عن البنك العربي الوطني كوكيل مقابل أتعاب شهرية حسب شروط اتفاقيات الخدمة. تتعلق الخدمات بشكل أساسي بترتيب تغطية تأمينية لكامل فترة عقود الإيجار المباعة وفيما يتعلق بتغطية لا تقل عن الرصيد الأساسي القائم. قامت الشركة بنقل حقوق التدفقات النقدية للعقود المباعة تعاقدياً.

حققت الشركة إيرادات رسوم الخدمة بمبلغ ٣,١٦ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٤,١٨ مليون ريال سعودي)

### ٢٥. ارتباطات والتزامات محتملة

تواجه الشركة خلال ممارستها نشاطها الاعتيادي بعض الدعاوى القضائية والمطالبات المتعلقة بطبيعة أعمالها. إلا أنه من غير المتوقع أن ينتج من الدعاوى القائمة أي مطالبات ذات أهمية جوهرية كما في تاريخ التقرير.

### ٢٦. أثر كوفيد-١٩ على خسائر الائتمان المتوقعة

يوصل جانحة كوفيد-١٩ تعطيل الأسواق العالمية حيث تشهد العديد من المناطق الجغرافية موجة متعددة العدوى على الرغم من أنها سيطرت سابقاً على نشي المرض من خلال تدابير احترازية صارمة مثل فرض قيود على السفر وعمليات الإغلاق وقواعد التباعد الاجتماعي الصارمة. ومع ذلك، تمكنت حكومة المملكة العربية السعودية ("الحكومة") من السيطرة بنجاح على نشي المرض حتى الآن.

خلال عام ٢٠٢٠، أجرت الإدارة تقييماً مفصلاً للتأكد من تأثير الوباء وما نتج عنه من تدابير الدعم الحكومي ومؤسسة النقد العربي السعودي، مثل إجراءات السداد وحزم التخفيف الأخرى على محفظة التمويل.

الشركة السعودية لتمويل المساكن  
(شركة مساهمة سعودية)

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

تواصل الشركة تقييم الوضع الحالي وتأثيره على الائتمان الرئيسي والسيولة ونسب التشغيل والملاءة ومؤشرات الأداء بالإضافة إلى ممارسات إدارة المخاطر الأخرى. كما يأخذ تقييم الوضع الحالي في الاعتبار تأثير برامج الإغاثة المدعومة من الحكومة ومؤسسة النقد العربي السعودي.

لا يزال نموذج خسائر الائتمان المتوقعة للشركة حساساً تجاه المتغيرات الاقتصادية الكلية وتمرجحات السيناريوهات. إلى الحد الذي لا يمكن فيه دمج بعض التأثيرات بشكل كامل في حسابات نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في الوقت الحالي، تستمر الإدارة في ممارسة حكم الخبير الائتماني لتقدير خسائر الائتمان المتوقعة من خلال النظر في المعلومات المعقولة والداعمة التي لم يتم إدراجها فعلياً في النماذج الكمية. كما هو الحال مع أي تنبؤات، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث مدعومة بأحكام هامة وعدم اليقين، وبالتالي، قد تكون النتائج الفعلية مختلفة عن تلك المتوقعة. إن أثر مثل هذه البيئة الاقتصادية غير المؤكدة هو تقديري وستواصل الشركة إعادة تقييم وضعها والأثر المرتبط بها بشكل منتظم.

لا يزال من الصعب التأكد بشكل موثوق من الآثار المحددة للوباء وتدابير دعم الحكومة ومؤسسة النقد العربي السعودي، مثل إجازات السداد وحزم التخفيف الأخرى. وبناءً عليه، خلصت الشركة إلى أنه من السابق لأوانه أن ينعكس أي انخفاض ائتماني محتمل من خلال تطبيق معايير التدرج المرحلي، وبدلاً من ذلك، ركزت بشكل أكبر على نموذج الاقتصاد الكلي الذي يدعم قرارات التعثر المحتمل والتعثر نتيجة الخسارة. ستستمر الشركة في تقييم التعرضات الهامة للطرف المقابل بشكل فردي مع توفر بيانات أكثر موثوقية وبالتالي تحديد ما إذا كان يلزم إجراء أي تعديل في خسائر الائتمان المتوقعة في فترات التقارير اللاحقة.

٢٧. موافقة مجلس الإدارة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ ربيع الأول ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٢).